
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de mercado

Objeto da avaliação:

Galpão Industrial – Matrícula nº. 312 – C. R. I. Gandu – BA.

Localização:

Rodovia BR-101, km-369, bairro Sede, Gandu – BA

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
6.2.1 DETALHES DO TERRENO	9
6.2.2 DETALHES DAS BENFEITORIAS	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	14
8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO	15
8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	16
9 ANEXOS	20
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	20
9.2 DOCUMENTAÇÃO	22
10 DADOS DE MERCADO	24
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	25
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	26

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

A) VALOR DO TERRENO
R\$ 1.376.000,00 (Um Milhão Trezentos e Setenta e Seis Mil Reais)
B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS
R\$ 2.065.000,00 (Dois Milhões Sessenta e Cinco Mil Reais)
C) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 3.441.000,00 (Três Milhões Quatrocentos e Quarenta e Um Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 04 de agosto de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 01 de agosto de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Foi efetuado vistoria remota do imóvel, sendo realizado levantamentos por imagens de satélite e visualização dos aspectos locais pelos sites do google Earth e Google Maps.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 229,661 km² (2022);
- População Estimada: 33.198 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 140,11 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 14.071,41 (2021);
- IDH-M: 0,632 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula nº 312 do C. R. I. de Gandu / BA. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

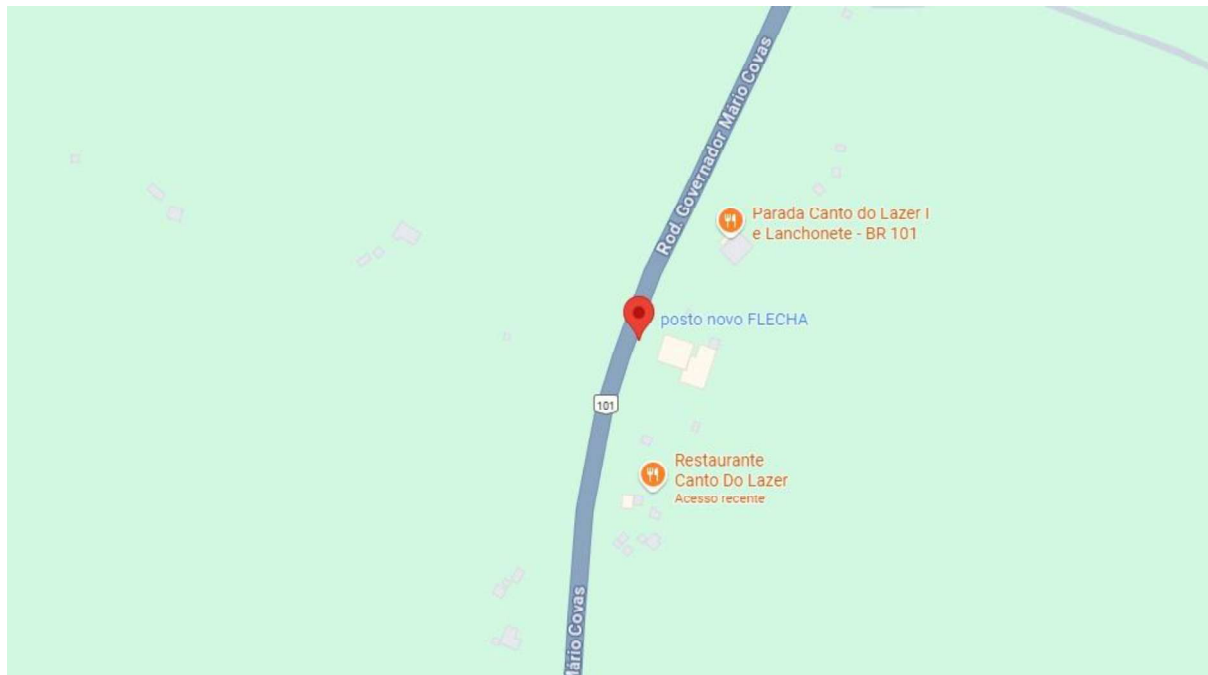
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel em avaliação está localizado na frente para à Rodovia BR-101, km-369, bairro Sede, Gandu – BA. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.2.1 Detalhes do Terreno

Matrícula =	312
Inscrição Municipal =	Não informado
Terreno =	1,700 ha ou 17.000,00 m²
Situação na quadra =	Meio de Quadra
Formato =	Irregular
Topografia =	Plano
Dimensões	
Testada =	250,00 metros
Lateral Direita =	60,00 metros
Lateral Esquerda =	80,00 metros
Fundos =	250,00 metros
Coordenadas geográficas =	13°46'19.5"S 39°29'38.8"W

6.2.2 Detalhes das Benfeitorias

Área Administrativo / Restaurante =	1.415,00 m²
Área Cobertura de Abastecimento =	630,00 m²
Área Borracharia =	168,00 m²
Área Total Construída =	2.213,00 m²
Padrão Construtivo (Ibape) =	Galpão Normal Médio
Coefficiente de Acabamento (IBAPE) =	0,492
Estado de Conservação =	Regular
Idade Aparente =	30 Anos
Vida Útil =	60 Anos
Ross Heidecke =	0,487
Coef. Ross Heidecke x (1 - R) (FOC) =	0,687

As medidas das benfeitorias e construções foram estimadas por imagens de satélite, visto que não foi possível a vistoria interna no imóvel, além disso, não há quaisquer informações sobre as benfeitorias e construções na matrícula apresentada.



SITUAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, frente projetada com alta visibilidade. Apresenta estado de conservação entre novo e regular, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, com idade aparente de 15 anos e padrão construtivo normal.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

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

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão $(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

8.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

8.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 1.376.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 2.065.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 1.376.000,00) \times 1,0 + (VB = 2.065.000,00) \times 1,0 = R\$ 3.441.000,00$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatórios, o valor de mercado do imóvel avaliando, em agosto de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

D) VALOR DO TERRENO
R\$ 1.376.000,00 (Um Milhão Trezentos e Setenta e Seis Mil Reais)
E) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS
R\$ 2.065.000,00 (Dois Milhões Sessenta e Cinco Mil Reais)
F) (A+B) VALOR DE MERCADO
R\$ 3.441.000,00 (Três Milhões Quatrocentos e Quarenta e Um Mil Reais)

8.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, 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.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.4.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.4.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			6

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE 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 GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

TABELA 10 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO	#DIV/0!	2
2	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	2
3	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO	JUSTIFICADO	2
TOTAL:			06

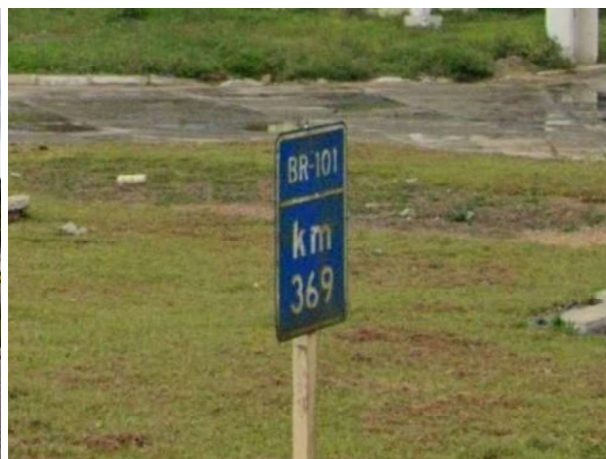
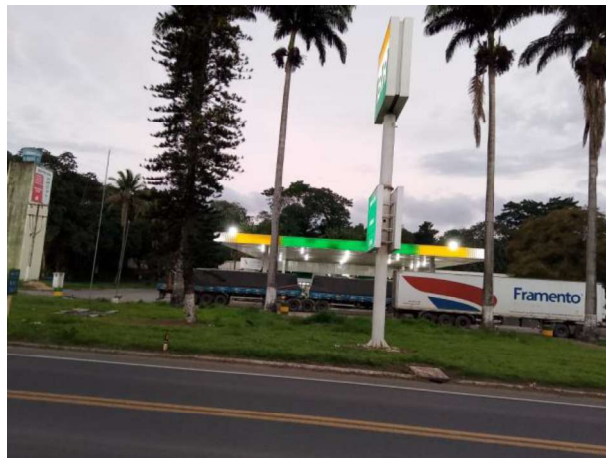
TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS			
GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	8	5	3
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	1 E 2, COM 3 NO MÍNIMO GRAU II	1 E 2 NO MÍNIMO GRAU II	TODOS, NO MÍNIMO NO GRAU I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

CNM: 014639.2.0000312-68

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

REGISTRO GERAL - ANO 1976

Oficial

MATRÍCULA Nº 312 DATA 04/08/1976 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma faixa de terras, desmembrada da fazenda "Recreio", com a área de 1,7ha., com as seguintes medidas e confrontações: 250,00ms. de frente para a BR-101, no Km. 865, lado direito no sentido Itabuna/Ganêu, 80,00ms. no lado esquerdo, divisando com Edno Assis Santana e 60,00ms. no lado direito, divisando com Alencar Gonçalves Santana e 250,00ms. de fundo, divisando com Ina Santana Bomfim, tudo de acordo com a planta assinada pelo agrônomo Dr. Luciano // Carvalho Sampaio Neto - Crea. 4.385 - 3a. Região. PROPRIETÁRIO: ALENCAR GONÇALVES SANTANA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado neste Município de Ganêu, C.P.F. nº 013.253.705. TÍTULO AQUISEPTIVO: Permal de Partilha devidamente registrada sob nº 4.138, as fls. 67 de Livre nº 3-M, no Cartório Imobiliário da Comarca de Itabuna, Bahia, Ganêu, 04 de agosto de 1976. O Oficial:

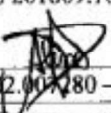
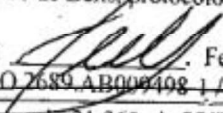
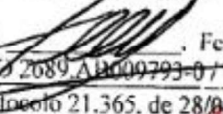
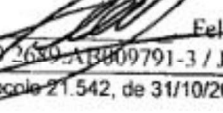
R. 1-312 - Ganêu, 04 de agosto de 1976. TRANSMITENTE: ALENCAR GONÇALVES SANTANA e sua esposa d. ADALGISA CASIRO SANTANA, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados neste Município de Ganêu, C.P.F. nº 013.253.705. ADQUIRENTE: a firma FLECHA S/A - TURISMO COMERCIO E INDUSTRIA, Sociedade Anônima de capital privado, com sede na Av. Decerda de Aguiar, nº 42, na Cidade de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo, cadastrada no C.G.C. sob nº 27075753/0001-12, representada pelo seu procurador o sr. Arthur Zippi netti, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na Cidade de Cachoeiro de Itapemirim, acima referido. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública datada de 04 de agosto de 1976, lavrada em as netas de Tabelionato desta Cidade de Ganêu, Comarca de mesmo nome (Livre nº 54, fls. 27 a 28). VALOR: R\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), corresponden à toda a faixa de terras desmembrada do imóvel "Recreio", objeto da matrícula acima. Observação: O desmembramento foi autorizado pelo "Incrá", para construção de um Hotel Respaurlante Lanchonete e Posto de Abastecimento de Combustível, ficando caracterizada conforme determina o Decreto 62.504 de 08.04.1968 a destinação da área para fins não agrícolas. Sem condições especiais, a não ser a de que a transação fica sujeita a ser desfeita, caso o Departamento Nacional de Estradas de Rodagem - D.N.E.R. não conceda acesso para as devidas construções. O Oficial:

AV. 2-312 - Ganêu, 03 de setembro de 1976. Certifico e dou fé que conforme disposto na Escritura Pública de Retificação e Ratificação datada de 02 de agosto de 1976, lavrada em as netas de Tabelionato desta Cidade de Ganêu, Comarca de mesmo nome (Livre nº 17-T, fls. 49), no registro acima de nº 1-312, fica constando que o nome correto da adquirente é, FLECHA S/A - Turismo Comercio e Industria, e, não se lê: Sociedade Anônima de capital privado, lea-a-se Sociedade Anônima. O Oficial:

Continua no Verso

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***882.418- DATA: 16/05/2025 11:09:44 - VALOR: R\$ 37,90

CNM: 014639.2.0000312-68

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis	
AV-3/312 (Protocolo 22.000, de 26/05/2021)	Gandu, 26 de maio de 2021.
Foi decretada a indisponibilidade dos bens de Flexa S.A. Turismo Comercio e Industria (Flecha), CNPJ 27.075.753/0001-12, no processo administrativo 00603268720188260100, do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme ordem de indisponibilidade de 18/09/2018, comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 201809.1815.00605775-IA-010.	
Averbado por  , Aline Torquato Pereira Oliveira – Escrevente Substituta. DAJE: 2689.002.004280 – ISENTO. SELO 2689.AB008235-5 - FNZ11ZG3LR	
AV-4/312 (Protocolo 21.291, de 22/02/2022)	Gandu, 23 de fevereiro de 2022.
Foi decretada a indisponibilidade dos bens de Flexa S.A. Turismo Comercio e Industria (Flecha), CNPJ 27.075.753/0001-12, no processo administrativo 1002758920165020712, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, conforme ordem de indisponibilidade de 14/12/2021, comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202112.1418.01949411-IA-750.	
Averbado por  , Felipe de Matos Pereira – Escrevente Substituta. DAJE: 2689.002.008764 – ISENTO. SELO 2689.AB009498-1 / 830BB8BIRD	
AV-5/312 (Protocolo 21.365, de 28/04/2022)	Gandu, 29 de abril de 2022.
Foi decretada a indisponibilidade dos bens de Flexa S.A. Turismo Comercio e Industria (Flecha), CNPJ 27.075.753/0001-12, no processo nº 10004954820205030031, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, conforme ordem de indisponibilidade de 01/04/2022, comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202204.0113.02082710-IA-180.	
Averbado por  , Felipe de Matos Pereira – Escrevente Substituta. DAJE: 2689.002.009176 – ISENTO. SELO 2689.AB009793-0 / TP0561LOH	
AV-6/312 (Protocolo 21.365, de 28/04/2022)	Gandu, 29 de abril de 2022.
Foi decretada a indisponibilidade dos bens de Flexa S.A. Turismo Comercio e Industria (Flecha), CNPJ 27.075.753/0001-12, no processo nº 00013576620175056612, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, conforme ordem de indisponibilidade de 01/04/2022, comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202204.0113.02082710-IA-180.	
Averbado por  , Felipe de Matos Pereira – Escrevente Substituta. DAJE: 2689.002.009177 – ISENTO. SELO 2689.AB009792-1 / DNV33BBSDQ	
AV-7/312 (Protocolo 21.365, de 28/04/2022)	Gandu, 29 de abril de 2022.
Foi decretada a indisponibilidade dos bens de Flexa S.A. Turismo Comercio e Industria (Flecha), CNPJ 27.075.753/0001-12, no processo nº 00603268720188260100, do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme ordem de indisponibilidade de 18/09/2018, comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 201809.1815.00605775-IA-010.	
Averbado por  , Felipe de Matos Pereira – Escrevente Substituta. DAJE: 2689.002.009178 – ISENTO. SELO 2689.AB009791-3 / J8QE141754	
AV-8/312 (Protocolo 21.542, de 31/10/2022)	Gandu/BA, 01 de novembro de 2022.
Foi decretada a indisponibilidade dos bens de Flecha S.A. Turismo Comércio e Indústria em Recuperação Judicial (Flecha), CNPJ 27.075.753/0001-12, no processo nº 10007024020215020315, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, conforme ordem de indisponibilidade de 22/09/2022, comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202209.2216.02366442-IA-940.	
Averbado por  , Felipe de Matos Pereira – Escrevente Substituto. DAJE: 2689.002.010327 – ISENTO. SELO 2689.AB010746-3 / F1DNASSVR1	

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 16/05/2025 11:09:44 - VALOR: R\$ 37,90

10 DADOS DE MERCADO

	Amostra n.º	1	Código		Data: 04/08/2025
	Link	https://www.buscainmob.com.br/imovel/117338/casa-venda-em-gandu-bahia-5-suites-residencial-ou-comercial			
	Endereço:	Rua Cassiano Almeida			
	Bairro:	Emília Costa	Cidade:	Gandu	UF: BA
	Fonte/ telefone:	Mude Imobiliária E Arquitetura - (71) 98483-6891			Idade aparente : 15 anos
	Tipo:	Prédio comercial	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Terreno (m²)	1.100,00	Testada	22,00	Área construída (m²) 500,00
	Área útil (m²)	0,00	Área comum(m²)	0,000	Área total(m²) 0,00
	Quartos	6	Banheiros	6	N.º vagas 4 Status a venda
	Preço de venda	R\$ 1.800.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 1.639.162,72	R\$/ m² terreno R\$ 146,22
Obs.: Pousada com suite master com banheira de hidro massagem e clo set, sala de jantar, gabinete, lavabo, copa, cozinha, dispensa, ampla área de serviços, dependência de empregados, duas salas de estar, sendo uma em cada pavimento, piscina, sauna.					
	Amostra n.º	2	Código		Data: 04/08/2025
	Link:	https://ba.mqimoveis.com.br/pousada-sales-vendese-gandu-ba-11-venda-ba-gandu-302657725			
	Endereço:	Rodovia BR-101			
	Bairro:	Centro	Cidade:	Gandu	UF: BA
	Fonte/ telefone:	Cedraz - (73) 99957-2508			Idade aparente : 20 Anos
	Tipo:	Prédio comercial	Padrão de construção:	Médio	Estado de conservação Regular
	Terreno (m²)	2.000,00	Testada	40,00	Área construída (m²) 2.000,00
	Área útil (m²)	0,00	Área comum(m²)	0,000	Área total(m²) 0,00
	Quartos	50	Banheiros	50	N.º vagas 10 Status a venda
	Preço de venda	R\$ 3.000.000,00	R\$/ m² construção	R\$ 2.716.090,56	R\$/ m² terreno R\$ 141,95
Obs.: Pousada com 50 apartamentos completos com Ar, Frigorifer, Tv, Piscina (Desativada), Amplo estacionamento.					
	Amostra n.º	3	Código		Data: 04/08/2025
	Link:	https://www.instagram.com/reel/DFDTIFzuVFO/			
	Endereço:	Rua Osvaldo de Melo Leite			
	Bairro:	Emília Costa	Cidade:	Gandu	UF: BA
	Fonte/ telefone:	Lobo Imobiliária - (73) 98109-4280			Idade aparente : 0
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não aplica	Estado de conservação 0
	Terreno (m²)	200,00	Testada	10,00	Área construída (m²) 0,00
	Área útil (m²)	0,00	Área comum(m²)	0,00	Área total(m²) 0,00
	Quartos	0	Banheiros	0	N.º vagas 0 Status a venda
	Preço de venda	R\$ 35.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno R\$ 175,00
Obs.: Terreno sem benfeitorias em área residencial					
	Amostra n.º	4	Código		Data: 04/08/2025
	Link:	https://www.instagram.com/reel/DE-zJJ5J1P/			
	Endereço:	Rodovia BR-101			
	Bairro:	Centro	Cidade:	Gandu	UF: BA
	Fonte/ telefone:	Lobo Imobiliária - (73) 98109-4280			Idade aparente : 0
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não aplica	Estado de conservação 0
	Terreno (m²)	13.000,00	Testada	100	Área construída (m²) 0,00
	Área útil (m²)	0,00	Área comum(m²)	0,000	Área total(m²) 0,00
	Quartos	0	Banheiros	0	N.º vagas 0 Status a venda
	Preço de venda	R\$ 1.300.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno R\$ 100,00
Obs.: Terreno com benfeitorias as margens da BR-101					
	Amostra n.º	5	Código		Data: 04/08/2025
	Link:	https://www.facebook.com/share/p/19R4mqhkvz/			
	Endereço:	Rua Nestor Lopes			
	Bairro:	João Assis	Cidade:	Gandu	UF: BA
	Fonte/ telefone:	Elton Elto - (73) 99806-9900			Idade aparente : 0
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não aplica	Estado de conservação 0
	Terreno (m²)	154,00	Testada	7,00	Área construída (m²) 0,00
	Área útil (m²)	0,00	Área comum(m²)	0,000	Área total(m²) 0,00
	N.º dormitório	0	N.º suíte	0	N.º vagas 0 Status a venda
	Preço de venda	R\$ 22.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno R\$ 142,86
Obs.: Terreno sem benfeitorias em área residencial					

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

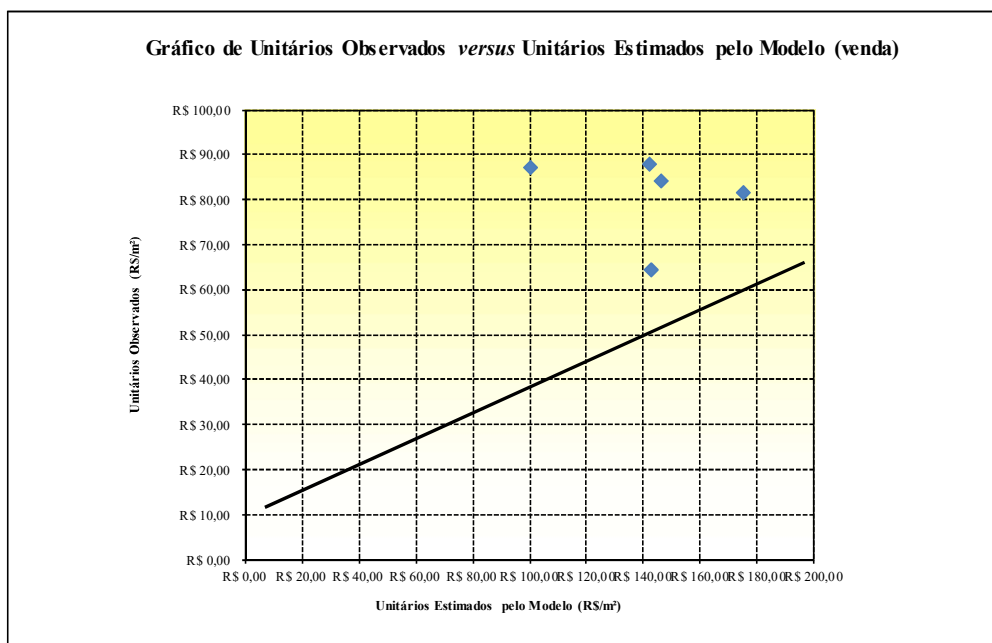
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Topografia	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 146,22	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,710	1,00	1,00	R\$ 84,11
2	R\$ 141,95	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,765	1,00	1,00	R\$ 87,99
3	R\$ 175,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,574	1,00	1,00	R\$ 81,35
4	R\$ 100,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,967	1,00	1,00	R\$ 87,03
5	R\$ 142,86	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,555	1,00	1,00	R\$ 64,27
6										
7										
8										
9										
10										
Média =									R\$ 80,95	
limite superior = + 30%									R\$ 105,24	
limite inferior = - 30%									R\$ 56,67	
amostra fora da média									Não há	

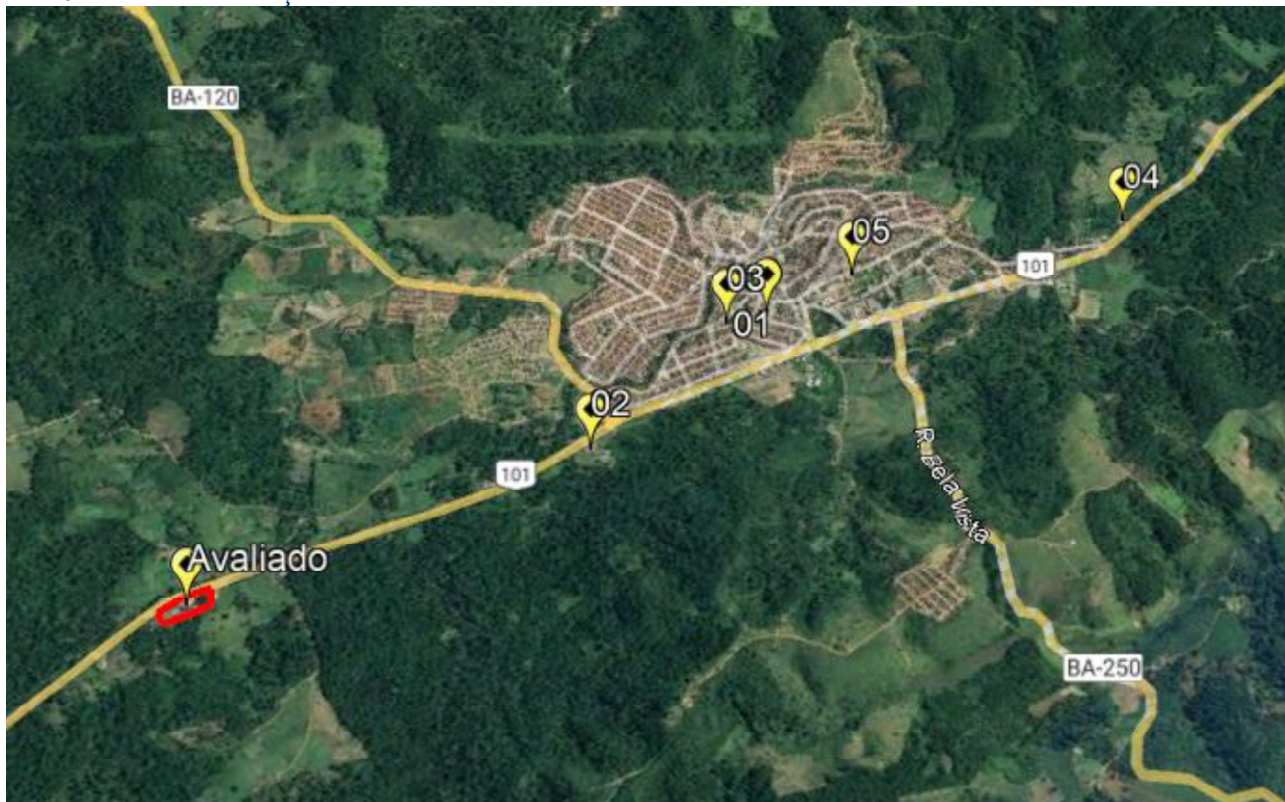
DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS								
Custo Unitário (R\$/m²)	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
1.907,55	44,73	1.415,00	70	44,73%	30	Regular	3.906.527,92	1.320.422,06
1.907,55	44,73	630,00	70	44,73%	30	Regular	1.739.302,18	587.891,09
1.907,55	44,73	168,00	70	44,73%	30	Regular	463.813,92	156.770,96

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno	17.000,00
Valor Terreno / m²	R\$ 80,95
Valor Terreno	R\$ 1.376.172,11
Valor Construção	R\$ 2.065.084,12
Valor Imóvel	R\$ 3.441.256,22



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS