



— FIDEM —
ENGENHARIA E CONSULTORIA



RESUMO EXECUTIVO DA AVALIAÇÃO

Dados do imóvel	
Endereço:	R. Tomás Soares de Souza, nº 170, Bairro Catolé – Campina Grande/PB
Matrícula:	41.970 – 1º Serviço Notarial e de Registro – Campina Grande/PB
Área do terreno:	10.960,92 m ²
Área edificada:	2.150,00 m ²

Uso Atual
Posto de abastecimento – em operação

Resumo dos valores	
Valor de mercado:	R\$ 7.238.000,00
Valor de liquidação forçada:	R\$ 5.700.000,00
Valor de locação (mensal):	R\$ 33.800,00

Grau de Fundamentação:	Grau I
Grau de Precisão:	Grau III

Data base da avaliação:	Setembro de 2024
--------------------------------	-------------------------

*Não foi possível atingir o Grau II de fundamentação em virtude da avaliação das edificações e benfeitorias que necessitaram de ajuste ao custo unitário básico devido ao padrão de acabamento.



LAUDO DE AVALIAÇÃO



13 de set. de 2024, 15:08:22
-7.229619, -35.883383
Rua Prudente de Moraes, 58
Catolé
Campina Grande PB
58410-103
Brasil

Posto de abastecimento

R. Tomás Soares de Souza, nº 170

Bairro Catolé

Campina Grande – PB

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Fidem Engenharia e Consultoria

Setembro de 2024

Nº Projeto: 1115-2024



ÍNDICE

1 – RESUMO EXECUTIVO EMPRESARIAL	6
1.1 – Apresentação	6
1.2 – Qualidade.....	6
1.3 – Segurança e Idoneidade	7
2 – INTRODUÇÃO.....	8
2.1 – Solicitante	8
2.2 – Objetivo	8
2.3 – Finalidade	8
2.4 – Objeto da Avaliação	8
2.5 – Pressupostos e Limitações	8
3 – RESUMO DA AVALIAÇÃO	10
4 – TITULAÇÃO, MEMORIAL DESCRITIVO E CARECTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
4.1 – Documentação	11
4.2 – Descrição do Imóvel.....	11
4.2.1 – Terreno	11
4.2.2 – Edificações.....	12
4.3 – Características da Região e Infraestrutura	14
4.4 – Relatório Fotográfico – Vistoria.....	15
5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	21
6 – METODOLOGIA APLICADA E EMBASAMENTO TÉCNICO-NORMATIVO DO LAUDO	22
6.1 – Valor de Mercado	22
6.1.1 – Método Evolutivo	22
6.2 – Valor de Liquidez Forçada	26
6.3 – Método da Remuneração de Capital – Determinação do Valor de Locação.....	27
6.3.1 – Estudo da Rentabilidade – Taxa de Remuneração	28
6.3.2 – Valor de Locação do Imóvel	28
7 – REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	29
8 – DADOS DE MERCADO E MEMORIAL DE CÁLCULO.....	30
8.1 – Pesquisa de Mercado – Terrenos	30
8.2 – Relatório do Tratamento Estatístico	34



8.3 – Reedição das Benfeitorias	39
8.4 – Valor de Locação – Método de Monte Carlo	40
8.5 – Resumo Total da Avaliação.....	41
8.6 – Detalhamento da Fundamentação e Precisão Atingidas.....	42
9 – DOCUMENTAÇÃO	46
9.1 – Matrícula.....	46
9.2 – Cadastro Imobiliário	52
9.3 – Planta	60
10 – RESPONSABILIDADE TÉCNICA	62



1 – RESUMO EXECUTIVO EMPRESARIAL

1.1 – Apresentação

A **Fidem Engenharia & Consultoria** é uma empresa de engenharia, sediada no município de Porto Alegre/RS e habilitada junto ao CREA/RS sob o registro de nº 242.019, especializada na consultoria e elaboração de laudos técnicos nas áreas da Engenharia de Avaliações, Perícias e Vistorias Técnicas, Regularização de Imóveis, bem como Gestão de Ativos Imobiliários e Análise Mercadológica.

Possuímos um quadro técnico formado por engenheiros com expertise, capacitados para proporcionar o melhor auxílio técnico e profissional para seus clientes. Buscamos sempre a melhor solução e assessoria dentro da ética, qualidade, presteza e normativas técnicas vigentes.

Com experiência há mais de 9 anos no mercado multidisciplinar da engenharia, nossos profissionais buscam desenvolver e aplicar as técnicas mais avançadas nos processos de mapeamento, vistorias, regularizações, gestão e controle de qualidade exigidas no mercado imobiliário da atualidade. Temos o compromisso de estabelecer e desenvolver uma relação de respeito com nossos clientes, através do profissionalismo e qualidade dos serviços prestados.

1.2 – Qualidade

Para desenvolvimento e elaboração dos laudos de avaliações, perícias, vistorias e assessorias técnicas, nossa empresa, a **Fidem Engenharia & Consultoria**, busca aperfeiçoar nosso corpo técnico, buscando os mais atualizados conceitos da engenharia de avaliações, além das normativas pertinentes à Associação Brasileira de Normas Técnicas com base na norma de avaliação da ANBT NBR 14.653 e suas partes, bem como os parâmetros da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) para os Fundos de Investimento Imobiliário – FII conforme Instruções CVM 472/2008 e 516/2011

Não apenas no quesito técnico, a **Fidem Engenharia & Consultoria** também visa proporcionar satisfação, confiabilidade, respeito e empatia nas relações profissionais dentro e fora da empresa, com os clientes e qualquer tipo de relacionamento.



1.3 – Segurança e Idoneidade

Temos uma política de confidencialidade com o cliente e com o trabalho que será desenvolvido desde a elaboração da proposta técnica até a conclusão do trabalho. Entregamos a garantia da imparcialidade da transação e respeitamos a seguridade dos dados envolvidos, conforme a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 ou “LGPD”).



2 – INTRODUÇÃO

2.1 – Solicitante

VIBRA ENERGIA S.A.

CNPJ: 34.274.233/0001-02

2.2 – Objetivo

Determinação dos valores de mercado, liquidez e locação.

2.3 – Finalidade

Garantia de operações.

2.4 – Objeto da Avaliação

Posto de abastecimento, em operação, situado à R. Tomás Soares de Souza, nº 170, no bairro Catolé no município de Campina Grande/PB.

Inscrição Municipal: 1.0201.008.02.0366.0001, 1.0201.008.02.0366.0002, 1.0201.008.02.0366.0003, 1.0201.008.02.0366.0004, 1.0201.008.02.0366.0005, 1.0201.008.02.0366.0006 e 1.0201.008.02.0366.0007.

Matrícula: 41.970 – 1º Serviço Notarial e de Registro – Campina Grande/PB

2.5 – Pressupostos e Limitações

As dimensões adotadas para a avaliação do imóvel estão de acordo com as delimitações constantes da documentação fornecida e medições realizadas no ato da vistoria. Para a presente avaliação, adotou-se a área de 10.960,92 m² para valoração do valor do terreno do imóvel. Ressalta-se que matrícula de não descreve área construída, e para o presente laudo, foi utilizada a área construída de 2.150,00 m² estimada em vistoria.

Neste laudo, a documentação fornecida é de caráter único e exclusivo para a titulação e identificação do imóvel, ou seja, não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal.



As informações obtidas junto à contratante, no ato da vistoria ou em contato durante o desenvolvimento da avaliação, bem como os dados de mercado utilizados e obtidos junto à imobiliárias locais, foram aceitos como verdadeiros e utilizados na elaboração do laudo e formação dos valores.

A vistoria do imóvel é feita com o intuito de verificar, com o maior detalhamento possível as características do imóvel, bem como de seu entorno. Vícios de construção e danos estruturais aparentes são relatados e ponderados na determinação do valor de mercado, entretanto, não cabe a este trabalho determinar a causa, reparos ou mesmo as consequências e riscos que podem oferecer ao imóvel. Foi realizada vistoria *in loco* do imóvel em 13/09/2024, acompanhada por responsável indicado pelo contratante.



3 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado Adotado

R\$ 7.238.000,00
Sete milhões, duzentos e trinta e oito mil reais

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 5.700.000,00
Cinco milhões e setecentos mil reais

Valor de Locação

R\$ 33.800,00/ mês
Trinta e três mil e oitocentos reais mensais

Intervalo de Valores e Enquadramento da Avaliação

Metodologia Empregada:	Método Evolutivo
Grau de Fundamentação:	Grau I
Grau de Precisão:	Grau III



4 – TITULAÇÃO, MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 – Documentação

Conforme determinação do item 7.2 da ABNT NBR 14.653-1, foi solicitada a documentação legal do imóvel. A fins de titulação foi fornecido pela contratante cópia da matrícula de nº 41.970, expedida pelo 1º Serviço Notarial e de Registro da Comarca de Campina Grande/PB em 18/07/2022, bem como cópia Cadastro Imobiliário e Planta. A documentação está apresentada no Capítulo 9 deste laudo.

4.2 – Descrição do Imóvel

O imóvel atualmente se configura como um Posto de abastecimento, de uso comercial e de prestação de serviços, que oferece os serviços de abastecimento de veículos de passeio e de carga de pequeno porte, troca de óleo, conveniência, lojas e lavagem de veículos, além de Imóvel Terceiro (Projecta Aluguel De Máquinas). A seguir será descrito sua área superficial de terreno, bem como suas edificações e características do entorno.

4.2.1 – Terreno

De acordo com a matrícula o terreno avaliando possui área 10.960,92 m². O terreno possui topografia plana, formato irregular e nivelamento com o logradouro.

A seguir, está representado o croqui do imóvel, com base na estimativa realizada em vistoria:



Figura 1 – Croqui do imóvel conforme indicação da matrícula

4.2.2 – Edificações

O empreendimento conta com 5 (cinco) edificações de uso comercial e de prestação de serviços. O padrão de construção é normal, apresenta estado de conservação entre regular com necessidade de reparos simples e reparos simples e idade aparente de 10 anos. O terreno avaliando se encontra parcialmente pavimentado, em concreto armado na área de bombas e paralelepípedo nas demais áreas de circulação e manobras na frente do terreno. A tabela a seguir apresenta as informações e características gerais de cada edificação:



Tabela 1 – Descrição das Edificações e Benfeitorias

Denominação	Estrutura	Padrão Const.	Área*	Estado de Conserv.	Idade Ap.
Cobertura de Bombas	Metálica	Normal	750,00 m ²	Reparos Simples	10 anos
Prédio do Posto	Concreto e Alvenaria	Normal	1.000,00 m ²	Regular Rep. Simples	10 anos
Telheiro Lateral	Metálica	Normal	35,00 m ²	Regular Rep. Simples	10 anos
Edificação - Projecta Aluguel De Máquinas	Concreto e Alvenaria	Normal	45,00 m ²	Regular Rep. Simples	10 anos
Galpão - Projecta Aluguel De Máquinas	Metálica	Normal	320,00 m ²	Regular Rep. Simples	10 anos

**Áreas aproximadas, de acordo com a vistoria.*



Figura 2 – Identificação das edificações



4.3 – Características da Região e Infraestrutura

A região possui vocação mista, observa-se que os imóveis com frente para a Rodovia BR-104, possuem maior atratividade para comércio e prestação de serviços. O entorno é ocupado por imóveis de padrão construtivo normal. Além disso, notou-se que o nível socioeconômico da região aparenta ser médio.

O acesso ao imóvel se dá por meio da Rua Tomás Soares de Souza, além de possuir frente para a rodovia da região, a BR-104, principal eixo de ligação entre os municípios da região, dotada de bom gabarito viário e pavimentação asfáltica e com elevado fluxo de veículos.

O entorno do imóvel conta com infraestrutura urbana completa, dotada de fornecimento de água, esgoto sanitário, energia elétrica, serviços de telefone e internet e iluminação pública. A região possui boa oferta de serviços, tais como: transporte coletivo, comércio em geral, educação, rede bancária, saúde e segurança.

4.4 – Relatório Fotográfico – Vistoria



Vista Via de Acesso ao Imóvel



Vista Via de Acesso ao Imóvel



Vista Via de Acesso ao Imóvel



Vista Fachada do Imóvel



Vista Fachada do Imóvel



Vista Fachada do Imóvel



Vista Fachada do Imóvel



Vista Fachada do Imóvel



Vista Cobertura de Bombas



Vista Cobertura de Bombas



Vista Cobertura de Bombas

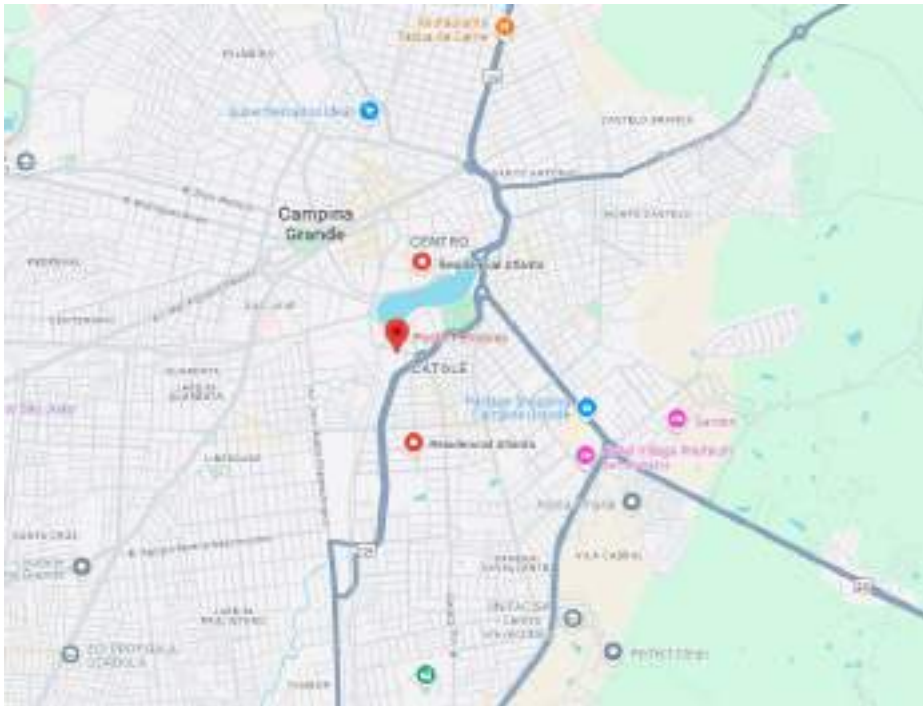


Vista Área da Conveniência



Vista Área do Estacionamento



Coordenadas	7°13'47.84"S 35°52'58.14"W
Vista de Satélite Google Earth	
Vista do Google Maps	



5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A determinação de um parecer sobre a situação de mercado atual do imóvel consiste em avaliar, não só, os aspectos intrínsecos e extrínsecos, ligados diretamente ao imóvel em si, mas, também, a situação econômica da região e o interesse do mercado sobre o bem.

Sua localização, com frente para a Rua Tomás Soares de Souza que conecta com a Rodovia BR-104 é um atributo de valorização, visto que o imóvel se encontra com fácil acesso à região central do município e a vocação predominante para imóveis frente para a via é favorável para a finalidade de posto de combustíveis e prestação de serviços. O local onde o imóvel se encontra possui boa acessibilidade, através de via pavimentada, dotada de regular gabarito viário.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana completa e ótima oferta de serviços públicos e privados.

O imóvel apresenta características extrínsecas atrativas, em virtude da sua localização e acessibilidade, no qual possui zoneamento atrativo face aos usos para os fins propostos.

Em complemento às características extrínsecas do imóvel, seus atributos intrínsecos se configuram como parcialmente atrativos, visto que, a configuração das edificações e distribuição arquitetônica são favoráveis para os fins comerciais e de prestação de serviços, porém o estado de conservação necessita de reparos simples.

Com base no exposto acima, o diagnóstico de mercado para imóvel avaliando é normal, considerando a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio a longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.



6 – METODOLOGIA APLICADA E EMBASAMENTO TÉCNICO-NORMATIVO DO LAUDO

6.1 – Valor de Mercado

6.1.1 – Método Evolutivo

Para a determinação dos valores informados neste trabalho, foi empregado o método evolutivo, sendo utilizado tratamento dados com emprego de tratamento estatístico para determinação do valor do terreno e a utilização do custo de reedição para determinação do valor das edificações e benfeitorias presentes no mesmo.

6.1.1.1 – Método Comparativo Direto de Dados

Para a determinação do valor de mercado do terreno avaliando, foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, de acordo com o enquadramento do item 8.2.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2/2011, sendo utilizado tratamento científico de dados para a valoração do imóvel.

De acordo com a ABNT NBR 14.653-1/2019, a referida metodologia consiste em identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico das características dos elementos comparativos que constituem a amostragem coletada e, efetivamente, utilizada na avaliação.

As principais características que exercem influência na formação dos valores são ponderadas por meio do estudo estatístico, obedecendo os graus de fundamentação, conforme determina a norma ABNT NBR 14.653-2/2011.

Para a aplicação deste método é imprescindível a existência de um conjunto de dados de mercado que possa ser considerado válido e tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.



6.1.1.1.1 – Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado, conforme cita a ABNT NBR 14.653-2/2011 no item 8.2.1.1, consiste em:

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

6.1.1.1.2 – Tratamento de Dados

Para o tratamento de dados, conforme recomendação do item 8.2.1.4 da NBR 14.653-2/2011, verificou-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços e a forma dessa variação, possíveis relações entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas a priori e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o Tratamento Científico com Inferência Estatística, atendendo aos critérios e enquadramento do item 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-2/2011. Assim, em posse de uma amostra consistente com características semelhantes às do avaliando, foi possível elaborar um modelo de regressão linear que identificasse as variáveis e pontuações que refletem o comportamento do mercado para o imóvel com determinada abrangência espacial e temporal.



6.1.1.1.3 – Valor do Terreno

A partir da pesquisa de mercado e modelagem dos dados amostrais no tratamento estatístico, obteve-se o valor de mercado do terreno conforme apresentado no Capítulo 8 deste laudo.

6.1.1.2 – Custo de Reedição das Edificações e Benfeitorias

É adotado o método da quantificação do custo, conforme é determinado pela ABNT NBR 14.653:

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Conforme a ABNT NBR 12.721, o custo unitário básico (CUB) é adotado na estimativa dos valores, conforme o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)(1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde:

C = custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico, fornecido pelo Sinduscon do Estado onde fica localizado o imóvel;

OE = orçamento de elevadores;

OI = orçamento de instalações especiais, sistema de combate a incêndio, urbanização e afins;

OFe = orçamento de fundações especiais;

OFd = orçamento de fundações diretas;

S = área equivalente de construção considerada;

A = taxa de administração da obra – adotado 10%;

F = custos financeiros durante o período de construção – adotado 1% ao mês;



L = lucro da construtora – adotado 5%;

Benefícios e despesas indiretas (BDI) precisam ser levados em consideração, conforme a seguinte equação:

$$BDI = [(1 + A)(1 + F)(1 + L)] - 1$$

Com base da equação acima, foi determinado na memória de cálculo do Capítulo 8 deste laudo o BDI corresponde a cada edificação e consequentemente da obra em geral.

6.1.1.2.1 – Depreciação Física das Benfeitorias

Segundo item a ABNT NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

6.1.1.2.2 – Valor das Edificações e Benfeitorias

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados no memorial de cálculo do Capítulo 8.

6.1.1.3 – Valor Total do Imóvel

O valor do imóvel é definido pela expressão:

$$VI = (VT + VR + VE)FC$$



Onde:

VI = Valor do imóvel;

VT = Valor do terreno;

VE = Valor dos equipamentos;

VR = Valor da reedição;

FC = Fator de comercialização – adotado 1,00 em virtude das características intrínsecas e extrínsecas padrão do imóvel, uma vez que, não são observados fatores negativos, tais como: subaproveitamento do terreno e incompatibilidade da aplicação comercial instalada com a região. Não são identificados também fatores positivos, tais como: tratamento diferencial de zoneamento e fatores de exclusividade no mercado.

A aplicação do método evolutivo, conforme a ABNT NBR 14.653, determina que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Com base no exposto acima, obteve-se o valor de mercado para a avaliando, conforme memorial de cálculo que será apresentado no Capítulo 8 a seguir.

6.2 – Valor de Liquidez Forçada

Valor de liquidez ou liquidação forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

O custo do capital, de acordo com o prazo estimado para absorção do bem pode ser representado pela equação:



$$VL = \frac{VM}{(1 + i)^n}$$

Onde:

VL = valor de liquidez;

VM = valor de mercado;

i = taxa de aplicação de capitais somada à taxa de risco da operação – adotada 2,01% ao mês;

n = período de absorção estimado – adotado 12 meses

Com base na aplicação da fórmula de desconto de liquidação imposto sobre o valor de mercado do imóvel, obteve-se o valor de liquidez para o avaliando, na presente data, conforme apresentado no Capítulo 8 deste laudo.

6.3 – Método da Remuneração de Capital – Determinação do Valor de Locação

De acordo com a norma de avaliação de bens, a NBR 14.653, a determinação de um valor, seja de mercado ou de locação, deve ser realizada preferencialmente através do Método Comparativo Direto de Dados. Entretanto, quando o objeto avaliando se trata de um imóvel em condições atípicas e que não há disponibilidade de ofertas semelhantes para formulação de um tratamento de dados mínimo exigido pela fundamentação da norma, a própria normativa indica que o avaliador utilize ferramentas técnicas que complemente o procedimento avaliatório a fim de obter o valor de avaliação mais assertivo e adequado.

Desta forma, para a obtenção do valor de locação da presente avaliação, foi empregada uma conjugação de metodologias, sendo utilizado o Método Evolutivo para obtenção do valor de mercado do imóvel, conforme apresentado no item 6.1 deste laudo, e o emprego do Método da Remuneração de Capital para obtenção do valor de locação do avaliando.

O Método da Remuneração de Capital é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, ou seja, através da capitalização do valor locativo mensal.



Para a avaliação em curso, será determinado o valor locativo a partir do valor de mercado, obtido através do método apresentado item 6.1, aplicando-se o fluxo de caixa relativo à capitalização para obtenção do valor locativo.

É importante ressaltar que o modelo utilizado é probabilístico e não determinístico, ou seja, as variáveis: valor de mercado e taxa de capitalização são valores prováveis, isto é, apresentam pequenas incertezas que devem ser ponderadas estatisticamente.

6.3.1 – Estudo da Rentabilidade – Taxa de Remuneração

O Método da Remuneração de Capital sugere a relação entre o valor de mercado do imóvel e seu retorno em valor de locação mensal. Desta forma, para obter a taxa de retorno estimada para o imóvel em estudo, foi realizada pesquisa de dados de mercado no mesmo município do objeto da avaliação, determinando assim, uma probabilidade maior de acerto na formação dos valores.

Para determinar os valores estimados para a taxa de remuneração de capital, foram coletados dados de mercado ativos que possuam valores de venda e locação simultâneos, chegando ao percentual de rentabilidade esperado para o imóvel. Além disso, foi realizada consulta junto à corretores e imobiliárias locais para certificação da taxa de retorno especulada na região do avaliando para imóveis em condições e porte similares.

Com base no levantamento realizado, foi formulado um fluxo de caixa estatístico onde, onde foi simulado e solucionado, probabilisticamente, cenários de retorno de capital através de Simulações de Monte Carlo com 1.000 cenários de mercado, conforme memorial de cálculo anexo.

6.3.2 – Valor de Locação do Imóvel

Com base no exposto acima, obteve-se o valor de locação para a avaliando, conforme memorial de cálculo que será apresentado no Capítulo 8 a seguir.



7 – REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A presente peça técnica foi desenvolvida com base na Norma Brasileira de Avaliações de Bens da ABNT NBR 14.653 e suas partes, indicadas abaixo:

- ❖ ABNT NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais
- ❖ ABNT NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos
- ❖ ABNT NBR 14.653-3 – Imóveis Rurais
- ❖ ABNT NBR 14.653-4 – Empreendimentos
- ❖ ABNT NBR 14.653-5 – Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral
- ❖ ABNT NBR 14.653-6 – Recursos Naturais
- ❖ ABNT NBR 14.653-7 – Patrimônio Histórico e Artístico

Além da referida norma, foram utilizadas técnicas e normativas das disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas abaixo:

- ❖ ABNT NBR 12721 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- ❖ Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005
- ❖ Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99 – Parcelamento do solo urbano
- ❖ Lei Federal nº 8.245/9 – Locações de imóveis urbanos
- ❖ Decreto-Lei nº 9760/46 – Áreas de marinha e acrescidos de marinha
- ❖ PELLEGRINO, José C. AVALIAÇÃO DE FAIXAS DE SERVIDÃO DE PASSAGEM. Engenharia de Avaliações; Editora Pini – 1ª ed – abril/1974.
- ❖ LOPES, José T. Doubek. SERVIDÕES CÁLCULO DE INDENIZAÇÃO. Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias – COBREAP XVII – Outubro/2013.



8 – DADOS DE MERCADO E MEMORIAL DE CÁLCULO

8.1 – Pesquisa de Mercado – Terrenos

	Amostra Número:	1	Data:	set/24
	Endereço:	Rua José Batista Chaves		
	Bairro:	Alto Branco	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	3.600,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	79,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 1.800.000,00	Vocação:	Misto
	Valor Unitário:	500,00 R\$/m²	Topografia:	Acidentado
	Valor Unitário -10%:	450,00 R\$/m²	Situação:	Esquina
	Fonte:	Lfc	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:		Renda:	R\$ 2.093,22
Link:		https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/vendo-terreno-em-campina-grande-pb-1337810045?lis=listing_1100		

	Amostra Número:	2	Data:	set/24
	Endereço:	Rua Clementino Siqueira		
	Bairro:	Jardim Tavares	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	2.340,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	30,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 1.400.000,00	Vocação:	Misto
	Valor Unitário:	598,29 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	538,46 R\$/m²	Situação:	Mais de uma frente
	Fonte:	Gesse Barbosa	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:		Renda:	R\$ 3.676,23
Link:		https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/area-no-jardim-tavares-1334555985?lis=listing_1100		

	Amostra Número:	3	Data:	set/24
	Endereço:	Av. Vinte e Sete de Julho		
	Bairro:	Centenário	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	956,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	30,20 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 420.000,00	Vocação:	Misto
	Valor Unitário:	439,33 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	395,40 R\$/m²	Situação:	Meio de quadra
	Fonte:	Fabrizio Pereira	Via de Acesso:	Arterial
	Telefone:	(83) 98178-7070	Renda:	R\$ 2.152,86
Link:		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-universitario-bairros-campina-grande-956m2-venda-RS420000-id-2717086375/		

	Amostra Número:	4	Data:	set/24
	Endereço:	Rua do Sol		
	Bairro:	Santa Rosa	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	3.935,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	29,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 2.500.000,00	Vocação:	Comercial
	Valor Unitário:	635,32 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	571,79 R\$/m²	Situação:	Mais de uma frente
	Fonte:	Nefociale Imóveis	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(83) 3088-0001	Renda:	R\$ 1.538,48
Link:		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-rosa-bairros-campina-grande-3935m2-venda-RS2500000-id-2643832122/		



	Amostra Número:	5	Data:	set/24
	Endereço:	Rua Aprígio Veloso, 1252		
	Bairro:	Bodocongo	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	2.978,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	27,46 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 1.500.000,00	Vocação:	Misto
	Valor Unitário:	503,69 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	453,32 R\$/m²	Situação:	Esquina
	Fonte:	Ergue Imóveis LTDA	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(85) 3044-0350	Renda:	R\$ 2.650,64
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bodocongo-bairros-campina-grande-2978m2-venda-R\$1500000-id-2688880083/		

	Amostra Número:	6	Data:	set/24
	Endereço:	Rua Apolônio Amorim		
	Bairro:	Alto Branco	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	1.305,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	45,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 524.000,00	Vocação:	Misto
	Valor Unitário:	401,53 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	361,38 R\$/m²	Situação:	Meio de quadra
	Fonte:	Invista Imóveis	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(83) 4141-3338	Renda:	R\$ 2.881,93
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-branco-bairros-campina-grande-1305m2-venda-R\$500000-id-2581585789/		

	Amostra Número:	7	Data:	set/24
	Endereço:	Rua Rodrigues Alves		
	Bairro:	Universitário	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	1.800,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	45,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 2.000.000,00	Vocação:	Comercial
	Valor Unitário:	1.111,11 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	1.000,00 R\$/m²	Situação:	Mais de uma frente
	Fonte:	Fa Negócios	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(83) 2154-0521	Renda:	R\$ 2.876,07
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-universitario-bairros-campina-grande-1800m2-venda-R\$2000000-id-2667709499/		

	Amostra Número:	8	Data:	set/24
	Endereço:	Rua Álvaro Mirapalheta, 155		
	Bairro:	Catolé	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	2.150,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	43,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 1.720.000,00	Vocação:	Misto
	Valor Unitário:	800,00 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	720,00 R\$/m²	Situação:	Esquina
	Fonte:	Thyago Roberto Pinto	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(83) 98757-0731	Renda:	R\$ 3.004,09
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-catole-bairros-campina-grande-2150m2-venda-R\$1720000-id-2559730802/		

	Amostra Número:	9	Data:	set/24
	Endereço:	Av. João Wallig		
	Bairro:	Distrito Industrial	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	11.700,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	68,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 6.000.000,00	Vocação:	Industrial
	Valor Unitário:	512,82 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	461,54 R\$/m²	Situação:	Meio de quadra
	Fonte:	Inovar Imóveis	Via de Acesso:	Arterial
	Telefone:	(83) 3342-4177	Renda:	R\$ 3.903,94
	Link:	https://inovarimobiliaria.com/imovel/73676/terreno-11700-m-venda-por-r-6-000-000-ou-aluguel-por-r-30-000-00-ms-distrito-industrial-campina-grande-pb		



	Amostra Número:	10	Data:	set/24
	Endereço:	Rua Tavares Cavalcante		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	420,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	12,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 350.000,00	Vocação:	Industrial
	Valor Unitário:	833,33 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	750,00 R\$/m²	Situação:	Meio de quadra
	Fonte:	Colaço Negócios Imobiliários	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(83) 99801-8080	Renda:	R\$ 3.337,07
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lotc-terreno-centro-bairros-campina-grande-420m2-venda-RS350000-id-2741413563/		

	Amostra Número:	11	Data:	set/24
	Endereço:	Rua Luiza Bezerra Motta		
	Bairro:	Sandra Cavalcante	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	1.100,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	32,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 1.600.000,00	Vocação:	Comercial
	Valor Unitário:	1.454,55 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	1.309,09 R\$/m²	Situação:	Meio de quadra
	Fonte:	Ativo Invest	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(83) 99374-0777	Renda:	R\$ 3.262,84
	Link:	https://www.ativoinvest.com/imovel/2887923/terreno-venda-campina-grande-pb-sandra-cavalcante		

	Amostra Número:	12	Data:	set/24
	Endereço:	Rodovia BR-104		
	Bairro:	Alto Branco	Cidade/UF:	Campina Grande/PB
	Área:	4.378,00 m²	Tipologia:	Terreno
	Testada:	50,00 m	Benfeitorias:	Não
	Valor Oferta:	R\$ 2.000.000,00	Vocação:	Misto
	Valor Unitário:	456,83 R\$/m²	Topografia:	Plano
	Valor Unitário -10%:	411,15 R\$/m²	Situação:	Meio de quadra
	Fonte:	Investlar	Via de Acesso:	Coletora
	Telefone:	(83) 3063-2323	Renda:	R\$ 3.111,30
	Link:	https://www.investlar.com/imovel/terreno-campina-grande-360-m/TE0201-INVE		

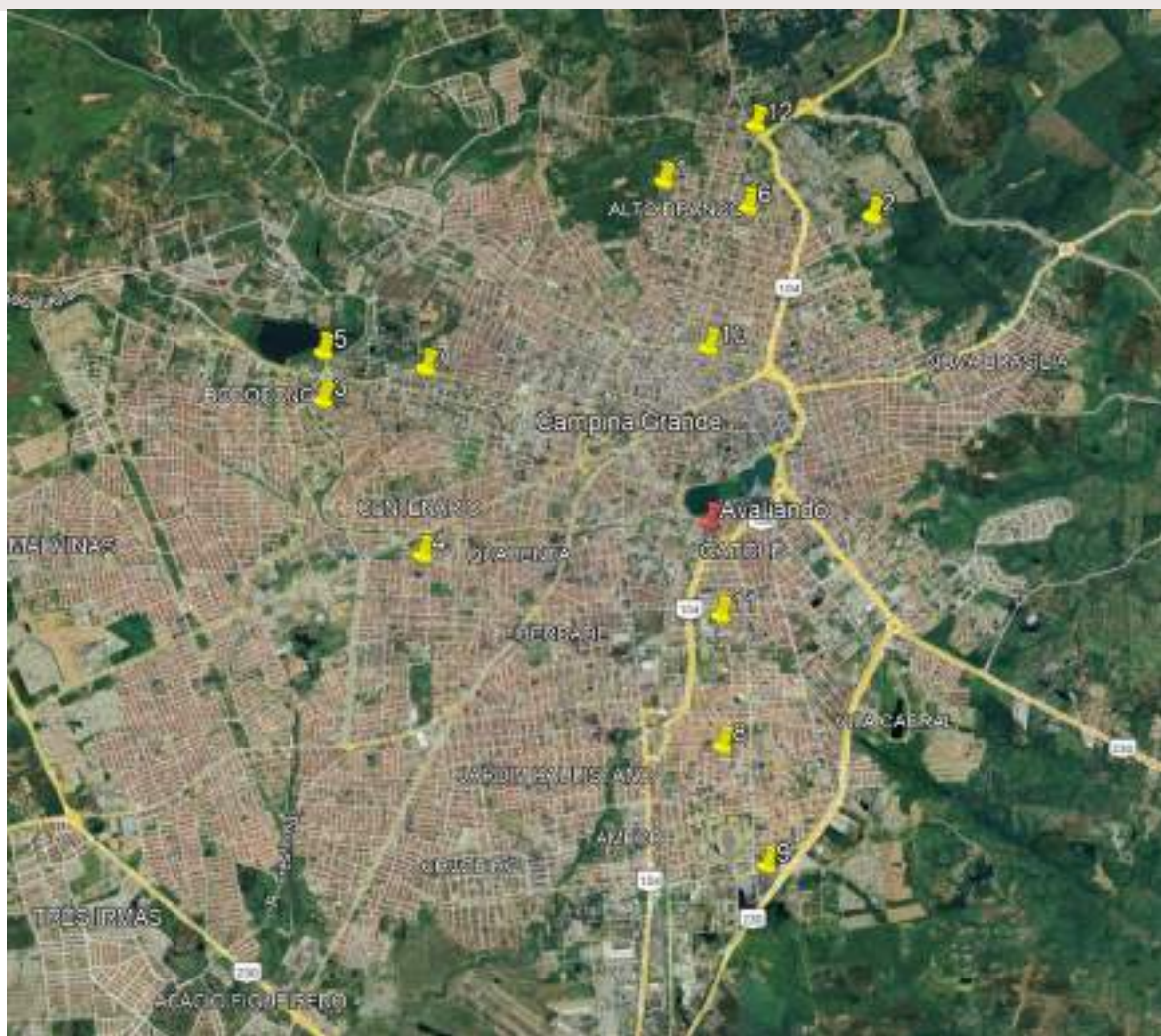


Figura 3 – Mapa de localização das amostras



8.2 – Relatório do Tratamento Estatístico

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS:

Nº	Renda	Área	Vocação	Valor Unitário
1	2093,22	3600,00	0	450,00
2	3676,23	2340,00	0	538,46
3	2152,86	956,00	0	395,40
4	1538,48	3935,00	1	571,79
5	2650,64	2978,00	0	453,32
6	2881,93	1305,00	0	361,38
7	2876,07	1800,00	1	1000,00
8	3004,09	2150,00	0	720,00
9	3903,94	11700,00	0	461,54
10	3337,07	420,00	0	750,00
11	3262,84	1100,00	1	1309,09
12	3111,30	4378,00	0	411,15

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 12
Utilizados	: 12
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 8

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,83710
Determinação	: 0,70073
Ajustado	: 0,58850

VARIAÇÃO

Total	: 0,00000
Residual	: 0,00000
Desvio Padrão	: 0,00041

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 6,24387
Significância	: < 0,05000

D-WATSON

D-Calculado	: 3,07700
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	83
-1,64 a +1,64	90	83
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

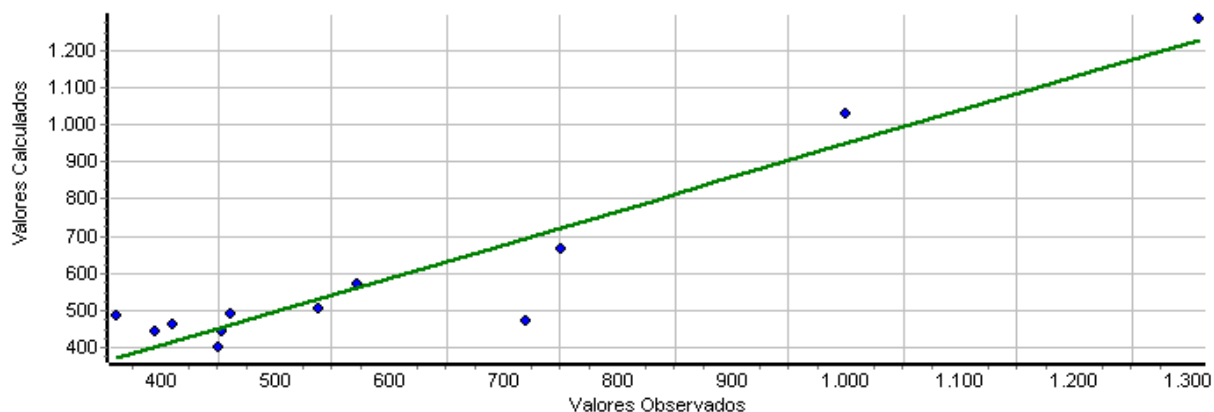
$$Y = 1 / (0,001477 + 2,321363 * 1/X_1 + -0,282026 * 1/X_2 + -0,001153 * X_3)$$



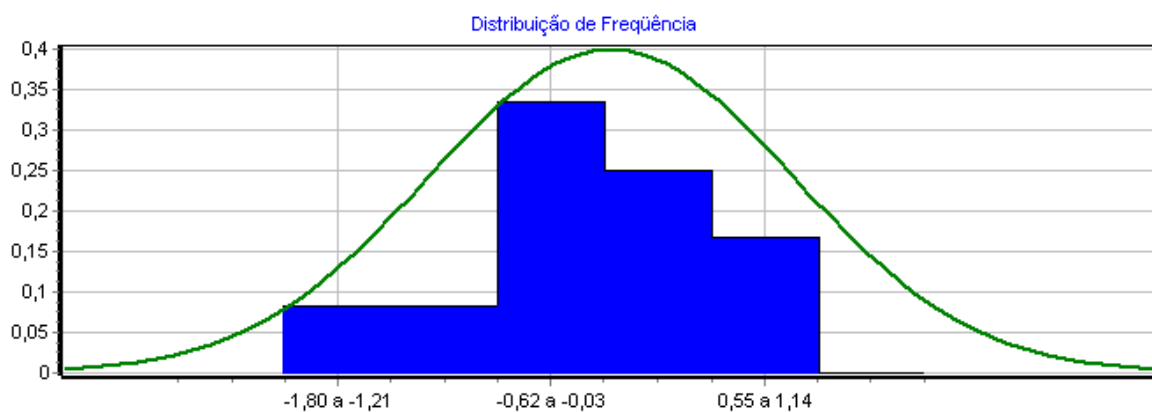
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 618,51	Coefic. Aderência	: 0,89478
Varição Total	: 897830,97	Varição Residual	: 94470,07
Variância	: 74819,25	Variância	: 11808,76
Desvio Padrão	: 273,53	Desvio Padrão	: 108,67

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

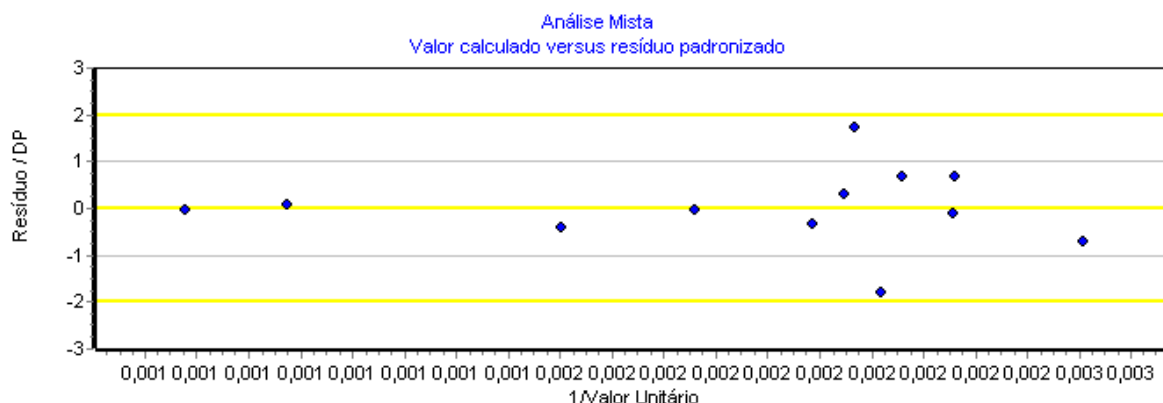


Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão





Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Renda

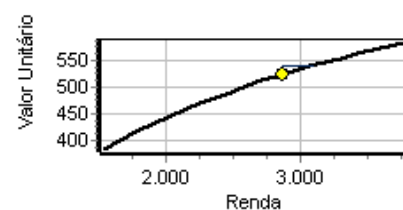
Variável que expressa a renda da região, conforme a krigagem do IBGE.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1538,48 a 3903,94

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,33 % na estimativa



X₂ Área

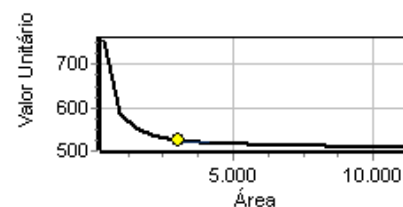
Expressa a área do terreno, em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 420,00 a 11700,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -1,29 % na estimativa



X₃ Vocação

Determina a vocação predominante da região, sendo 1= comercial; 0= mista

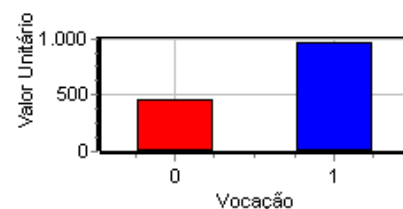
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 111,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y Valor Unitário

Expressa o valor unitário do imóvel, em R\$/m²

Tipo: Dependente

Amplitude: 361,38 a 1309,09

Micronumerosidade para o modelo: atendida.



PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,58850)
X ₁ Renda	1/x	1,95	8,76	0,46118
X ₂ Área	1/x	-1,40	19,82	0,54422
X ₃ Vocação	x	-4,00	0,39	-0,09824

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Renda	Área	Vocação	Valor Unitário
X ₁	1/x		12	62	57
X ₂	1/x	-19		37	44
X ₃	x	35	-7		82
Y	1/y	17	-29	-66	

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Renda	2.156,05	1.538,48	3.903,94
Área	10.960,92	420,00	11.700,00
Vocação	0	0	1
Valor Unitário	395,64	361,38	1.309,09

INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	354,23	395,64	448,01	-10,47%	13,24%	23,70%
Predição (80%)	315,81	395,64	529,47	-20,18%	33,83%	54,00%
Campo de Arbítrio	336,29	395,64	454,99	-15,00%	15,00%	30,00%

INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	3.882.686,69	4.336.578,39	4.910.601,77
Predição (80%)	3.461.568,15	4.336.578,39	5.803.478,31
Campo de Arbítrio	3.686.047,79	4.336.578,39	4.987.108,99



VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 395,64

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 4.337.000,00 (quatro milhões, trezentos e trinta e sete mil reais)

INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	3.882.686,69
Arbitrado (R\$):	4.337.000,00
Máximo (R\$):	4.910.601,77

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,70 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



8.3 – Reedição das Benfeitorias

1	IDENTIFICAÇÃO	Cobertura de bombas			CÁLCULO DO BDI $BDI = [(1+A)x(1+L)x(1+Fp)]-1$		BDI Total
	ÁREA CONSTRUÍDA	750,00 m²	DESTINAÇÃO	Comercial			20,19%
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Reparos Simples	VIDA ÚTIL	30 anos	A - Tx. de Adm.	L - Lucro da Obra	Fp - Custo Finan. da Obra
	TIPO DE CUB	Gil	IDADE APARENTE	10 anos	10%	5%	4%
	VALOR CUB	R\$ 950,25	DEPRECIACÃO FINAL % - B	35,40%	DETERMINAÇÃO DO FP EM FUNÇÃO DO PRAZO $Fp = ((1+Fm)^P)-1$		
	CUSTO DE NOVO - A	R\$ 685.261,93			Fm - Custo Finan. Mensal Obra	P - Prazo de Obra em Meses	Fp Calculado
	CUSTO FINAL DE REEDIÇÃO - (A-B)	R\$ 442.679,21			1%	4	4,06%

2	IDENTIFICAÇÃO	Prédio Posto			CÁLCULO DO BDI $BDI = [(1+A)x(1+L)x(1+Fp)]-1$		BDI Total
	ÁREA CONSTRUÍDA	1.000,00 m²	DESTINAÇÃO	Comercial			25,07%
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular Rep. Simples	VIDA ÚTIL	60 anos	A - Tx. de Adm.	L - Lucro da Obra	Fp - Custo Finan. da Obra
	TIPO DE CUB	CSL-8	IDADE APARENTE	10 anos	10%	5%	8%
	VALOR CUB	R\$ 1.597,97	DEPRECIACÃO FINAL % - B	16,60%	DETERMINAÇÃO DO FP EM FUNÇÃO DO PRAZO $Fp = ((1+Fm)^P)-1$		
	CUSTO DE NOVO - A	R\$ 1.998.580,27			Fm - Custo Finan. Mensal Obra	P - Prazo de Obra em Meses	Fp Calculado
	CUSTO FINAL DE REEDIÇÃO - (A-B)	R\$ 1.666.815,95			1%	8	8,29%

3	IDENTIFICAÇÃO	Telheiro Lateral			CÁLCULO DO BDI $BDI = [(1+A)x(1+L)x(1+Fp)]-1$		BDI Total
	ÁREA CONSTRUÍDA	35,00 m²	DESTINAÇÃO	Comercial			20,19%
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular Rep. Simples	VIDA ÚTIL	30 anos	A - Tx. de Adm.	L - Lucro da Obra	Fp - Custo Finan. da Obra
	TIPO DE CUB	Gil	IDADE APARENTE	10 anos	10%	5%	4%
	VALOR CUB	R\$ 950,25	DEPRECIACÃO FINAL % - B	27,50%	DETERMINAÇÃO DO FP EM FUNÇÃO DO PRAZO $Fp = ((1+Fm)^P)-1$		
	CUSTO DE NOVO - A	R\$ 23.984,17			Fm - Custo Finan. Mensal Obra	P - Prazo de Obra em Meses	Fp Calculado
	CUSTO FINAL DE REEDIÇÃO - (A-B)	R\$ 17.388,52			1%	4	4,06%

4	IDENTIFICAÇÃO	Edificação - Projecta Aluguel De Máquinas			CÁLCULO DO BDI $BDI = [(1+A)x(1+L)x(1+Fp)]-1$		BDI Total
	ÁREA CONSTRUÍDA	45,00 m²	DESTINAÇÃO	Comercial			25,07%
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular Rep. Simples	VIDA ÚTIL	60 anos	A - Tx. de Adm.	L - Lucro da Obra	Fp - Custo Finan. da Obra
	TIPO DE CUB	CSL-8	IDADE APARENTE	10 anos	10%	5%	8%
	VALOR CUB	R\$ 1.597,97	DEPRECIACÃO FINAL % - B	16,60%	DETERMINAÇÃO DO FP EM FUNÇÃO DO PRAZO $Fp = ((1+Fm)^P)-1$		
	CUSTO DE NOVO - A	R\$ 89.936,11			Fm - Custo Finan. Mensal Obra	P - Prazo de Obra em Meses	Fp Calculado
	CUSTO FINAL DE REEDIÇÃO - (A-B)	R\$ 75.006,72			1%	8	8,29%



5	IDENTIFICAÇÃO	Galpão - Projecta Aluguel De Máquinas		CÁLCULO DO BDI $BDI = [(1+A)x(1+L)x(1+Fp)]-1$		BDI Total
	ÁREA CONSTRUÍDA	320,00 m²	DESTINAÇÃO	Comercial		25,07%
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular Rep. Simples	VIDA ÚTIL	60 anos	A - Tx. de Adm.	Fp - Custo Finan. da Obra
	TIPO DE CUB	Gl	IDADE APARENTE	10 anos	10%	5%
	VALOR CUB	R\$ 950,25	DEPRECIACÃO FINAL % - B	16,60%	DETERMINAÇÃO DO FP EM FUNÇÃO DO PRAZO $Fp = ((1+Fm)^P)-1$	
	CUSTO DE NOVO - A	R\$ 380.312,70		Fm - Custo Finan. Mensal Obra	P - Prazo de Obra em Meses	Fp Calculado
	CUSTO FINAL DE REEDIÇÃO - (A-B)	R\$ 317.180,79		1%	8	8,29%

PAVIMENTAÇÕES E DEMAIS BENFEITORIAS			
Item	Descrição	Área	Valor
1	Área de Bombas	780,00 m²	R\$ 273.000,00
2	Parelelepípedo	4.300,00 m	R\$ 215.000,00
Valor de Novo - A			R\$ 488.000,00
Depreciação - B			21,80%
Valor de Reedição - (A-B)			R\$ 381.616,00

RESUMO TOTAL GERAL DAS BENFEITORIAS	
VALOR DAS EDIFICAÇÕES - A	R\$ 2.519.071,19
VALOR DAS PAVIMENTAÇÕES E BENFEITORIAS - B	R\$ 381.616,00
TOTAL - (A+B)	R\$ 2.900.687,19
TOTAL EDIFICAÇÕES E BENF. ARREDONDADO	R\$ 2.901.000,00

8.4 – Valor de Locação – Método de Monte Carlo

Valor de Mercado Adotado	Probabilidade Acumulada	Rentabilidade Estimada da Locação	Probabilidade Acumulada
R\$ 6.152.300,00	20%	0,30%	20%
R\$ 6.695.150,00	30%	0,40%	30%
R\$ 7.238.000,00	80%	0,50%	80%
R\$ 7.780.850,00	90%	0,60%	90%
R\$ 8.323.700,00	100%	0,70%	100%

Valor Locativo Mensal	Valor Arredondado	Rentabilidade Estimada
R\$ 33.798,75	R\$ 33.800,00	0,4670%



8.5 – Resumo Total da Avaliação

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - EVOLUTIVO	
VALOR DO TERRENO - A	R\$ 4.337.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS - B	R\$ 2.901.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - FC	1,00
VALOR DE MERCADO [(A+B) x FC]	R\$ 7.238.000,00
INTERVALO DE VALORES DA AVALIAÇÃO	
VALOR DE MERCADO MÍNIMO	R\$ 6.152.000,00
VALOR DE MERCADO MÉDIO	R\$ 7.238.000,00
VALOR DE MERCADO MÁXIMO	R\$ 8.324.000,00
VALOR DE LOCAÇÃO MÍNIMO	R\$ 28.700,00
VALOR DE LOCAÇÃO MÉDIO	R\$ 33.800,00
VALOR DE LOCAÇÃO MÁXIMO	R\$ 38.900,00
VALOR ADOTADO	MÉDIO
CALCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA	
VALOR DE MERCADO	R\$ 7.238.000,00
PERÍODO DE ABSORÇÃO ESTIMADO	12 meses
VALOR DE LIQUIDEZ	R\$ 5.700.000,00



8.6 – Detalhamento da Fundamentação e Precisão Atingidas

Conforme determinação do item 9.1.1 da norma da ABNT a NBR 14.653-2/2011, uma série de requisitos são exigidos para a classificação do estudo, quanto a sua fundamentação e precisão. As tabelas informadas a seguir trazem o resumo dos fatores que são necessários e a pontuação atingida pelo presente laudo.

Fundamentação da memória de cálculo do terreno

Tabela 1 página 22 da NBR 14.653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%



6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F do Snedecor	1%	2%	5%
Pontuação alcançada				13

Tabela 2 página 25 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Fundamentação alcançada			Grau I

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2/2011 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< 30%	< 40%	< 50%
Precisão alcançada			Grau III



Fundamentação da Reedição das Benfeitorias

Tabela 6 página 27 da NBR 14.653-2 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Pontuação alcançada				5

Tabela 7 página 27 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Fundamentação alcançada			Grau I



Fundamentação do Método Evolutivo – Geral da Avaliação

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Pontuação alcançada				4

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Fundamentação alcançada			Grau I



9 – DOCUMENTAÇÃO

9.1 – Matrícula



Poder Judiciário de Pernambuco
PJe - Processo Judicial Eletrônico

19/06/2024

Número: 0136131-18.2018.8.17.2001

Classe: Cumprimento de sentença
Órgão julgador: Seção B da 7ª Vara Cível da Capital
Última distribuição : 19/12/2018
Valor da causa: R\$ 843.761,27
Assuntos: Inadimplemento
Nível de Sigilo: 0 (Público)
Justiça gratuita? NÃO
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
VIBRA ENERGIA SA (EXEQUENTE)	
J MACIEL DA SILVA & CIA LTDA (EXECUTADO(A))	LEONARDO MENDES CRUZ (ADVOGADO(A))
MARIA HILDA MACIEL DA SILVA (EXECUTADO(A))	JOSE RIBAMAR MARQUES MOREIRA (ADVOGADO(A))
JOSE MACIEL DA SILVA (ESPÓLIO - REQUERIDO)	JOSE RIBAMAR MARQUES MOREIRA (ADVOGADO(A))

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Declarante	Tipo
110673213	25/07/2023 11:21	Doc. 1	Cursos Documentais



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA

HEL IVANDRO MOURA CUNHA LIMA

TABELÃO TITULAR

HEL IVANA B. CUNHA LIMA

TABELA SUBSTITUTA

MARTA CUNHA LIMA DE OLIVEIRA

TABELA SUBSTITUTA



ALLYSON ROBERTO ALVES
CAVALCANTI, TABELÃO DO 1º TAB. DE NOTAS,
PROTESTO DE TÍTULOS E REGISTRO DE
IMÓVEIS, DESTA COMARCA DE CAMPINA
GRANDE, DA UNIDADE DA FEDERAÇÃO PB, EM
VIRTUDE DA LEI ETC...

**CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INTEIRO TEOR DA
MATRÍCULA COM ÔNUS, AÇÕES REAIS E PESSOAIS
REIPERSECUTÓRIAS**

CÓDIGO NACIONAL DA MATRÍCULA - CNM: 71548.2.0041970-45

REGISTRO GERAL - MATRÍCULA NÚMERO: 41970

CERTIFICO, a requerimento verbal de pessoa interessada que revendo os Registros Gerais de Imóveis, desta serventia a meu cargo, nele sob o número de matrícula, acima citado, verifiquei constar registro(s), do teor seguinte:

Uma Casa Residencial de tijolos e coberta de telhas, situada na Praça da Condição, nº 66, nesta cidade, edificada em terreno próprio, que mede seis metros e quinze centímetros de frente e fundos por sessenta e oito metros e setenta centímetros de comprimento de ambos os lados, limitando-se: frente, com a Praça da Condição, onde está situada; lado direito e fundos, com Luiz Motta; lado esquerdo, com Araújo Rique. Proprietários **OMAR ARISTIDES HAMAD**, RG 185.368-SSP/PB e sua esposa **ELBA LACERDA HAMAD**, RG 545.725-SSP/PB, brasileiros, casados, empresários, CPF 003.567.104-00, residentes nesta cidade. Título Anterior nº 76.788. Dou Fé. CAMPINA GRANDE, 19/05/1993, a escrevente ADEMILDE SIMÕES ALVES.

R-1-41.970 - Em 19/05/1993 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datada de 18/05/1993, lavrada nas notas do Tabelião Antônio H. Fachine Dantas, os proprietários acima, VENDERAM a **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALGODÃO E ÓLEOS VEGETAIS LTDA**, CGC 12.670.725/0001-76, com sede nesta praça, o imóvel objeto da matrícula acima, no valor de Cr\$ 80.000.000,00, Dou Fé. CAMPINA GRANDE, 19/05/1993, a escrevente ADEMILDE SIMÕES ALVES.

R-2-41.970 - Em 02/10/95 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE OUTORGA DE HIPOTECA E FIANÇA, EM GARANTIA DO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA IMPORTAÇÃO DE BENS, EM OPERAÇÕES A SEREM REALIZADAS ENTRE SI, datada de 02/10/95, lavrada nas notas da Tabelião Ivana Cunha Lima Sabino, desta comarca, como credor **BANCO DO BRASIL S/A**, CGC 00.000.000/0063-94, devedora

Aviso legal - Os dados constantes neste documento, foram utilizados com o propósito específico de registro públicos conforme Lei específica da atribuição da delegação e são protegidos pela Lei nº. 13.709/18 - LGPD. O uso em finalidade diversa, sujeita o detentor deste a responder por eventuais danos causados as partes e/ou terceiros.

Página 1/5

SAÍDA EM TODOS OS REPOSITÓRIOS NACIONAIS. QUALQUER ADAPTAÇÃO OU REPRODUÇÃO DESTE DOCUMENTO
RUA VIGIL 20 - Nogueira, JP - 506, Av. Antônio Cunha Lima - Centro - CEP 58400-261 - Campina Grande - PB
Fone: (31) 3331-2378 e 3331-1158



Este documento foi gerado pelo usuário 058 *** 43 em 18/08/2024 15:54:14

Número do documento: 2207251121933680000106220626

<https://pjo.dced.fgo.jus.br/443/1p/Processo/ConsultaDocumento?efVinculo=2207251121933680000106220626>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO MENDES CRUZ - 25/07/2022 11:21:01

Núm. 110973912 - Pág. 1





REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA

HEL IVANDRO MOURA CUNHA LIMA
TABELÃO TITULAR

BEL IVANA B. CUNHA LIMA
TABELÃO SUBSTITUTA

MARTA CUNHA LIMA DE OLIVEIRA
TABELÃO SUBSTITUTA



DAVEL - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALGODÃO E ÓLEOS VEGETAIS LTDA, CGC 12.670.725/0001-76, como **intervenientes garantidores**: MANOEL DE JESUS DE LIMA e sua esposa MARIA CONCEIÇÃO ALMEIDA LIMA, brasileiros, casados, proprietários, garantia: o imóvel objeto desta matrícula, **Em Hipoteca de Primeiro Grau**, valor do empréstimo de R\$ 288.000,00, juros do mercado. CAMPINA GRANDE, 02/10/95, o escrevente JOSALVO SODRÉ.

AV-3-41.970 - Em 15/12/95 - Certifico na conformidade do RECIBO DE AUTORIZAÇÃO, datado de 12/12/95, pelo Banco Credor, fica a hipoteca acima citada **CANCELADA** CAMPINA GRANDE, 15/12/95, o escrevente JOSALVO SODRÉ.

R-4-41.970 - Em 23/07/96 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE OUTORGA DE HIPOTECA E FIANÇA, EM GARANTIA DO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA IMPORTAÇÃO DE BENS, EM OPERAÇÕES A SEREM REALIZADAS ENTRE SI, datada de 23/07/96, lavrada nas notas da Tabelião Marta Cunha Lima, desta cidade, como primeiro contratante **BANCO DO BRASIL S/A**, e como segunda contratante a **DAVEL - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALGODÃO E ÓLEOS VEGETAIS LTDA**, CGC 12.670.725/0001-76, garantia: o imóvel objeto desta matrícula, valor do cumprimento R\$ 450.000,00, prazo de um ano, **Em Hipoteca de Primeiro Grau**. CAMPINA GRANDE, 23/07/96, o escrevente JOSALVO SODRÉ.

R-5-41.970 - Em 27/05/97 - Por CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL nº 97/00079-5, datada de 23/05/97, vencimento 23/09/97, valor R\$ 20.000,00, juros 12,680% ao ano, devedora **DAVEL - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALGODÃO E ÓLEOS VEGETAIS LTDA**, CGC 12.670.725/0001-76, credor **BANCO DO BRASIL S/A**, o imóvel objeto desta matrícula, **Em Hipoteca Cedular de 2º Grau**. CAMPINA GRANDE, 27/05/97, o escrevente JOSALVO SODRÉ. (R-3.329)

R-6-41.970 - Em 27/05/97 - Por CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL nº 97/00081-7, datada de 23/05/97, vencimento 23/09/97, valor R\$ 50.000,00, juros 12,680% ao ano, devedora **TRANSLIMA TRANSPORTES DE CARGAS LTDA**, CGC 24.108.177/0001-74, credor **BANCO DO BRASIL S/A**, o imóvel objeto desta matrícula, **Em Hipoteca Cedular de 3º Grau**. CAMPINA GRANDE, 27/05/97, o escrevente JOSALVO SODRÉ.

R-7-41.970 - Em 27/05/97 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE OUTORGA DE HIPOTECA E FIANÇA, EM GARANTIA DO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA IMPORTAÇÃO DE BENS, EM OPERAÇÕES A SEREM REALIZADAS ENTRE SI, **DAVEL - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALGODÃO E ÓLEOS VEGETAIS LTDA** e o **BANCO DO BRASIL S/A**, datada de 26/05/97, lavrada nas notas da Tabelião Ivana Cunha Lima, desta comarca, de um lado como primeiro contratante **BANCO DO BRASIL S/A**, CGC 00.000.000/0063-94, e do outro lado como segunda contratante **DAVEL - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALGODÃO E ÓLEOS VEGETAIS LTDA**, CGC 12.670.725/0001-76, e como fiadores: MANOEL DE JESUS DE LIMA e sua esposa

Aviso legal - Os dados constantes neste documento, foram utilizados com o propósito específico de registro públicos conforme Lei específica da atribuição da delegação e são protegidos pela Lei nº. 13.709/18 - LGPD. O uso em finalidade diversa, sujeita o detentor deste a responder por eventuais danos causados as partes e/ou terceiros.

Página 2/5

SAQUEM EM TODOS OS SERVIDORES NACIONAIS. QUALQUER ALTERAÇÃO OU REMOÇÃO INVALIDA ESTE DOCUMENTO.
Rua: Vidal de Negreiros, 19 - 505, Avandiro Moura Cunha Lima - Centro - CEP 58400-261 - Campina Grande - PB
Fone: (31) 3331-2375 / 3331-1332 / 3331-1150



Este documento foi gerado pelo usuário 058 *** 43 em 18/08/2024 15:54:14
Número do documento: 2207251121933680000106220626
<https://pjo.dcvd.fgo.jus.br/443/1p/Processo/ConsultaDocumento?uf=Vitoria&e=2207251121933680000106220626>
Assinado eletronicamente por: LEONARDO MENDES CRUZ - 25/07/2022 11:21:01

Núm. 110973912 - Pág. 2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA

BEL. IVANDRO MOURA CUNHA LIMA

TABELÃO TITULAR

BEL. IVANA B. CUNHA LIMA
TABELA SUBSTITUTA

MARTA CUNHA LIMA DE OLIVEIRA
TABELA SUBSTITUTA



MARIA CONCEIÇÃO ALMEIDA LIMA, CPF 008.840.454-72 e 872.336.064-04, o imóvel objeto desta matrícula, **Em Hipoteca Especial de 4º Grau**, valor do empréstimo R\$ 450.000,00, equivalente a US\$ 422.535,00 no câmbio de R\$ 1,065, pelo prazo de 01 ano. CAMPINA GRANDE, 27/05/97, o escrevente JOSALVO SODRÉ

AV-8-41.970 - Em 16/06/98 - Certifico na conformidade da ESCRITURA PÚBLICA DE ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO A ESCRITURA PÚBLICA DE OUTORGA DE HIPOTECA E FIANÇA, EM GARANTIA DO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA IMPORTAÇÃO DE BENS, datada de 15/06/98, lavrada nas notas da Tabelião Ivana Cunha Lima, desta cidade, as partes contratantes resolvem retificar os itens valor e vencimento para: valor R\$ 419.775,00 equivalente a US\$ 362.500,00 e vencimento 20/05/2000. CAMPINA GRANDE, 16/06/98, o escrevente JOSALVO SODRÉ

AV-9-41.970 - Em 14/02/2000 - Certifico na conformidade da BAIXA DE REGISTRO, datada de 11/02/2000, pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, ficam as hipotecas objeto do **R-4, R-5, R-6, R-7 e AV-8** acima citadas **CANCELADAS**. CAMPINA GRANDE, 14/02/2000, o escrevente JOSALVO SODRÉ

R-10-41.970 - Em 05/02/2002 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, datada de 07/08/2001, lavrada nas notas do Tabelião Cunha Lima, desta cidade, a proprietária **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALGODÃO E ÓLEOS VEGETAIS LTDA**, CGC 12.670.725/0001-78, **VENDEU** a **J. MACIEL DA SILVA & CIA LTDA**, CNPJ 09.355.546/0001-30, o imóvel objeto desta matrícula no valor de R\$ 17.000,00. CAMPINA GRANDE, 05/02/2002, o escrevente JOSALVO SODRÉ

AV-11-41.970 - Em 29/11/2002 - Certifico na conformidade do Requerimento, datado de 28/11/2002, Certidão da Prefeitura Local, datada de 08/02/2002, a proprietária **J. MACIEL DA SILVA & CIA LTDA**, levou a efeito a unificação das matrículas nºs 32.109 a 32.111, 4.089, 29.954 a 29.956, 29.709 a 29.711 e 29.732, que após unificação ficam constituídos de um só imóvel, com edificação a ser demolida, da seguinte forma: **inscrição municipal 02.01.008.2.0366.001**, frente, leste, com a Rua Tomaz Soares de Souza, 101,00 metros; **lado direito**, sul, linha formada por 02 segmentos de 116,00 e 11,00 metros, com o lote 16 do loteamento acima, em nome de Jorge Reys Brasileiro e a Av. Cônsul Noujaim Habib; **lado esquerdo**, norte, com a Rua Padre Aristides F. da Cruz, 159,00 metros; **fundos**, oeste, linha formada por 05 segmentos de 82,00 metros, 66,00 metros, 50,00 metros, 110,00 metros e 20,20 metros, limitando-se com o terreno ocupado pelo imóvel de nº 52 da Rua Guilhermino Barbosa, em nome de Luiz Xavier Batista e a Praça da Concórdia. CAMPINA GRANDE, 29/11/2002, o escrevente JOSALVO SODRÉ

R-12-41.970 - Em 16/07/2004 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA COM IMÓVEL PRÓPRIO, datada de 06/07/2004, lavrada nas notas da Tabelião Ivana Cunha

Aviso legal - Os dados constantes neste documento, foram utilizados com o propósito específico de registro públicos conforme Lei específica da atribuição da delegação e são protegidos pela Lei nº. 13.709/18 - LGPD. O uso em finalidade diversa, sujeita o detentor deste a responder por eventuais danos causados as partes e/ou terceiros.

Página 3/5

SAIBA EM TODOS OS SERVIDORES NACIONAIS, QUALQUER ALTERAÇÃO OU REMOÇÃO INVALIDA ESTE DOCUMENTO.
Rua: Vidal de Negreiros, 39 - 3º Et. - Av. Conselheiro Cunha Lima - Centro - CEP 58400-261 - Campina Grande - PB
Fone: (31) 3331-2378 - 3325-1382 - 3331-1150



Este documento foi gerado pelo usuário 058 *** em 18/08/2024 15:54:14

Número do documento: 2207281121083800000106220626

<https://pjo.dcad.fgo.jus.br/443/tp/Processo/ConsultaDocumento?ufVenc=av&uf=2207281121083800000106220626>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO MENDES CRUZ - 25/07/2022 11:21:01

Núm. 110973912 - Pág. 3



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL IVANDRO CUNHA LIMA

BEL. IVANDRO MOURA CUNHA LIMA

TABELÃO TITULAR

BEL. IVANA B. CUNHA LIMA

TABELÃO SUBSTITUTA

MARTA CUNHA LIMA DE OLIVEIRA

TABELÃO SUBSTITUTA



Lima, 1º Ofício desta Comarca, a proprietária **J. MACIEL DA SILVA & CIA LTDA**, CNPJ 09.355.546/0001-30, com sede na Av. Assis Chateaubriand nº 4.708, HIPOTECOU a **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A**, CNPJ 34.274.233/0001-02, com sede no Rio de Janeiro-RJ, representada por Antônio Manoel Carrilho Mattos, casado, administrador, portador do CPF 449.575.484-0, em **Primeira e Especial Hipoteca**, no valor de R\$ 1.500.000,00, pelo prazo de 132 meses. Dou Fé. CAMPINA GRANDE, 16/07/2004, o escrevente FRANCISCO DE FÁTIMA DA COSTA NEVES.

R-13-41.970 - Em 02/10/2012 - Por ESCRITURA PÚBLICA SEGUNDA E ESPECIAL HIPOTECA, datada de 28/09/2012, nas notas do Tabelão Ivandro Moura Cunha Lima, do 1º Cartório, desta cidade, como devedor - hipotecante: **J MACIEL DA SILVA & CIA LTDA**, CNPJ 09.355.546/0002-10, com endereço na Rua Zeferino de Paula, 144, Centro, na Cidade de Arceiras-PB, neste ato representado pelos Srs. José Maciel da Silva, brasileiro, casado, empresário, RG 64.964-SSP-PB e CPF 033.486.734-87; e a Sra. Maria Hilda Maciel da Silva, brasileira, casada, empresária, RG 423.037-SSP-PB, CPF 028.088.664-02, residentes e domiciliados na Av. Assis Chateaubriand, nº 4755, Ligeiro, na Cidade de Campina Grande-PB, e do outro lado como credora - hipotecária: **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**, CNPJ 34.274.233/0001-02, subsidiária da Petróleo Brasileiro S.A., com sede na Rua General Canabarro, nº 500, térreo, 6º e 11º (partes), 12º ao 16º andares, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, representada neste ato, na forma do artigo 17, do Estatuto Social, por seus Diretores José Zonis, brasileiro, casado, engenheiro, RG 4.347.522-7-IFP-RJ e CPF 706.567.467-34, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro-RJ; e Luiz Cláudio Caseira Sanches, brasileiro, casado, engenheiro, RG 03.504.510-3-DETRAN-RJ e CPF 527.947.507-63, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, reeleitos na 628ª Reunião do Conselho de Administração, realizada em 17/06/2011, que se faz representar pelo Sr. Roberto Hitzschky Siqueira Júnior, brasileiro, casado, assessor comercial sênior, RG 95011007113-SSP-CE e CPF 259.729.363-72, residente e domiciliado na Cidade de Recife-PE, da em **Segunda e Especial Hipoteca** o imóvel Um terreno com inscrição municipal 02.01.008.2.0366.001 como também as construções e benfeitorias existentes e/ou a serem realizadas no imóvel, Valor garantido R\$ 2.000.000,00, pelo prazo de 120 meses, renovável automaticamente. Dou fé. Campina Grande, 02/10/2012, o escrevente FRANCISCO DE FÁTIMA DA COSTA NEVES.

AV-14-41.970 - Em 26/11/2021 - Por Ofício nº 4.278/2021 - DEVAT/VR 04RF - DEVAT/EGAR04, datado de 05/11/2021, assinado digitalmente por Bruno Campelo Spencer Netto - Matrícula: 1495050, Ato De Delegação De Competência, DRF-CARUARU, Processo digital nº 10467, 731016/2020-96, levou a efeito no imóvel objeto desta matrícula, **ARROLAMENTO DO BEM**, em nome do proprietário: **J MACIEL DA SILVA & CIA LTDA**, CNPJ 09.355.546/0001-30, em cumprimento ao disposto nos art. 64 e 64-A, da Lei 9.532, de 10/12/1997, (**Prenotação número 347229 datada de 26 /11/2021**). Dou Fé. Campina Grande 26/11/2021, a escrevente MÁRCIA CAVALCANTI.

Aviso legal - Os dados constantes neste documento, foram utilizados com o propósito específico de registro públicos conforme Lei específica da atribuição da delegação e são protegidos pela Lei nº. 13.709/18 - LGPD. O uso em finalidade diversa, sujeita o detentor deste a responder por eventuais danos causados as partes e/ou terceiros.

Página 4/5

SALIENTE EM TODOS OS SUPREMACIA NACIONAL, QUALQUER ANOTAÇÃO DE QUALQUER NATUREZA ESTE DOCUMENTO
Rua: Vidal de Negreiros, 10 - 505, Av. Assis Chateaubriand - Centro - CEP 58400-261 - Campina Grande - PB
Fone: (31) 3331.2275-2375 - 3325-1392, 3 - 3331-1150



Este documento foi gerado pelo usuário 055.***-43 em 18/08/2024 15:54:14

Número do documento: 22072511219336803006106220626

<https://pjo.dvcd.igp.jus.br/443/1p/Processo/ConsultaDocumento?efVinculo=22072511219336803006106220626>

Assinado eletronicamente por: LEONARDO MENDES CRUZ - 25/07/2022 11:21:01

Num. 110973912 - Pág. 4



9.2 – Cadastro Imobiliário





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE

AV. ACURUANO, 304
CAMPINA GRANDE - PB
55081-520/55 - CEP: 55081-520/55

www.campinagrande.pb.gov.br

Data de Imat: 1/10/2016
Município: 55081-520/55
Bairro: 0001 Quilômetro 0001

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula: 11203984 Inscrição Imobiliária: 1.0291.006.02.0385.3664
Registro Cartográfico: 82019002206004
Proprietário: 260388 - J. MACIEL DA SILVA E CIA LTDA
Endereço: AVENIDA JORNALISTA ASSIS CHATEAUBRIAND, 4785
Município: CAMPINA GRANDE - PB CEP: 55081-520 Telefone: 08.336.648/0051.30

Bairro: 0001 Quadra: 0008 Lote: 0046 Zona: 27 Bairro: 8 - CATOLÉ
Logradouro: 18849 - RUA TOMAZ SOARES DE SOUZA, 175 / LJ 03

Área total: 240,52 m²

Área total do lote: 10869,93 m²
Área construída da matrícula: 48 m²
Número de edificações na matrícula: 1
Data Imat: 1/10/2016
Área total construída no lote: 2155,77 m²
Número edificações no lote:

DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula do registro: 11203984
Quilômetro do registro: 0001
Selo do registro: 590 - n.º
Lote do registro:

Endereço de entrega

Endereço: TOMAZ SOARES DE SOUZA, 175
Município: CAMPINA GRANDE
CEP: 55081-520
UF: PB

EDIFICAÇÕES (Construções lançadas)

Construção: 1 Área: 48 Área: 1990 Inscrição: 01/01/1983 Frente: TOMAZ SOARES DE SOUZA, 175 LJ 03
Piso: 0,00

Características:

001	76	CONSTRUÇÃO (CAPACIDADE)	001	10	NÃO (ESGADA)
002	171	PROPRIO (USO RESIDUAL)	002	30	10 (ALVENARIA ALTA)
003	311	17 (AR CENTRAL)	003	18	NÃO (ESGADA ROLANTE)
004	324	48 ALUMINIO (QUADRA)	004	22	60M (ESTADO CONSERVADO)
005	325	37 CONCRETO (CONCRETO)	005	44	LAJE (FORRO)
006	326	40 (CONCRETO) (CONCRETO)	006	46	MKS DE LAMINAR (INSTALAÇÃO SANITÁRIA)
007	327	40 (CONCRETO) (CONCRETO)	007	50	PLASTICADA (PINTURA INTERNA)
008	328	40 (CONCRETO) (CONCRETO)	008	52	34 MASSA FINA (REVESTIMENTO EXTERNO)
009	329	40 (CONCRETO) (CONCRETO)	009	54	48 LAJE (CONCRETO)
010	330	40 (CONCRETO) (CONCRETO)	010	56	10 (LAMELARIAS) (TPO CONSTRUÇÃO)
011	331	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
012	332	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
013	333	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
014	334	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
015	335	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
016	336	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
017	337	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
018	338	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
019	339	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			
020	340	40 (CONCRETO) (CONCRETO)			

Assinado por 1 pessoa: MARCELA BARBOSA DO SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://www.fidem.com.br/verificar-assinatura>

<https://www.fidem.com.br/verificar-assinatura>

Assinado eletronicamente por: RICARDO CARREIRO CORREIA - 21/10/2022 15:16:37

<https://www.fidem.com.br/verificar-assinatura>
Número do documento: 201021104071470000115470108

Pág. 1

Num. 118140385 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: LEONARDO MENDES CRUZ - 04/04/2023 11:18:48
<https://www.fidem.com.br/verificar-assinatura>
Número do documento: 20340411104071470000115470108

Num. 71384053 - Pág. 6



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE

AV. ACURUANO, 304
CAMPINA GRANDE - PB
53061-52000 - CEP: 53061-52000-40

www.campinagrande.pb.gov.br

Data de Emissão:
Matrícula: 11200181
Data: 02/03/2024 às 09:08

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula: 11200181 Inscrição Imobiliária: 1.0281.006.01.0385.0007
Registro Cartográfico: 82010002306007
Proprietário: 280388 - J. MACIEL DA SILVA E CIA LTDA C/FUN.PJ: 08.384.648/0001-30
Endereço: AVENIDA JORNALISTA ASSIS CHATEAUBRIAND, 4785 Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL
Município: CAMPINA GRANDE- PB CEP: 53061-530 Telefone:
Bairro: 0001 Quadra: 0006 Lote: 0046 Zona: 27 Bairro: E - CATOLÉ
Logradouro: 12810 - AVN CONSUL JOSEPH NOUJAM HABIB NACAD, 175 / LT 08
Área total: 240,52 m²

Área total do lote: 10860,93 m² Data habita: 2155,77 m²
Área construída da matrícula: 48 m²
Número de edificações na matrícula: 1 Número edificações no lote:

DADOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula do registro: 590 - null
Quota do registro: Lote do registro:

Endereço de entrega

Endereço: CONSUL JOSEPH NOUJAM HABIB NACAD, 170
Município: CAMPINA GRANDE
CEP: 53061-020
UF: PB

EDIFICAÇÕES (Construções lançadas)

Construção: 1 Área: 48 Área: 1990 Inscrição: 01/01/1963 Frente: CONSUL JOSEPH NOUJAM HABIB NACAD 170 LT 08
Piso: 0,08

Características:

001	76	CONSTRUÇÃO (CAPA DE PAVIMENTO)	001	21	NÃO (SEGURA)
002	171	PROPRIO (JACO DE CIMENTO)	002	30	TUPO (ALVENARIA DE CIMENTO)
003	311	17.000 (AR CENTRAL)	003	18	NÃO (SEGURA DE CIMENTO)
004	324	48 ALUMINIO (QUADRA)	004	22	BOM (ESTADO DE CONSERVAÇÃO)
005	325	37 CONCRETO (CONCRETO)	005	44	LAJE (FORTE)
006	326	40 CIMENTO (INSTALAÇÃO ELÉTRICA)	006	38	INTERNA SIMPLES (INSTALAÇÃO SANITÁRIA)
007	327	30 PLÁSTICA (PINTURA EXTERNA)	007	33	PLÁSTICA (PINTURA INTERNA)
008	414	48 TACO DE CIMENTO (PISO)	008	34	MASSA FINA (REVESTIMENTO EXTERNO)
009	422	37 ALUMINIO (REVESTIMENTO INTERNO)	009	46	LAJE (CONCRETO)
010	461	15.000 (PISO)	010	3817	15.000 (TUBO (TIPO CONCRETO))
011	474	CONCRETO (CONCRETO)			

Assinado por 1 pessoa: MARCELA BARBOSA DO SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse: <https://brasil.veficar.com.br>

brasil.veficar.com.br

Assinado eletronicamente por: RICARDO CARREIRO CORREIA - 21/02/2024 15:16:37



<https://brasil.veficar.com.br/Processo/ConsultaDocumento?uf=PB&ufm=253241814314180000115470105>
Número do documento: 253241814314180000115470105

Pág. 1

Num. 118140385 - Pág. 8



Assinado eletronicamente por: LEONARDO MENDES CRUZ - 04/02/2024 11:18:48
<https://brasil.veficar.com.br/Processo/ConsultaDocumento?uf=PB&ufm=253241814314180000115470105>
Número do documento: 253241814314180000115470105

Num. 71384053 - Pág. 9



9.3 – Planta



Assinado eletronicamente por: RAWLINSOM FAIRLEY DE CASTRO CARDOSO - 18059224 14:32:48
<https://pki.igb.ju.br/f43/pki/Processo/ConsultaDocumento?ufw=sear/2400101432430633000000006707021>
 Número do documento: 2400101432430633000000006707021

Núm. 92399677 - Pág. 1

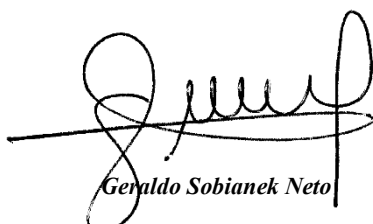


10 – RESPONSABILIDADE TÉCNICA

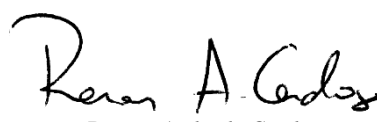
Este laudo foi elaborado com base nas normativas técnicas vigentes relativas à avaliação de imóveis, atendendo a todos os requisitos da NBR 14.653 e validado pelo quadro técnico da Fidem Engenharia e Consultoria.

A responsabilidade técnica é dos engenheiros que abaixo subscrevem e com base na Lei Federal de nº 9.610/1998, que regula os direitos autorais e dá outras providências, bem como a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD de nº 13.709/2018, que dispõe sobre a proteção de dados pessoais, fica vetada a cópia parcial ou integral deste documento, sendo permitida, exclusivamente, com a devida citação e autorização da parte autora.

Porto Alegre/RS, 23 de setembro de 2024.


Geraldo Sobianek Neto
Eng. Civil – CREA/RS 236.533


Pedro Luís Caron Basei
Eng Civil – CREA/RS 236.444


Renan Andrade Cardoso
Eng Civil – CREA/RS 236.534

Fidem Serviços de Engenharia LTDA

CREA/RS PJ 242.019

CNPJ 35.632.224/0001-09