

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 39ª Vara Cível
do Foro Central da Comarca da Capital SP.**

Processo digital: nº 1033758-17.2018.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Mútuo

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo** promovida por **Banco do Brasil SA.**, contra **Sifco S.A.**, vem, **respeitosamente** à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular
IBAPE/SP nº 664

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS**
- V. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- VI. CONCLUSÃO**
- VII. ENCERRAMENTO**

Anexo:

anexo **01** pesquisa imobiliária de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

Imóvel “Fazenda Santa Cecília” antiga “BR Metals Fundições Ltda. atual BR Matozinhos”, localizado na Estrada Governador Raymundo Padilha, s/nº, Santa Cecília, Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro, descrito na matrícula nº 1.578 do 2º CRI Barra do Piraí-RJ:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 67.237.000,00
(Sessenta e sete milhões, duzentos e trinta e sete mil reais)
válido para a data base “Junho de 2023”



Fonte: <https://www.barradopirai.rj.gov.br/portal/index>

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo** promovida por **Banco do Brasil SA.**, contra **Sifco S.A.**, processo nº **1033758-17.2018.8.26.0100**, em curso perante esse E. Juízo da 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.
- 2.2) Deferida avaliação do bem penhorado à fl. 571, o subscritor foi honrado com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça (perito judicial) e avaliar o bem imóvel descrito na certidão de penhora *online* às fls. 438/439 dos autos e reproduzida parcialmente a seguir:

Comarca: BARRA DO PIRAI	fls. 439
Endereço do imóvel: Imóvel denominado Fazenda Santa Cecília, sito no primeiro distrito deste Município, constante de mais ou menos 3.729.238,00 m².	
Bairro:	
Município: BARRA DO PIRAI	
Estado: Rio de Janeiro	
Número da Matrícula: 1578	
Cartório de Registro de Imóveis: 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA DO PIRAI - RJ	
DADOS INFORMATIVOS:	
TIPO DA CONSTRIÇÃO: PENHORA	
Data do auto ou termo: 26/9/2019	
Percentual penhorado (%): 100,00	
Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00	
Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: TUBRASIL BR METALS BP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	
O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim	
Nome do depositário: TUBRASIL BR METALS BP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	

- 2.3) As partes litigantes não indicaram assistente técnicos, bem como, deixaram de formular rol de quesitos a serem respondidos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**III. VISTORIA****3.1) Data da Diligência Pericial:**

3.1.1) Inicialmente, para cumprir e atender o Art. 474 do CPC, foi agendado judicialmente o início da prova pericial de engenharia de avaliação conforme petição e certidão de publicação de relação à fl. 687:

TJ/SP - COMARCA DE SÃO PAULO Certidão - Processo 1033758-17.2018.8.26.0100	Emitido em: 24/02/2023 08:30 Página: 1
CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO	
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0154/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/02/2023. Considera-se a data de publicação em 27/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.	
Advogado Nedson Oliveira Macedo (OAB 237926/SP) Marcos Martins da Costa Santos (OAB 72080/SP) Gustavo Antonio Feres Paixão (OAB 186458/SP) Jhones Pedrosa Oliveira (OAB 402376/SP)	
Teor do ato: "Ciência às partes acerca da data agendada pelo l. perito Rui das Neves Martins para a realização das vistorias de campo no imóvel objeto da avaliação na forma como segue: Endereço Imóvel: Fazenda Santa Cecília, Barra do Piraí, Rio de Janeiro. Data: entre 08 de março de 2023 (início) e 10 de março de 2023. Horário: 10h00min Local de Encontro: Prefeitura Municipal de Barra do Piraí (entrada principal), localizada na Rua dos Pracinhas, nº 47, Centro, Barra do Piraí, Rio de Janeiro, CEP. 27135-130. Deverá a empresa executada disponibilizar representante legal para indicar e acompanhar o signatário ao imóvel avaliando e disponibilizar ao perito os documentos a seguir elencados: 1) Cópia do ITR do Imóvel; 2) Planta Georreferenciada do imóvel; 3) Projetos arquitetônicos das edificações e/ou planta industrial e 4) Demais documentos de interesse aos trabalhos técnicos periciais."	

3.2) Participantes:

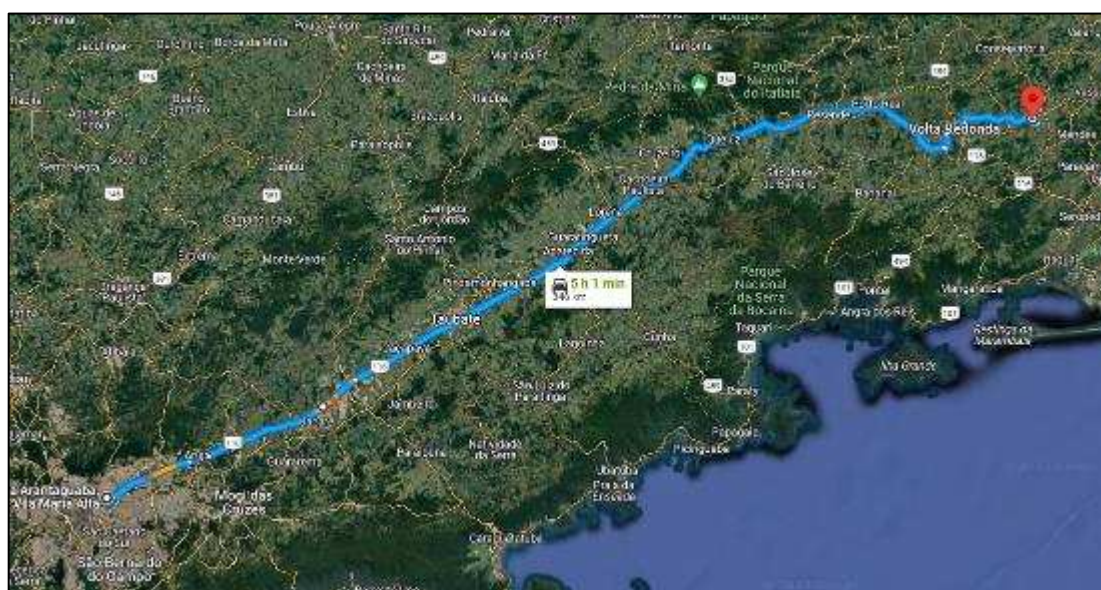
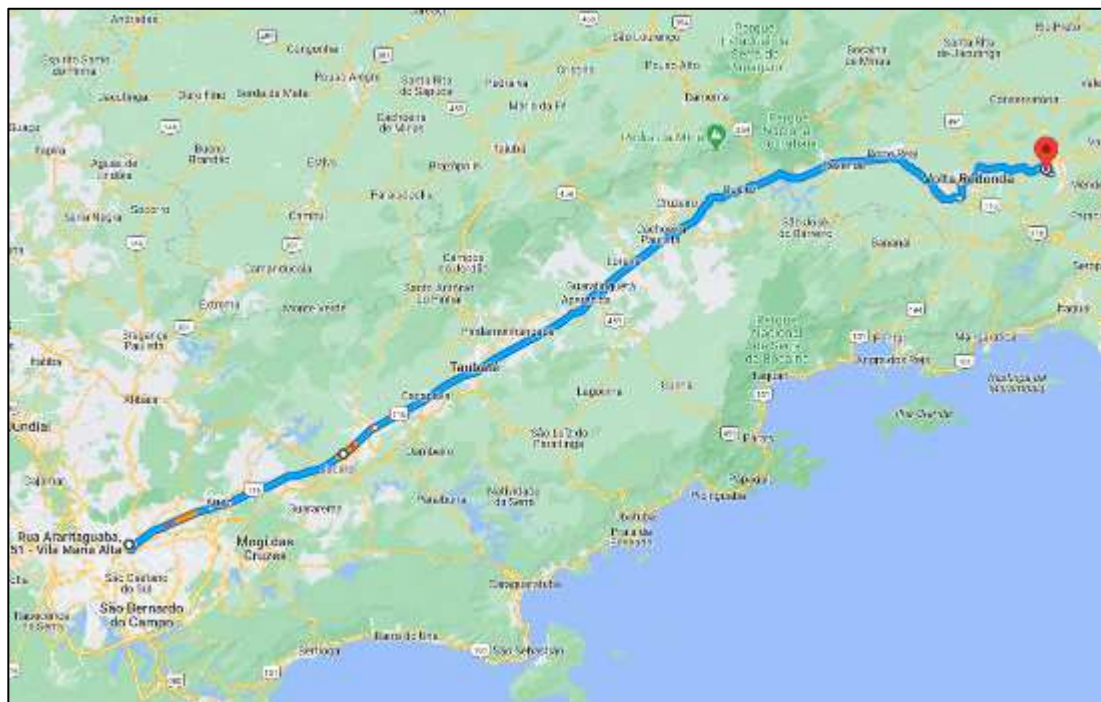
3.2.1) Na data e horário agendado, o mister foi realizado e acompanhado pelos representantes das partes a seguir elencados:

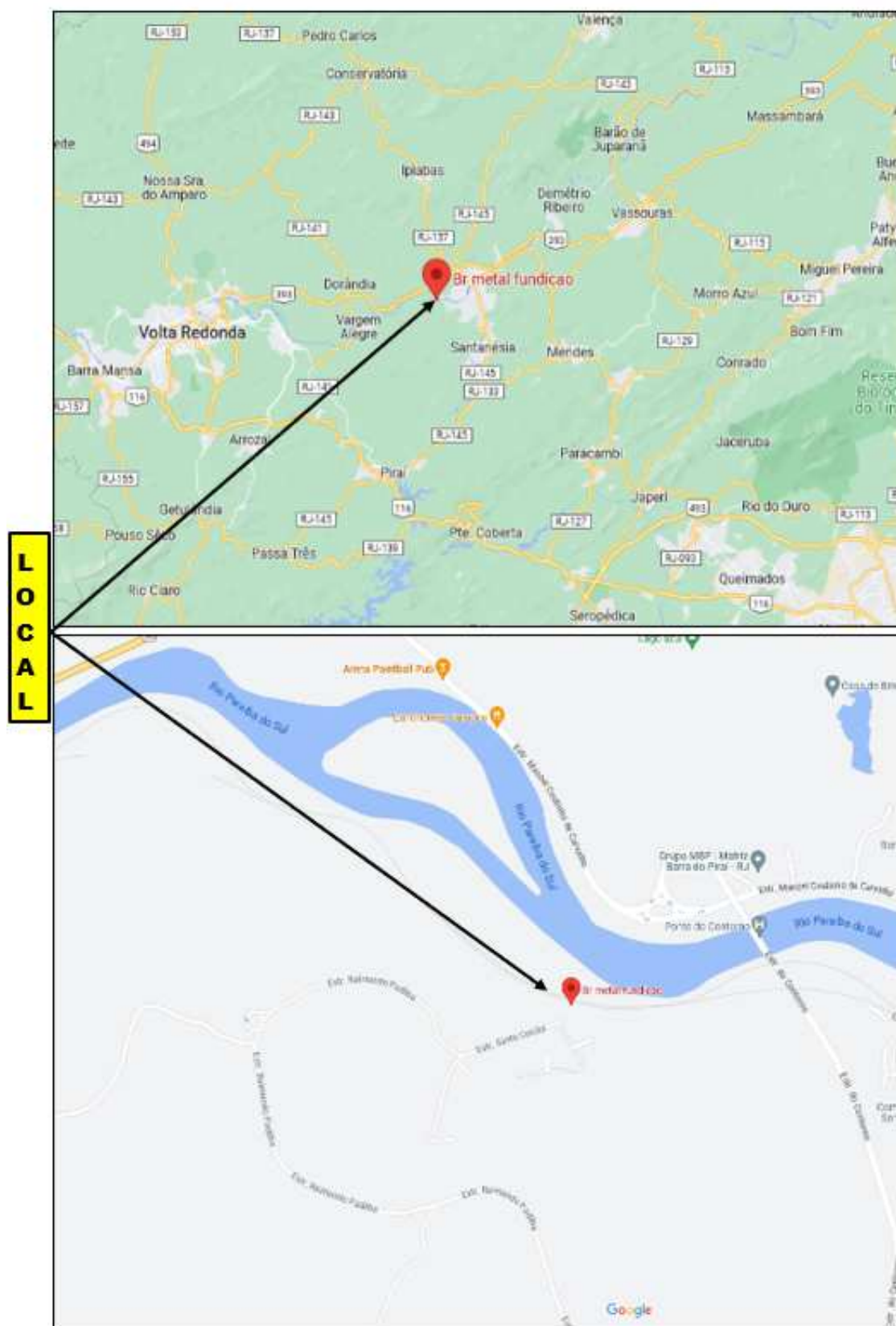
- **Requerente:** Eng. Luciano Gonçalves de Lima
Representante técnico
- **Requerida:** Sr. Clemente Tavares de Lima
Funcionário da empresa

3.2.2) Todos cientes de seus objetivos básicos, de forma gentil e colaborativa, acompanharam do início ao fim os levantamentos técnicos periciais.

3.3) Localização do Imóvel:

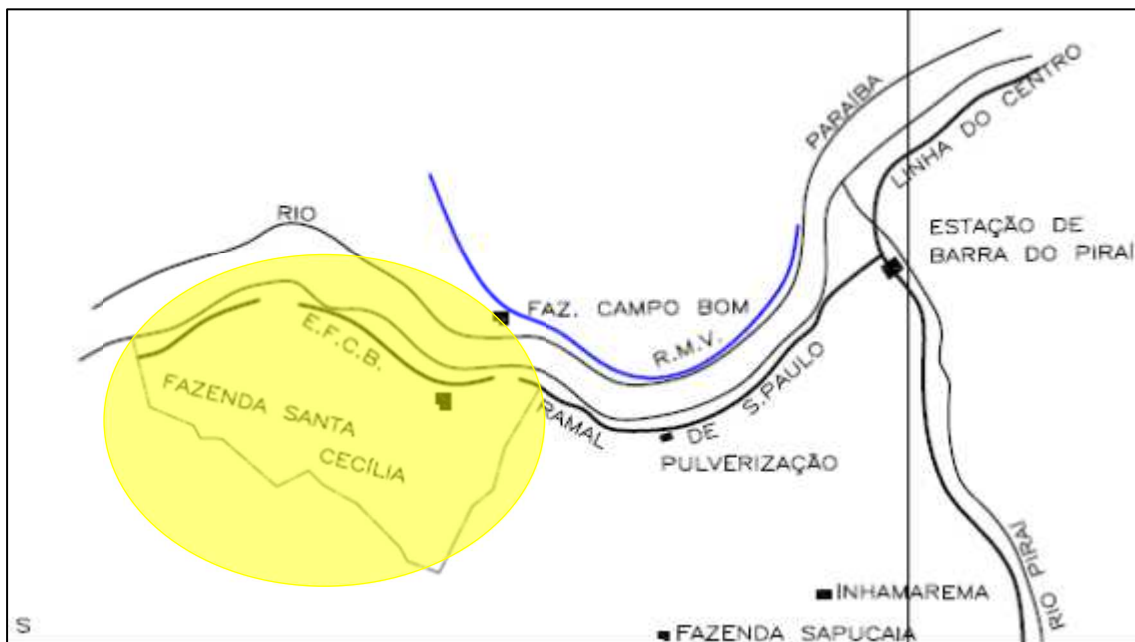
3.3.1) O imóvel objeto da presente avaliação “Fazenda Santa Cecília” antiga “BR Metals Fundições Ltda.”, localiza-se na Estrada Governador Raymundo Padilha, s/nº, Santa Cecília, Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro, distante aproximadamente 346 km da Capital de São Paulo, conforme rotas destacadas nas reproduções ilustrativas digitalizadas do “Google Maps”:



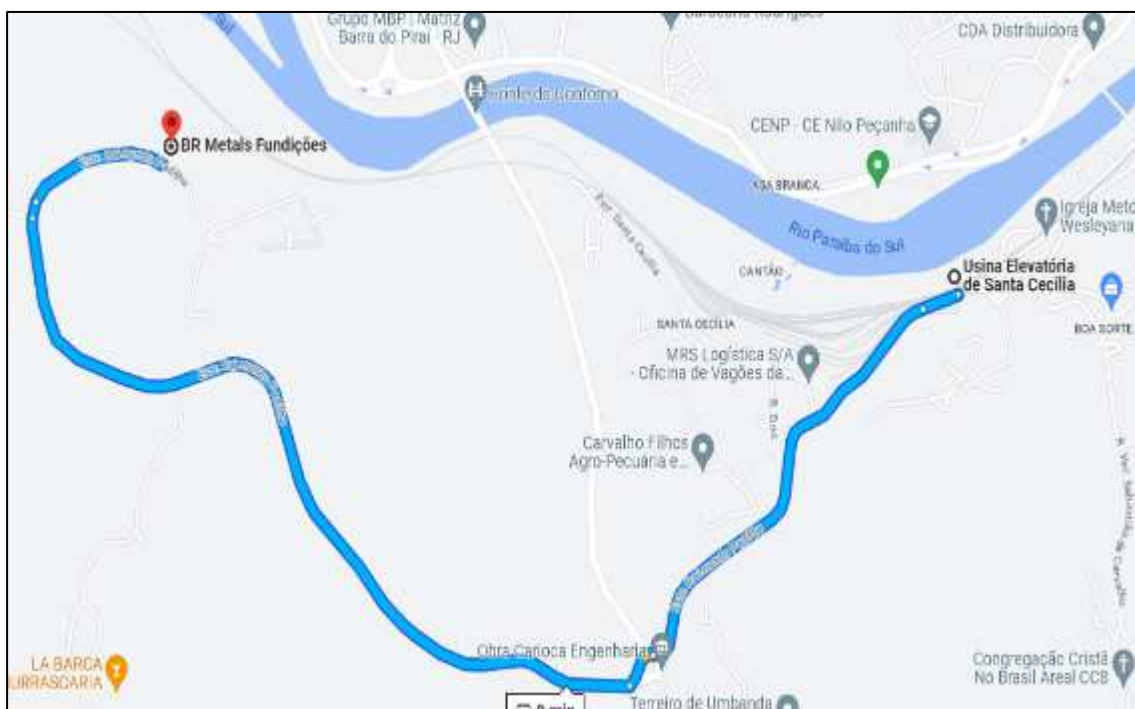
Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

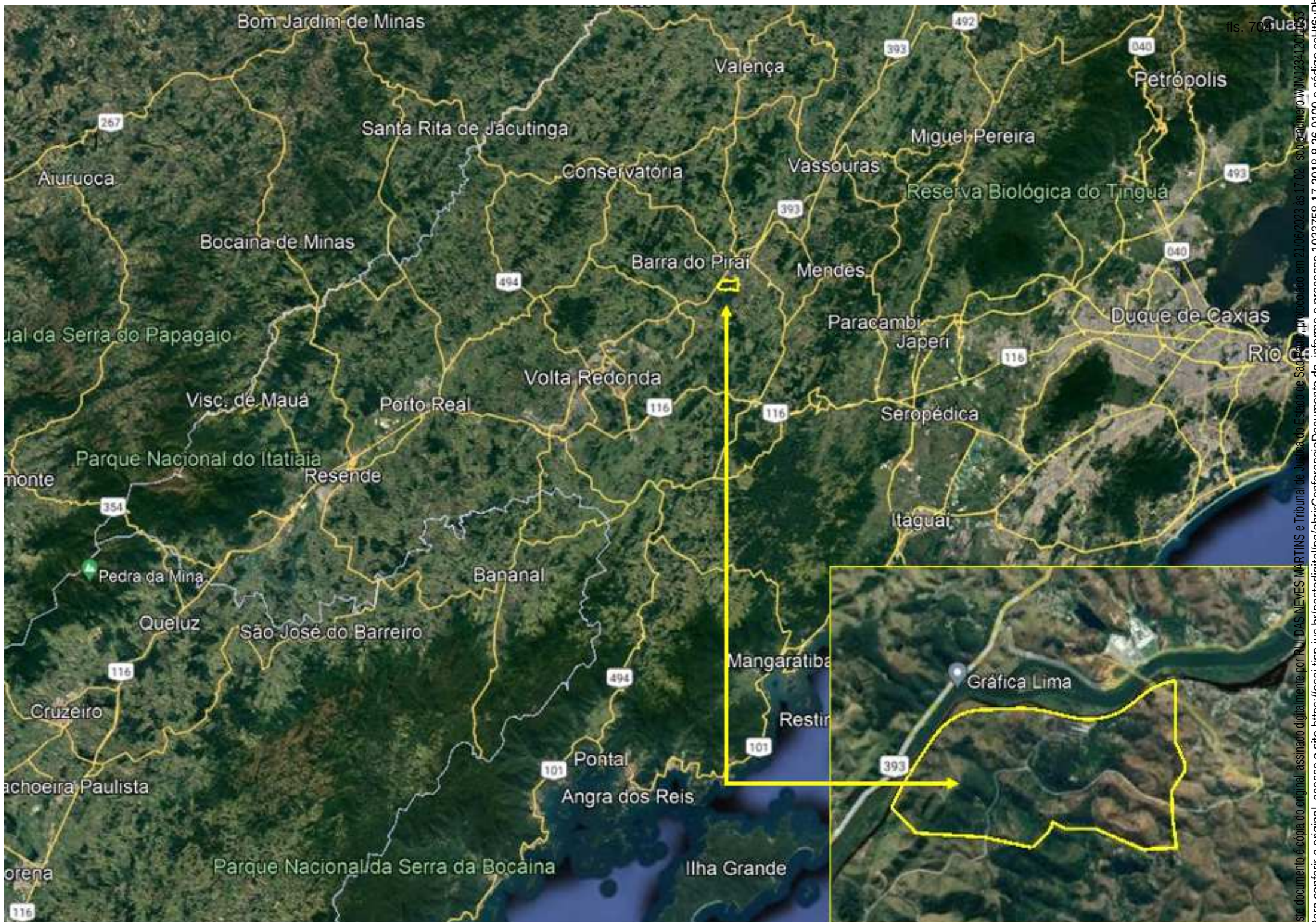
Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.3.2) O principal acesso ao imóvel, é realizado por malha viária pavimentada de mão dupla com largura média de 9m, denominada **Estrada Governador Raymundo Padilha**, distante 5km do trevo de acesso a Usina Elevatória de Santa Cecília.





Bom Jardim de Minas

Valença

Petrópolis

Santa Rita de Jacutinga

Conservatória

Vassouras

Miguel Pereira

Reserva Biológica do Tinguá

Aiuruoca

Bocaina de Minas

Barra do Pirai

Mendes

Paracambi

Japeri

Duque de Caxias

Rio de Janeiro

Volta Redonda

Porto Real

Visc. de Mauá

Parque Nacional do Itatiaia

Resende

Seropédica

Itaguaí

Bananal

São José do Barreiro

Queluz

Pedra da Mina

Cruzeiro

Choeira Paulista

orena

Parque Nacional da Serra da Bocaina

Ilha Grande

Mangaratiba

Restim

Pontal

Angra dos Reis

Gráfica Lima

fls. 704

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:02, sob o número WJMJ2341201-3. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033758-17.2018.8.26.0100 e código cchf6/Pb

MAPA 03 - LOCALIZAÇÃO

fls. 705

615000 616500 618000 619500 621000 622500 624000

7517500
7516000
7514500
7513000
7511500
10000

Legenda

- Hidrografia
- Hipsometria
- Fábrica
- Propriedade

Mapa de Localização
BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
FAZENDA SANTA CECÍLIA
BARRA DO PIRAI - RJ
Data:02 /06/2013



1:45.045
0 400 800 1.600 m
Sistema de Projeção UTM
DATUM Horizontal SAD-69
Zona 23-S



3.4) Cidade Barra do Pirai - RJ:

3.4.1) Conforme dados oficiais da fonte site <https://www.barradopirai.rj.gov.br/portal>, Barra do Pirai é um município brasileiro do estado do Rio de Janeiro. Localiza-se a uma latitude 22° 28' 12" sul e a uma longitude 43° 49' 32" oeste, estando a uma altitude de 363 metros. Sua população, segundo o Censo de 2010, é de 94.855 habitantes, com os seguintes destaques:

- **Área:** Possui uma área de 582,1 km².
- **Localização Geográfica:** Localizada no centro da região Sul Fluminense, fica a uma distância da cidade do Rio de Janeiro de aproximadamente 100 km. Faz fronteira com os municípios de Valença, Vassouras, Mendes, Pirai, Pinheiral, Volta Redonda e Barra Mansa.
- **Distritos:** Barra do Pirai é composta de 6 distritos: Barra do Pirai (sede), Ipiabas, Vargem Alegre, Dorândia, São José do Turvo, Califórnia da Barra.
- **Transportes**
- **Rodoviário:** Linhas Municipais, Linhas Intermunicipais e Inter-estaduais. Barra do Pirai é cortado pela Rodovia Lúcio Meira (BR-393), a Antiga Rio-Bahia e tem ligação com a Rodovia Presidente Dutra por meio da RJ-145.
- **Ferroviário**
Barra do Pirai é cortado pela Rodovia Lúcio Meira (BR-393), a Antiga Rio-Bahia e tem ligação com a Rodovia Presidente Dutra por meio da RJ-145. Orgulha-se de ter sido o maior entroncamento ferroviário da América Latina, dando acesso ao Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte. Por suas terras passavam duas importantes linhas ferroviárias: a Estrada de Ferro Central do Brasil e a Rede Mineira de Viação. Atualmente a malha ferroviária é concessão da MRS Logística. O uso atualmente é para o transporte de minério e carga. A Rede Mineira de Viação é extinta e atualmente aonde passava a ferrovia existem casas, não restando nada do que outrora foi a Rede Mineira.
- **Aeroviário**
Barra do Pirai não possui aeroportos. A única pista de pouso existente pertence ao Hotel Fazenda Ribeirão, uma pista com dimensões de seiscentos metros por dezoito metros, com piso de grama.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- **Economia**

- **Principais atividades:** agricultura, indústrias metal-mecânicas e pecuária. O município possui atualmente 303 indústrias e 2621 empresas instaladas, dentre as quais destaca-se a Casa do Arroz como maior empregador de salário mínimo da cidade. A economia da cidade baseia-se também no comércio, onde estão presentes várias empresas de renome nacional como: Casas Bahia, Ponto Frio, Lojas Cem. Depois de longo período abandonado o galpão da CASERJ na BR-393 vai abrigar em seus 4050 metros quadrados o CONDEBAP (Condomínio Empresarial de Barra do Piraí), o galpão foi cedido em 25 de junho de 2008 pelo governo do Estado à Prefeitura Municipal de Barra do Piraí.

- **Saúde**

- **Principais hospitais da rede pública:**

Casa de Caridade Santa Rita de Cássia (Santa Casa), Hospital Maternidade Maria de Nazaré (Hospital da Mãe Pobre), Cruz Vermelha Brasileira - Filial Barra do Piraí, Casa de Saúde e Maternidade São Vicente de Paula. Barra do Piraí conta com diversas clínicas e consultórios particulares.

- **Educação**

O Centro Universitário Geraldo di Biasi (UGB) é umas das instituições de ensino superior da cidade, apresenta uma ampla variedade de cursos como: Biomedicina, Educação Física, Engenharia Civil, Engenharia de Produção, Engenharia Mecânica, Administração, Letras, Gestão Ambiental, Gestão em Logística, Gestão em Recursos Humanos, Gestão em Turismo, História, Ciências Biológicas, Ciências Contábeis, Artes (Teatro e Artes Visuais), Computação, Enfermagem, Matemática, Pedagogia e Serviço Social.

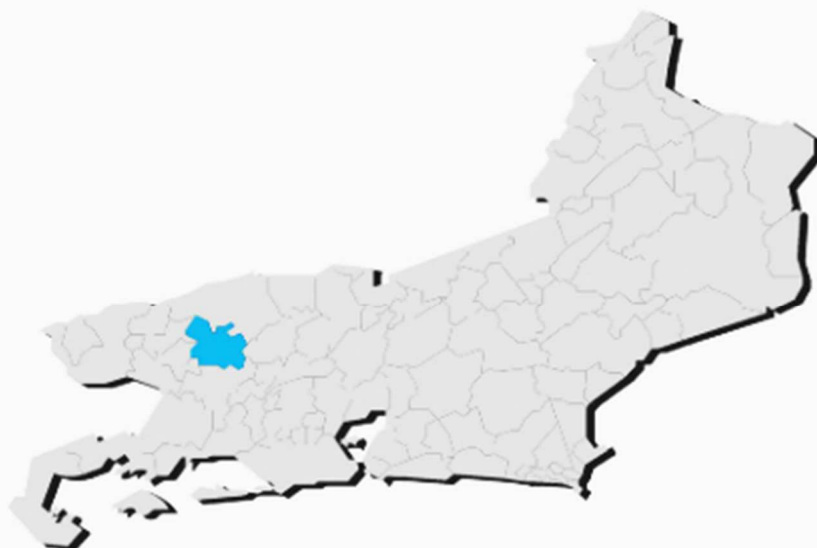
Há também no município uma unidade do CEDERJ, sendo essa semi-presencial, que oferece os cursos de pedagogia e tecnologia de sistemas de computação, creditados pela UFF, UFRJ, UNIRIO, entre outras.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

Localização do Município no Estado do Rio de Janeiro



Mapa do Município



Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.5) Melhoramentos Públicos da Região:**

3.5.1) A região onde se insere o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

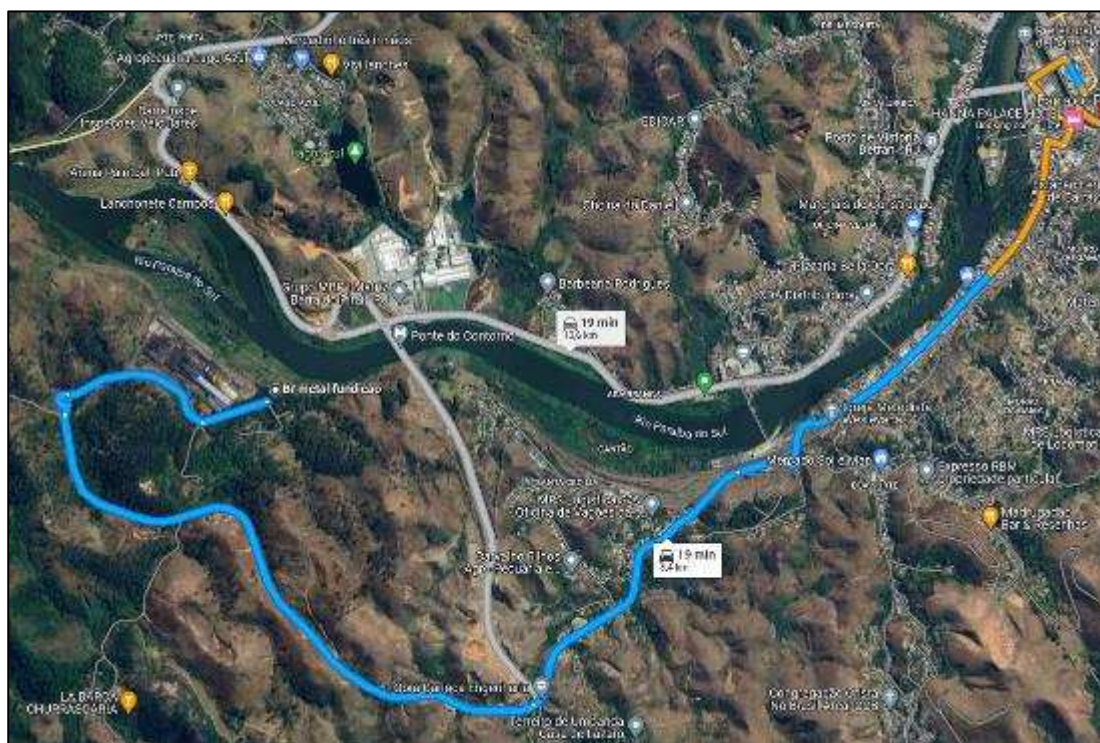
- | |
|-----------------------------|
| ⇒ Pavimentação asfáltica; |
| ⇒ Iluminação pública; |
| ⇒ Rede de energia elétrica; |
| ⇒ Rede telefonia. |

3.6) Características da Região:

3.6.1) A região apresenta contexto rural consolidado composto por edificações horizontais do tipo residências unifamiliar, chácaras e fazendas, com empresas instaladas em pontos isolados.

3.6.2) A ocupação comercial é composta por estabelecimentos de prestação de serviços de âmbito local como bares, lanchonetes e mini mercados.

3.6.3) O principal polo comercial se localiza-se no centro da cidade de Barra do Piraí, que dista aproximadamente 8,4 km do local (*trajeto recomendado*).



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7) Classificação de Zoneamento:

3.7.1) Segundo o que consta do Plano Diretor Participativo 2016, da Cidade de Barra do Piraí, proposta de revisão 2016 aprovada, de grande valia destacar a definições a seguir compiladas:

CAPÍTULO VI DA ORDENAÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Artigo 11 – Fica instituído para a ordenação do uso e da ocupação do solo do município de Barra do Piraí, como principal instrumento técnico de definição e controle, zoneamento em dois níveis de abordagem:

I – MACROZONEAMENTO;

II – ZONEAMENTO URBANO.

§1º - O Macrozoneamento, previsto no inciso I, do presente artigo, consignará as partes do território municipal quanto a utilização da terra, definindo as Zonas Rurais, Urbanas, de Expansão Urbana.

§2º - As Zonas de Expansão Urbana, estabelecidas no Macrozoneamento, são constituídas em território da Zona Rural com seus imóveis sendo mantido nas condições de imóveis rurais, rústicos, até que sejam implementadas as destinações previstas de caráter urbano.

§3º - O Zoneamento Urbano será de natureza funcional e definirá as Zonas de Uso dentro dos perímetros urbanos e na Zona Rural, sendo que nesta a qualificação será de caráter genérico.

§4º – O zoneamento, previsto no presente artigo como principal instrumento técnico de definição e controle para a ordenação do uso e da ocupação do solo não afasta a possibilidade de utilização de outros instrumentos previstos na legislação vigente.

CAPÍTULO VII DO MACROZONEAMENTO

Artigo 12 – O território do município de Barra do Piraí fica ordenado segundo as seguintes zonas estabelecidas quanto a destinação de suas terras.

Artigo 13 - O território do município de Barra do Piraí fica ordenado segundo um zoneamento de natureza funcional tendo como paradigma o modelo espacial proposto com zonas de uso para as quais são estabelecidos parâmetros e índices urbanísticos específicos para controle do uso e da ocupação do solo.

3.7.2) Com base no mapa digital o imóvel se encontra subdividido em 03 (três) zonas distintas, assim definidas:

Zona Principal:

V - **ZIN - Zona Industrial** - caracterizada por atividades industriais, inclusive de grande porte e especial, com potencial de impacto significativo, situada no Complexo Califórnia, no Distrito de Vargem Alegre e no Distrito Sede;

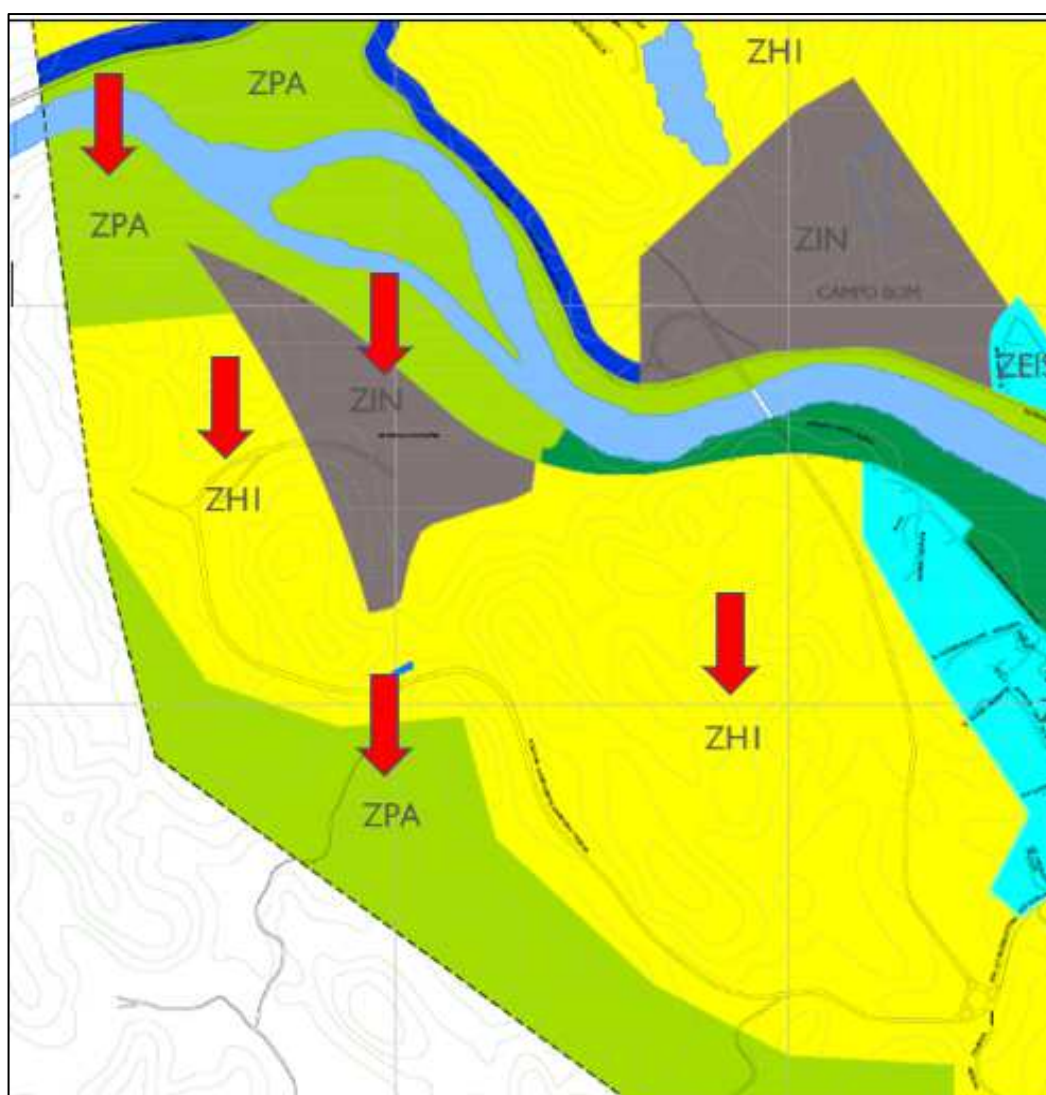
Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Zonas Secundárias:

a) **ZH1 – Zona Habitacional 1 (um)** – Zona com pouca infraestrutura e com problemas viários, não podendo, no momento, ser adensada;

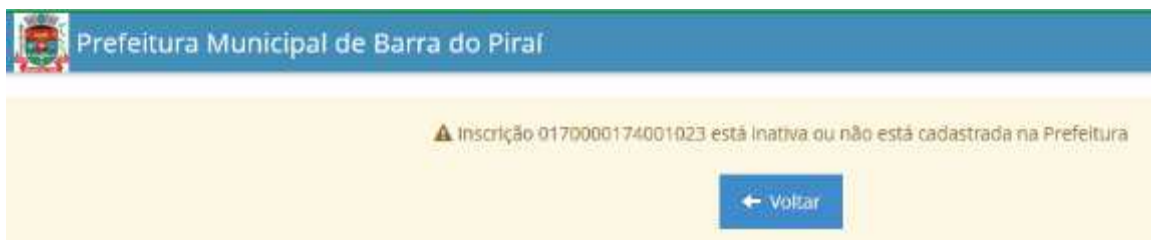
VII - ZPA - Zona de Preservação Ambiental - Áreas com a finalidade de orientar o desenvolvimento de atividades, preservando a paisagem com as suas atuais características, buscando alcançar o equilíbrio ambiental no território do município, restringindo o crescimento urbano às áreas que lhe são adequadas



Nota: Conforme informações angariadas no setor de Obras Públicas, imóveis implantados em zonas não industriais, para se adequar a sua destinação comercial, as microrregiões passaram a ser classificadas como ZIN – Zona Industrial em seu perímetro principal, agregado as suas zonas classificatórias primitivas, tal como ocorreu com o imóvel avaliando que possui subdivisões de classificação.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.8) Cadastramento Municipal Urbano:**

3.8.1) Conforme certidão de matrícula nº 1.578, datada de 20 de agosto de 1.981, o imóvel foi cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº FCI 0170000174001023, porém, após consulta no banco de dados digitais da municipalidade, consta que a citada inscrição se encontra inativa ou não cadastrada conforme print do documento:



3.8.2) Em diligência ao setor de atendimento da Prefeitura Municipal de Barra do Piraí – RJ., o signatário foi informado que, ainda que consta cadastramento urbano na certidão de matrícula, o imóvel se encontra cadastrado como INCRA “Rural”.

3.9) Cadastramento Rural:

3.9.1) Foi disponibilizado a perícia o “ITR” – Imposto sobre Propriedade Territorial Rural, ano exercício 2022, onde verifica-se que o imóvel na seguinte situação:

Identificação CIB: 1.334.645-8	
Identificação INCRA: 517011.004391-1	

Ministério da Economia Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil		Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural Exercício 2022
RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2022		
DADOS DO IMÓVEL RURAL		
Identificação CIB: 1.334.645-8		Área Total: 372,9 ha
Nome: BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL		
Endereço: ESTRADA EST GOV RAYMUNDO PADILHA		
Município: BARRA DO PIRAI	UF: RJ	CEP: 27150-550
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE		
Nome: BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL		
CNPJ: 19.811.058/0001-43		
Endereço: ESTRADA GOV RAYMUNDO PADILHA		
Número: SN	Complemento:	
Bairro: SANTA CECILIA		
Município: BARRA DO PIRAI	UF: RJ	
CEP: 27150-550	Telefone: (24) 2447-2214	

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

MINISTÉRIO DA ECONOMIA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2022	
IDENTIFICAÇÃO CIB: 1.334.645-8			
NOME DO IMÓVEL RURAL: BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC			
DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Nome do Imóvel Rural: BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL			
Área Total do Imóvel: 372,9 ha		Código do Imóvel no Incra: 517011.004391-1	
Tipo Logradouro: Estrada		Logradouro: EST GOV RAYMUNDO PADILHA	
Distrito:			
UF: RJ	Município: Barra do Piraí	CEP: 27150-550	
O contribuinte é: Pessoa Jurídica			
O imóvel pertence a um condomínio? Não			
Imóvel imune ou isento do ITR? Não			
Esta declaração é retificadora? Não			
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE			
Nome Empresarial: BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL			
CNPJ: 19.811.058/0001-43			
Tipo Logradouro: Estrada		Logradouro: GOV RAYMUNDO PADILHA	
Número: SN	Complemento:	Bairro: SANTA CECILIA	
UF: RJ	Município: Barra do Piraí	CEP: 27150-550	
DDD/Telefone: (24) 2447-2214			
Nome do Representante Legal:		CPF do Repres. Legal: 990.920.778-87	
ANTONIO CAMPELLO HADDAD FILHO			

Página 1 de 3

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

MINISTÉRIO DA ECONOMIA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2022	
IDENTIFICAÇÃO CIB: 1.334.645-8			
NOME DO IMÓVEL RURAL: BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT			
DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS			
Distribuição da Área do Imóvel Rural		(Área em hectares)	
01. Área Total do Imóvel		372,9	
02. Área de Preservação Permanente		71,6	
03. Área de Reserva Legal		0,0	
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)		0,0	
05. Área de Interesse Ecológico		0,0	
06. Área de Servidão Ambiental		0,0	
07. Área Coberta por Florestas Nativas		30,4	
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público		0,0	
09. Área Tributável		270,9	
10. Área Ocupada com Benefícios Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural		0,0	
11. Área Aproveitável		270,9	
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural		(Área em hectares)	
12. Área de Produtos Vegetais		0,0	
13. Área em Descanso		0,0	
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)		0,0	
15. Área de Pastagem		0,0	
16. Área de Exploração Extrativa		0,0	
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola		0,0	
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública		0,0	
19. Área Utilizada na Atividade Rural		0,0	
Grau de Utilização (GU)			
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)		0,0	
Informações Ambientais			
Número do Recibo do ADA 2022/Ibama		12231334485642	
Número do CAR		-	
DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL			
Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural		(Área em hectares)	
21. Área com Demais Benefícios		0,0	
22. Área de Mineração (jazida/mina)		0,0	
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico		0,0	
24. Área Inexplorada		0,0	
25. Outras Áreas		270,9	
26. Área não Utilizada na Atividade Rural		270,9	
Áreas Não Aceitas		(Área em hectares)	
27. Área de Pastagem não Aceita		0,0	
28. Área com Exploração Extrativa não Aceita		0,0	
29. Área Total não Aceita		0,0	
Total		(Área em hectares)	
30. Área Total não Utilizada na Atividade Rural		270,9	

Página 2 de 3

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

MINISTÉRIO DA ECONOMIA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2022	
IDENTIFICAÇÃO CIB: 1.334.845-8			
NOME DO IMÓVEL RURAL: BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT			
CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO			
Cálculo do Valor da Terra Nua			
01. Valor Total do Imóvel		R\$ 8.246.203,00	
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias		R\$ 8.044.203,00	
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas		R\$ 0,00	
04. Valor da Terra Nua		R\$ 202.000,00	
Cálculo do Imposto			
05. Valor da Terra Nua Tributável		R\$ 146.732,80	
06. Alíquota (%)		3,30	
07. Imposto Calculado		R\$ 4.842,18	
08. Imposto Devido		R\$ 4.842,18	
Parcelamento			
09. Quantidade de Quotas		1	
10. Valor da Quota ou da Quota Única		R\$ 4.842,18	
INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADE PECUÁRIA			
Sem Informações			
INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADE EXTRATIVA VEGETAL E FLORESTAL			
Sem Informações			

3.10) Características do Imóvel:**3.10.1) Área de Terreno**

- **Matrícula**: Considerando que as cópias digitais das certidões de matrículas nº 1.578, que constam no bojo dos autos, são pretéritas aos trabalhos periciais de avaliação, para obter maior veracidade e eventuais alterações de registros, averbações ou informações, o signatário solicitou emissão e certidão atualizada da citada matrícula, sendo o documento expedido pelo 2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí.
- **Área Registrada**: Consoante certidão de matrícula atualizada, o imóvel objeto da penhora, possui área total de 3.729.238,00 (três milhões, setecentos e vinte e nove mil, duzentos e trinta e oito metros quadrados).

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí
Ofícios e Atos do Registro de Imóveis
 Fábio Jabur Tavares de Souza

Endereço: Rua Paulo de Frotin, n 168, Centro, Centro, BARRA DO PIRAI / RJ
 E-mail: cartoriossegundooficio@ig.com.br
 Telefone: (24)2442-2567

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, a 1ª da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Barra do Piraí, 09/03/2023.**

Assinada digitalmente pela Substituta Suellen Esteves Gustavo matr. 94/20371

Contas da Certidão:
 20.4.8.4 CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS / OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS / DE ARRUAIS DO PIRAI, RJ / CONTAS PÁG. DE RECIBO: R\$ 50 x 3 = R\$ 150
 Matrícula: R\$ 0,00 | Péc: R\$ 0,00 | Propriet: R\$ 0,00 | Propriet: R\$ 0,00 | Propriet: R\$ 0,00 | Recibo: R\$ 0,00 | Taxa: R\$ 0,00 | Selos: R\$ 0,00 | Total: R\$ 0,00.



Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Setor de Fiscalização Eletrônica
EELG 45870 SBD
 Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-ExtraJudicial/consultaselo/

CARLOS EDUARDO BRANDÃO VIEIRA
SUBSTITUTO

Este documento foi assinado digitalmente por SUELLEN ESTEVES GUSTAVO - 09/03/2023 12:49

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREJ

www.registradores.onr.org.br

1

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí**
Ofícios e Atos do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de SouzaEndereço: Rua Paulo de Frotin, n 168, Centro, Centro, BARRA DO PIRAI / RJ
E-mail: cartoriosegundooficio@ig.com.br
Telefone: (24)2442-2567**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-F

Fol. 124

MATRÍCULA Nº 1.578.

DATA 20 de agosto de 1981.

IMÓVEL Imóvel denominada **PASSEIO SANTA CECILIA**, sito no primeiro distrito desta Município, constante de mais ou menos **3.729.238,00 m²** (três milhões, setecentos e vinte e nove mil, duzentos e trinta e oito metros quadrados), de terras próprias em pastos, com casa e de moradia, sede da propriedade, constituida de varanda, 3 salas, sendo uma de jantar; 2 cozinhas, 1 copa, oito quartos, 4 banheiros, 1 W.C., quatro corredores, Uma porta de frente em ferro e vidro; duas janelas de frente em ferro e vidro. Piso de parquet, taco, mármore, cerâmica e mármore. Cobertura de lage com telha francesa. Acabamento padrão alto de 1º; dependência de empregada e serviços ficam no sub-solo; construção em forma de "L", confrontando em suas linhas gerais com a Rede Ferroviária Federal S.A. (antiga Estrada de Ferro Central do Brasil), com o rio Paraíba, terras de Galileo Ribeiro Guimarães, de Henrique Nora Junior ou sucessores e com glebas de terras da Light-Serviços de Eletricidade S.A., anteriormente com a denominação de Cia. Carris, Luz e Força do Rio de Janeiro Ltda, imóvel que se acha cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº FCI-0170000174001023. O imóvel possui ainda as seguintes benfeitorias: Vila Garância com 8 (oito) casas e Vila Operária com 15 (quinze) casas.

Proprietário: Thyssen Fundições S.A., anteriormente Fundação Barra do Piraí S.A., com sede nesta cidade, Fazenda Santa Cecilia, inscrita no C.G.C./ME sob o nº 19.811.058/0001-43. **Registro Anterior:** 1º 3-D, fls. 24, nº 6122 desta 1ª Circunscrição.

Carlos Alberto Borges Costa, Oficial

R 1 - M 1.578.**Data:** 20 de agosto de 1981.**Outorgante:** Thyssen Fundições S.A., anteriormente Fundação Barra do Piraí S.A., com sede nesta cidade, na Fazenda Santa Cecilia, inscrita no C.G.C./ME sob o nº 19.811.058/0001-43.**Outorgada:** Light - Serviços de Eletricidade S.A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na rua Cel. Xavier de Toledo, nº 23 e sucursal na cidade do Rio de Janeiro, desta Cidade, na Av. Marechal Floriano, 168, inscrita no C.G.C./ME sob o nº 60.444.437/0120-71.

Título: constituição de passagem. **Forma do título:** Escritura pública lavrada aos 17 de setembro de 1980, em notas do Tabelião em exercício, Gentil Nascimento Marques, do 1º Ofício de Barra do Piraí (Lº 102-fls. 47-Nº 8361). **Valor do Contrato:** Sem valor. **OBS:** A outorgante constitui, gratuitamente, em favor da outorgada, servidão perpetua no referido imóvel, para passagem das linhas de transmissão de energia elétrica e de comunicação que abrangerá a área seguinte: área de terra com 37.249,00 m², compreendida na faixa de 30,00 m. de largura, destinada às duas linhas de energia elétrica e de comunicação, rasal Fundação Barra do Piraí, medindo a partir da divisa com terras do Espólio de Henrique Nora Junior, 1.270,20 m. em cinco segmentos de 7,20 m. mais 770,00 m. mais 240,00 m. mais 213,00 m. e mais 40,00 m. todos com deflexão à direita e confrontando com parte do imóvel serviente, até encontrar o pórtico da Estação transformadora da Outorgante. Assim de flitando à direita, segue por esse pórtico numa distância de 30,00 m; deflete novamente à direita medindo 1.213,00 m. em cinco segmentos de 35,20 m., mais 187,08 m., mais 214,72 m. mais 760,00 m. e mais 16,00 m., confrontando com partes do imóvel serviente, até encontrar a cerca, divisa com terras do Espólio de Henrique Nora Junior ou sucessores, numa distância de 32,50 m., até atingir o ponto inicial desta demarcação, tudo de acordo com a planta nº 3502-fls. 2/3 que fica fazendo parte integrante e complementar da presente escritura. Demais termos, cláusulas e condições constam do título apresentado.

Carlos Alberto Borges Costa, Oficial Substº

Custas: Cr\$ 512,00 - Tab. VI, nº 1, letra a-**R 2 - M 1.578.****DATA:** 23 de março de 1983.

Instrumento particular de contrato de concessão de uso de terreno particular, firmado aos 04 de fevereiro de 1983 em quatro vias, figurando de um lado a Prefeitura Municipal.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí**Ofícios e Atos do Registro de Imóveis**

Fabio Jabur Tavares de Souza

Endereço: Rua Paulo de Froin, n. 168, Centro, Centro, BARRA DO PIRAI / RJ

E-mail: cartoriosegundooficio@ig.com.br

Telefone: (24)2442-2567

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matricula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

de Barra do Piraí, pessoa jurídica de direito público, interno, com sede municipal à Terceira Assunção, nº 69, nesta cidade, neste ato representada pelo Prefeito Municipal José Figuerelle Sebrinhe, doravante denominada Prefeitura e de outro lado Thyssen Fundições S.A. empresa com sede nesta cidade, na Estrada Governador Raimundo Padilha, s/nº, Bairro Santa Cecília, CEC 19.811.058/0001-43, doravante denominada Thyssen, mediante as cláusulas e condições seguintes: 1ª) A Thyssen reservou parte de sua propriedade para um monturo, onde despeja todos os detritos industriais e demais resíduos imprestáveis provenientes de sua empresa, monturo esse que abrange uma área de 11.000,00 m², com as seguintes confrontações de um lado: 1º) dige, ao lado leste com o ramal da Rede Ferroviária Nacional e ao Sul, norte e oeste com os terrenos pertencentes à Thyssen Fundições; 2ª) a Thyssen concede, neste ato, o uso da área de sua propriedade acima discriminada para a Prefeitura e fim de ser utilizada exclusivamente para nela se efetuar o despejo de lixo de toda esta cidade; 3ª) A Thyssen terá o direito de continuar a despejar os seus detritos industriais e demais resíduos na área objeto deste contrato; 4ª) A Thyssen permitirá a entrada de caminhões de lixo da Prefeitura em suas dependências, ficando a Prefeitura obrigada a usar para que estes caminhões permaneçam por tempo superior ao necessário para o descarregamento do lixo, sendo a Prefeitura responsável por quaisquer danos pessoais e materiais causados à Thyssen, seus funcionários e terceiros; 5ª) A Prefeitura fica obrigada a observar estritamente as atuais condições de limpeza e higiene no local destinado ao lixo, para que estas não se deteriorem, comprometendo-se para tanto, a tomar as medidas e providências necessárias para a construção de aterro sanitário, manutenção e conservação do mesmo com seus próprios maquinários e pessoal devidamente habilitado para tanto, combatendo ratos, insetos e evitando as demais circunstâncias que possam deteriorar a área; comprometendo-se ainda a Prefeitura a observar as normas estabelecidas pela Fundação Municipal de Engenharia e Meio Ambiente - FUNEMA pertinentes ao assunto; 6ª) o presente contrato terá prazo de duração indeterminado, podendo ser rescindido por uma das partes mediante comunicação de aviso prévio de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do recebimento da respectiva notificação a ser feita por escrito à outra parte; 7ª) as partes contratantes decidem de comum acordo tornar sem efeito o contrato anterior protocolado no Livro 1, Fls. 449, nº de ordem 3151 em 30/12/82, no Cartório do 2º Ofício local; 8ª) foro e desta Comarca de Barra do Piraí para dirimir dúvidas ou divergências oriundas do presente. De mais termos, cláusulas e condições constam do contrato que objetivou o presente registro. Barra do Piraí, data supra.

Carlos Alberto Borges
Oficial Substituto

Cartas: nº 3.040.00-Tab. VI, nº 3, letra a -

Av. 3 - M. 1.578.

DATA: 07 de outubro de 1986.

Certifico à vista do requerimento firmado em 06 de outubro de 1986 por THYSSEN FUNDIÇÕES LTDA., por seus representantes legais, devidamente instruído com a cópia do novo contrato social, com certidão de registro/arquivamento de Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA - que, de acordo com a documentação apresentada, a requerente alterou sua razão social de Thyssen Fundições S.A. para THYSSEN FUNDIÇÕES LTDA. CEC/MF nº 19.811.058/0001-43. O referido é verdade e dou fé. Barra do Piraí, data supra.

Carlos Alberto Borges
Oficial Substituto

Cartas: nº 3.44.87 -

Av. 4 - M. 1.578.

DATA: 04 de novembro de 1986.

Certifico à vista do requerimento firmado em duas vias em 30 de outubro de 1986 por THYSSEN FUNDIÇÕES LTDA., por seus representantes legais, que de acordo com a documentação apresentada (cópia do Ofício DAR-005/85 de 19.01.85 do requerente e cópia do Ofício nº 190 em 30.03.85 da Prefeitura Municipal), o contrato de concessão de uso de terreno dele - entre a requerente e a Prefeitura Municipal local em 04.07.1983 e devidamente registrado

- Contida no Livro 2-A, de fls. 72 -

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí**
Ofícios e Atos do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de SouzaEndereço: Rua Paulo de Froin, n. 168, Centro, Barra DO PIRAI / RJ
E-mail: cartoriossegundooficio@ig.com.br
Telefone: (24)2442-2567**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2-K

Fls. 73

MATRÍCULA N.º 1.578 (Continuação de L.º 2-F, fls. 124) **DATA** 04 de dezembro de 1986.**IMÓVEL:** - - - - -
com o nº 2 da presente matrícula aos 23/03/83 foi ~~cancelada~~ em 20/03/83. O referido imóvel é do r.º Barra do Piraí, data supra.Carlos Alberto Souza
Oficial Substituto

Cursos: Cx.º 44,87 =

L.º 2-F, fls. 124 = **DATA:** 19 de Março de 2007. **NOVA MATRÍCULA SOCIAL:**
À vista do requerimento firmado em 12.03.07, por Carlos Henrique da Silva Rego e Eduardo Alfredo Reesler, respectivamente, representantes legais da proprietária, instruído com Contrato Social da Thyssen Fundições Ltda, e alteração de Contrato Social de 05.11.06, da firma Thyssenkrupp Fundições Ltda, CNPJ/ME nº 19.811.056/0001-43, comprovante de inscrição e situação cadastral, **PRISUSADO** nesta data, fica averbada a nova razão social de proprietária, para **THYSSON FUNDIÇÕES LTDA**, ficando ainda esclarecido que a firma possui CNPJ/ME nº 19.811.056/0001-43, e os representantes são possuidores das Mts. (Carlos Henrique da Silva Rego), Dir. Adm. Financeiro, RG 057888760, IPR de 13.08.50, CPF/MP nº 736.154.807/59, e, (Eduardo Alfredo Reesler), Dir. Industrial, RG nº 5.906.106-6, I.I.M.O. DAUNT (CPF/MP) de 21.02.01, CPF/MP nº 611.110.107/00, Barra do Piraí, data supra.= ALDAIR MONTFIA LIMA =
RESP. O/EXPEDIENTE**L.º 2-F, fls. 124 =** **DATA:** 06 de agosto de 2009 **REGRAS DE MATRÍCULA:**
À vista do Instr. Particular de Constituição da Sociedade Ltda, de 28.09.07, com 1ª alteração contratual de 31.03.08, de **THYSSON FUNDIÇÕES LTDA**, sociedade limitada, inscrita CNPJ/ME nº 19.811.056/0001-43, registrada na JUCEFA sob o NIRE nº 3320148500-5, e **SEBASTIÃO LUIS FERREIRA DE LIMA**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 7.994.453-1/SEP/SP e CPF/MP nº 055.044.790/03, res. domiciliado na R. Nabruka, nº 361/31, Brasília, D.F./DF, fica acordada a constituição de uma sociedade limitada, cuja denominação social, será **FURNABIL DE METALIS DE REPRESENTAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA** com sede social e Conselho na cidade de Barra do Piraí/RJ, na Fazenda Santa Cecília, Estrada Gov. Raimundo Padilha, s/nº (parte), CNPJ: 071850-255, que utilizará o nome da Fazenda **FURNABIL DE METALIS DE**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME nº 09.229.835/0001-92, com sede nesta cidade, para integralização de capital, cujo contrato social está devidamente registrado na **JUSTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO** sob o nº 33208009011 em 1.11.07, tem entre as suas cláusulas e condições a alteração do contrato social, caso se segue: O capital social é quantiado de R\$51.320,00 (cinquenta e um mil trezentos e vinte reais), para R\$11.861.337,00 (onze milhões oitocentos sessenta e um mil trezentos e trinta e sete reais), mediante a emissão de 1181017 (onze milhões oitocentos e dez mil e dezassete) quotas, digo, nova quotas, no valor de R\$1,00 (um real) cada uma, sendo distribuídas: **THYSSON FUNDIÇÕES LTDA** (1186133) quotas no valor de R\$11.861.336,00 (onze milhões oitocentos sessenta e um mil, trezentos e trinta e sete reais), e **SEBASTIÃO LUIS FERREIRA DE LIMA**, (01) uma quota no valor de R\$1,00 (um real), totalizando R\$11.861.337,00 (onze milhões oitocentos sessenta e um mil, trezentos e trinta e sete reais), em conjunto com o imóvel constante da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$26.629.808,00 (vinte e seis milhões, seiscentos vinte e nove mil, oitocentos e oito reais e oitenta centavos), vendável, e, sendo, R\$1.810.649,00 (um milhão duzentos e trinta mil, seiscentos quarenta e nove reais), correspondentes ao terreno e R\$25.399.159,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e noventa e nove mil, cento e cinquenta e nove reais, e oitenta centavos), correspondentes ao log. Edifício. Apresentadas as certidões de praxe, em nome de **NÃO INCIDÊNCIA DE IPTU** de nº 007/2009 expedida em 29.07.09, pela Sec. de Fazenda local. Demais cláusulas e condições, constantes do instrumento apresentado, ficando uma via arquivada. Barra do Piraí, 3, supra.= ALDAIR MONTFIA LIMA =
RESP. O/EXPEDIENTE

= CONTINUA NO VERSO =

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí**

Ofícios e Atos do Registro de Imóveis

Fábio Jabur Tavares de Souza

Endereço: Rua Paulo de Froin, n 168, Centro, Centro, BARRA DO PIRAI / RJ

E-mail: cartoriosegundooficio@ig.com.br

Telefone: (24)2442-2587

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 *E

N-7 M.1.278 =

DATA: 03 de Setembro de 2009.

HIPÓTECA

À vista da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca sobre dívida futura, lavrada aos 01 (primeiro) de setembro de 2009 (dois mil e nove), no 2º Tabelionato de Notas de Oremus/SP (1ª 058, fa. 053/060), PRENOTADA nesta data, fica REGISTRADO que, na qualidade de garante hipotecante **TUBARÃO DE MANTO DE EMPRESAS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já antes qualificada, representada por seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO**, brasileiro, casado, empresário, RG 5.584.376-7, CPF/UF, CPF:990 920 778/SP, e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, brasileira, sep., judicialmente, industrialista, RG nº 11.963.351, CPF/UF, CPF/MF sob nº 026 013 088/50, daqui por diante chamada Outorgante - 1) **SEPOO S.A.** Soc. Anônima de capital fechado, com sede em Jundiaí/SP, na Av. S. Paulo, 479, Caixa Postal 23, Vila Assano, CNPJ/MF nº 60.499.609/0001-09, reg. JUCESP sob nº 131.138/08-9 de 24.01.08, repres. seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO** e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, já qualificados; **VULCAN MATERIAL PLASTIC CO LTDA**, soc. empresarial limitada, com sede na R. Janeiro, na Estr. do Cegário, 180, Iratá inscrita no CNPJ 33.066.952/0001-67, reg. JUCERJA nº 1712775 de 11.07.07, repres. seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO** e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, já qualificados; **3) S. BRANIL PARTICIPAÇÕES LTDA**, soc. empresária Ltda, com sede na S. Paulo-Capital, na Av. Ruyvito da Magalhães Padilha 5200-Bloco "A", conj. 1, Jd. Mogumbi, CNPJ/MF 03746.870/0001-34, Reg. JUCESP 224.186/08-5 de 30.04.08, repres. por seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO**, e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, já qualificados; **4) RO INSTANTANEA FRI BAKERTARIA USTIAZEM E MONTAGEM LTDA**, soc. empresária Ltda, sede na S. Bernardo do Campo/SP, na Av. Alvaro Guimarães, 2487, Vila Euro, CNPJ/MF 59 107 757/0001-73, contr. social, de 30.03.09, reg. JUCESP sob nº 105.301/09-3, de 30.04.09, repres. seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO**, e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, já qualificados; **5) METALURGICA DE TUBOS DE PRECISÃO LTDA**, soc. empres. Ltda, com sede Guarulhos/SP, na Av. Monteiro Lobato, 3321, contr. datado de 22.02.08, reg. JUCESP nº 38.451/08-6 de 29.02.08, repres. por seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO** e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, já qualificados; **6) METALURGICA DE TUBOS DE PRECISÃO LTDA**, soc. empres. Ltda, com sede em Barra do Piraí/RJ, na Estr. Gov. Raymundo Padilha s/nº, Santa Cecilia, CNPJ/MF 19.511.058/0001-43, contr. social datado de 30.11.06, reg. JUCERJA nº 000016968/06, repres. seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO** e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, já qualificados, daqui por diante, ondon, e, **EM REPARTE FUNDIÇÕES LTDA**, soc. empresária Ltda, com sede em Barra do Piraí/RJ, na Estr. Gov. Raymundo Padilha s/nº, Santa Cecilia, CNPJ/MF 19.511.058/0001-43, contr. social datado de 30.11.06, reg. JUCERJA nº 000016968/06, repres. seus procuradores **ANTONIO CAMPELO HADDAD FILHO** e **ELIANE APARECIDA ALMEIDA DE BRITO**, já qualificados, daqui por diante, chamadas DEVEDORAS, decais em 1ª e ESPECIAL HIPÓTECA, ao credor BANCO DO BRASIL S.A., Soc. economia mista, com sede em Brasília/DF, por sua ag. Corporata SP 2639, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00 000 000/4771-20, repres. por seu procurador **Fábio Werneck Marques**, brasileiro, casado, bancário, RG 558.003, SSP/ES, CPF/MF nº 710 673107/20, res. end. supra, cfr. procuração do 2º Tab. Notas de Brasília/DF, 1ª 2330, fa. 020, de 04.12.06, subestabelecimento lavrado na 18ª Tab. Notas S. Paulo, Capital, 1ª 3.313, fa. 231/232 de 05.12.08, aqui denominado OUTORGADO, pelo valor de R\$26.400.000,00 (vinte e seis milhões quatrocentos mil reais), na garantia do cumprimento integral das obrigações a serem assumidas em conformidade com a cláusula **PROTEÇÃO**, inclusive dos encargos financeiros e acessórios a elas pertencentes, a Outorgante dá ao Outorgado, em primeira e especial hipoteca, e em concorrência de terceiros o imóvel aqui matriculado e antes caracterizado. Demais cláusulas e condições constantes da escritura apresentada, ficando uma via arquivada. Barra do Piraí, data supra.

ALDAIR MONTA LINA
RESP/EXPEDIENTE

AV-8 M.1.278 =

DATA: 12 de Agosto de 2011.

CARGO: FUNTE/IN

À vista do requerimento firmado aos 24.01.11 por Márcia Mesquita de Godoy Mesquita e André de Mesquita, brasileiros, casados, bancários, RGs. 10840827 e 17233504, SSP/SP e CPF/MF sob nºs. 029 163 068/54 e 097 155 595/24, respectivamente, residentes em São Paulo/SP, na qualidade de representantes legais do credor, Banco do Brasil S.A., PRENOTADO nesta data, fi o averbada a renúncia do credor quanto à garantia sobre o área de 18.562,54m², corresp. a parte de imóvel objeto da matrícula mencionada (1578) acima, tendo em vista a desapropriação pelo poder público estadual da referida área, cfr. Dec. nº 42.387 de 31.03.10 publicada no DO RJ em 09.04.10. A referida renúncia não atinge a garantia sobre o remanescente

* CONTINUA ÀS FOL. 022 DO LIVRO 2 * E *

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí
Ofícios e Atos do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza

Endereço: Rua Paulo de Frotin, n. 168, Centro, Centro, BARRADO PIRAI / RJ
E-mail: cartoriosegundooficio@ig.com.br
Telefone: (24)2442-2667

CERTIDÃO
Livro: 2 / Matrícula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls.: 022
Ano: 2011

MATRÍCULA Nº 1.578 (Continuação Fls. 75 de Livro 2-K) DATA 12 / 03 / 2011

IMÓVEL:

Sobre o remanescente do imóvel aqui matriculado e lançado as dívidas das empresas constantes na Escritura Pública registrada no R-07, da presente matrícula. Barra do Piraí, data supra.

ALDAIR MONTELA LIMA
RESPONSÁVEL PEXPEDIENTE

Custas: R\$ 79,50 (Tab. 05-02 e Tab. 01-6-9, Lei 3217/99, Lei 4.884/09, Lei 111/06, Prov. 15/07)

AV- 09 M 1.578 DATA: 17 de Abril de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS**
Em atendimento a determinação contida na Ação Cautelar Fiscal (83) nº. 5000246-30.2017.4.03.8128, da Justiça Federal de Primeiro Grau, da cidade de Juiz de Fora - SP, Requerente União Federal - Fazenda Nacional, assinado eletronicamente pelo Meritíssimo Senhor Doutor Juiz Federal Ricardo William Carvalho dos Santos, PRENOTADO em 29/03/2017, Sob o nº. 13.907, é feito a presente averbação de decretação de indisponibilidade de bens, sob o imóvel matriculado. Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº EBQT 17792 JML.**

EZEQUIEL MORAIS DE OLIVEIRA
SUBSTITUTO

Custas: ISENTO.

R- 10 M 1.578 DATA: 27 de Setembro de 2017. **PENHORA**
Em cumprimento a determinação contida no Ofício nº. 142/2017 - ECA, expedido pela Justiça Federal de 1ª Grau, 20ª Subseção Judiciária em São Paulo, em 24/05/2017, Execução Fiscal nº. 0009415-14.2012.403.6128 - Fazenda Nacional, Exequente: Fazenda Nacional; Executado: Sifco S/A, assinado pela Diretora de Secretaria Janice Regina Szoke Andrade, PRENOTADO em 05/09/2017, Sob o nº. 14.070, fica registrado a PENHORA sob o imóvel matriculado. Avaliação do imóvel R\$ 47.352.000,00. Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº ECFZ 24820 T2T.**

FABIO JABUR TAVARES DE SOUZA
OFICIAL

Custas: ISENTO.

R- 11 M 1.578 DATA: 21 de Novembro de 2018. **PENHORA**
Em cumprimento a determinação contida no Mandado nº. MAN.0050.001874-3/2018, expedido pela 5ª Vara Federal de Execução Fiscal, Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, em 11/10/2018, Processo nº. 0000754-25.2014.4.02.5119 (2014.51.19.000754-8), parte autora: União Federal/Fazenda Nacional; parte ré: BR Metais Fudipões Ltda, assinado eletronicamente pela Diretora de Secretaria Rafaela Guimarães Peixoto Nogueira, PRENOTADO em 12/11/2018, Sob o nº. 15.885, fica registrado a PENHORA sob o imóvel matriculado. Avaliação do imóvel R\$ 2.300.000,00. Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº ECTM 14170 LUM.**

EZEQUIEL MORAIS DE OLIVEIRA
Oficial Substituto

Custas: ISENTO.

R- 12 M 1.578 DATA: 11 de Dezembro de 2018. **PENHORA**
Em cumprimento a determinação contida no Mandado nº. MAN.0051.002223-5/2018, expedido pela 6ª Vara Federal de Execução Fiscal, Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, em 04/12/2018, Processo nº. 0001858-64.2015.4.02.5119 (2015.51.19.001858-6), parte autora: União Federal/Fazenda Nacional; parte ré: BR Metais Fudipões Ltda, assinado eletronicamente pelo Diretor de Secretaria Andre Botelho Juca, PRENOTADO em 10/12/2018, Sob o nº. 15.914, fica registrado a PENHORA sob o imóvel matriculado. Avaliação do imóvel R\$ 2.300.000,00 (valor da Dívida R\$ 8.645.819,85 (atualizado em 29/07/2015)) Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº ECTM 14335 PFU.**

EZEQUIEL MORAIS DE OLIVEIRA
Oficial Substituto

Custas: ISENTO.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí
Ofícios e Atos do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza

Endereço: Rua Paulo de Frotin, n 168, Centro, Centro, BARRADO PIRAI / RJ
E-mail: cartoriosegundooficio@ig.com.br
Telefone: (24)2442-2567

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 Ano: _____

MATRÍCULA N.º _____ DATA: ____/____/____

IMÓVEL:

R-13.M.1.578 DATA: 27 de Fevereiro de 2019 **PENHORA**
Em cumprimento a determinação contida no Mandado nº. 5100004552/18, expedido pela 5ª Vara Federal de Execução Fiscal, Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, em 06/02/2019, Processo nº. 002868-85.2017.4.02.5119/RJ, exequente: União Federal - Fazenda Nacional; parte re: BR Metas Fundições Ltda, assinado eletronicamente pela Diretora de Secretária Rafaela Guimarães Reboreto Nogueira, PRENOTADO em 18/02/2019, Sob o nº 15.970, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Avaliação do imóvel R\$ 2.300.000,00. Valor da Dívida R\$ 32.568.235,42. Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº ECWD 08361 EYP.**

EZEQUIEL MORAIS DE OLIVEIRA
Oficial Substituto

Custas: ISENTO.

R-14.M.1.578 DATA: 27 de Fevereiro de 2019 **PENHORA**
Em cumprimento a determinação contida no Mandado de Penhora e Avaliação nº. MAN.0052.000109-6/2019, expedido pela 7ª Vara Federal de Execução Fiscal, Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, Processo nº. 0070995-53.2016.4.02.5119 (2016.51.19.0700063), parte autora: União Federal Fazenda Nacional; parte re: BR Metas Fundições Ltda, assinado eletronicamente pela Diretora de Secretária Maria Ache Machado Garcia, PRENOTADO em 18/02/2019, Sob o nº. 15.971, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Avaliação do imóvel R\$ 2.300.000,00. Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº ECWD 69542 KJJ.**

EZEQUIEL MORAIS DE OLIVEIRA
Oficial Substituto

Custas: ISENTO.

R-16.M.1.578 DATA: 14 de Março de 2019. **PENHORA**
Em cumprimento a determinação contida no Mandado de Penhora e Avaliação nº. MEF.0056.000064-3/2019, expedido pela 5ª Vara Federal de Execução Fiscal, Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, Processo nº. 0009783-85.2015.4.02.5119 (2015.51.19.0087833), exequente: União Federal Fazenda Nacional; parte re: BR Metas Fundições Ltda, assinado eletronicamente pelo Diretor de Secretária José Antonio de Souza, PRENOTADO em 11/03/2019, Sob o nº. 15.991, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Avaliação do imóvel R\$ 2.300.000,00. Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº ECWD 08421 ZQW.**

EZEQUIEL MORAIS DE OLIVEIRA
Oficial Substituto

Custas: ISENTO.

R-16.M.1.578 DATA: 28 de Maio de 2019. **PENHORA**
Em cumprimento a determinação contida no Mandado de Penhora e Avaliação nº. 510000575440, expedido pela 5ª Vara Federal do Barra do Piraí - RJ, Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, Processo nº. 0000574-48.2010.4.02.5119/RJ, exequente: União Federal Fazenda Nacional; parte re: BR Metas Fundições Ltda, assinado eletronicamente pela Diretora Substituto de Secretária Andreia Costa de Oliveira Carvalho, PRENOTADO em 20/05/2019, Sob o nº 16.080, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Avaliação do imóvel R\$ 2.300.000,00. Dou fe. Barra do Piraí, data supra. **SELO DE FISCALIZAÇÃO ELETRÔNICO Nº ECZG 21038 PNA.**

EZEQUIEL MORAIS DE OLIVEIRA
Oficial Substituto

Custas: ISENTO.

AV-17.M.1.578 DATA: 26 de Setembro de 2019. **LEVANTAMENTO DE PENHORA**
A vista de Ofício nº 510001500157, processo nº. 0000574-48.2010.4.02.5119/RJ, expedido pelo MM.Juiz de Direito Mario Muniz da Silva Carvalho da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, PRENOTADO em 24/09/2019, sob o nº 16.212, fica averbado o levantamento da penhora que recai sobre o imóvel matriculado, registrada sob o R-16, Barra do Piraí, data supra. **SELO ELETRÔNICO Nº EDCU 83173 TUX.**

Fabio Jabur Tavares de Souza
Oficial

Custas: Isento.

R-19.M.1.578 DATA: 20 de Novembro de 2019. **PENHORA**
A vista de Certidão de Penhora emitida em 01/11/2019, em cumprimento a determinação contida na decisão de fls. 391/392 da MM Juiz de Direito Dra. Daniela Pazzato Meneghini Conceição, expedida pela 35ª Vara Civil da Comarca de São Paulo, Foro Central Civil, Processo nº. 1033758-17.2018.8.26.0100. Exequente: Banco do Brasil S.A.; (Continuação em L- 2-AR, fls. 1219)

7

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Pirai
Ofícios e Atos do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza

Endereço: Rua Paulo de Frotin, n 168, Centro, Centro, BARRA DO PIRAI / RJ
E-mail: cartoriosegundooficio@ig.com.br
Telefone: (24)2442-2567

CERTIDÃO
Livro: 2 / Matricula: 1578 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 09/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 - 1ª F. 219
Ano: 2019

MATRICULA N.º 1.578 (Continuação de L. 2ª F. 23) DATA 28 / 11 / 2019

IMÓVEL:
Executado: SIFCO S.A.; Teófilo: TUBRASIL BR METALS BP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, assinado eletronicamente por Luciano Tavares, PRENOTADO em 01/11/2019, sob o nº 16.251, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Valor da dívida: R\$ 44.468.223,65. Depositário: TUBRASIL BR METALS BP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Dou fe. Barra do Pirai, data supra. **SELO ELETRÔNICO N.º EDGH 30399 ULJ.**

SUELLEN ESTEVES GUSTAVO
Substituta

Custas e Emolumentos: R\$ 37.859,17 (Tab. 20.1.1 c/c N.º 04) + R\$ 7571,83 (3217/09) + R\$ 1892,96 (4664/05) + R\$ 1062,85 (6.111/06) + R\$ 1514,36 (6.528/12) + R\$ 757,18 (6.637/12) + R\$ 1892,96 (ISSQN) = R\$ 53.951,39.

CORREÇÃO GERAL ORDENARIA
Votado e assinado.
Foram CRISTINA M. R. S. BASTOS 11/12/2019
2022 de Barra do Pirai

R-19 M.1.578 DATA: 15 de Janeiro de 2020. **PENHORA**
Em cumprimento ao Mandado de Penhora nº 510002020024, expedido pela 9ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - RJ, Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, por determinação do MM. Juiz Federal Dr. Vladimir Santos Válovsky no Processo de nº. 0000573-26.2013.4.02.5118/ RJ, exequente: União Federal Fazenda Nacional; parte ré: BR Metals Fundições Ltda, assinado eletronicamente pelo Diretor da Secretaria José Antonio de Souza, PRENOTADO em 05/01/2020, sob o nº 16.337, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Valor da dívida: R\$ 4.610.937,30. Dou fe. Barra do Pirai, data supra. **SELO ELETRÔNICO N.º EDGH 30738 FSE.**

SUELLEN ESTEVES GUSTAVO
Substituta

Custas: S/C.

R-20 M.1.578 DATA: 24 de Abril de 2020. **PENHORA**
Em cumprimento à Carta Precatória Civil nº. 281, expedida pela 1ª Vara do Trabalho da comarca de Barra do Pirai, Titular Regional do Trabalho do 1º Região, Justiça do Trabalho, por determinação do MM. Juiz Titular da Vara do Trabalho Dra. Anelise Hassa da Miança, no Processo de nº. 0102705-32.2017.5.01.0421, autor: Ministério Público do Trabalho; parte ré: BR Metals Fundições Ltda, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz do Trabalho Substituto Dr. Rafael Vieira Bruno Tavares, PRENOTADO em 14/04/2020, sob o nº 16.400, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Valor da causa: R\$ 2.181.000,00. Dou fe. Barra do Pirai, data supra. **SELO ELETRÔNICO N.º EDJX 71437 FOU.**

SUELLEN ESTEVES GUSTAVO
Substituta

Custas: S/C.

R-21 M.1.578 DATA: 02 de Junho de 2020. **PENHORA**
A vista da Córdão de Penhora, em cumprimento a determinação contida na decisão de fls. 1224/1227, da MM Juiz de Direito Dra. Paula Veloso Rodrigues Ferreira, expedida pela 40ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, Foro Central Cível, Processo nº. 1031257-79.2017.8.26.0100, Natureza: Execução Cível; Exequente: Banco do Brasil S.A.; Executada: SIFCO S.A.; SIFCO METALS PARTICIPAÇÕES S.A.; ANTONIO CAMPELLO HADDAD FILHO e TUBRASIL BR METALS BP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, assinado eletronicamente, PRENOTADO em 11/05/2020, sob o nº 16.423, fica registrado a **PENHORA** sob o imóvel matriculado, Valor da dívida: R\$ 72.950.091,27. Depositário: TUBRASIL BR METALS BP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Dou fe. Barra do Pirai, data supra. **SELO ELETRÔNICO N.º EDJX 71581 YNO.**

SUELLEN ESTEVES GUSTAVO
Substituta

Custas e Emolumentos: R\$ 30.340,96 (Tab. 20.1.1 c/c N.º 04) + R\$ 7.585,18 (3217/09) + R\$ 1.967,04 (4.664/05) + R\$ 1.967,04 (6.111/06) + R\$ 1.573,93 (6.528/12) + R\$ 786,61 (6.637/12) + R\$ 1.967,04 (ISSQN) = R\$ 55.470,71.

8

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?digite=0&hash=ea308a7f-55d4-49a5-88e0-af3c3888205d>

Este documento foi assinado digitalmente por SUELLEN ESTEVES GUSTAVO - 09/03/2023 12:49

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Especializado

saec

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

2º Ofício de Justiça da Comarca de Barra do Piraí
Ofícios e Atos do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza

Endereço: Rua Paulo de Frontin, n. 188, Centro, Centro, BARRADO PIRAI/RJ
E-mail: carteriosegundooficio@ig.com.br
Telefone: (24)2442-2557

CERTIDÃO
Livro: 2 / Matrícula: 1579 / Recibo: 8140 / Data da Certidão: 08/03/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 Ano:

MATRÍCULA N.º	DATA	RECEBOS
IMÓVEL:		
R-22 M.1.579	DATA: 28 de Dezembro de 2022.	RECEBOS
A vista da Certidão de Penhora, em cumprimento a determinação contida na decisão de fls. 173, do MM. Juiz da 1ª Vara da 2ª Vara Federal de Campinas – Especialidade em Execução Fiscal, Cível da Comarca de Campinas, São Paulo, Processo nº. 0000017-00-2019.4.03.6100, Relator: Execução Fiscal. Exequente: União Federal – Fazenda Nacional. Exequido: TUOPHAN, SPÇO CAMPINAS S.A., assinado eletronicamente, PRENOTADO em 11/12/2020, sob o nº 18.619, fica registrado a RECEBOS , sob o nº 8140, mantendo-se, Valor da dívida: R\$ 4.475.064,24. Depositário: Antonio Carlos Pereira Lima, CPF: 000.000.700-00, Centro, Barra do Piraí, data supra. SELO ELETRÔNICO Nº EDOY 89011 9224.		
SUELLEN ESTEVES GUSTAVO <i>Sua assinatura</i>		
Quarta, S/C.		
R-23 M.1.579	DATA: 13 de agosto de 2022.	RECEBOS
A vista da Certidão de Penhora, do MM. Juiz de Direito do Tribunal Regional Federal da 2ª Região, 1ª Vara Federal de Juiz de Fora, Comarca Juiz de Fora, São Paulo, Número de ordem: 0002952052014438322, Relator: Execução Fiscal. Exequente: Ministério da Fazenda. Exequido: SPÇO SA. ANTONIO CAMPOLLO HAZZARD FILHO SA METALS FUSÕES LTDA. SPÇO METALS PARTICIPAÇÕES S.A. SERASTÃO LUIS PEREIRA DE LIMA, assinado eletronicamente, PRENOTADO em 23/07/2021, sob o nº 14.006, fica registrada a RECEBOS , sob o nº 8140, mantendo-se, Valor da dívida: R\$ 277.134,14. Depositário: Antonio Campello Hazzard Filho, Dou R. Barra do Piraí, data supra. SELO ELETRÔNICO Nº EDNB 4274 COP.		
SUELLEN ESTEVES GUSTAVO <i>Sua assinatura</i>		
Quarta, S/C.		
R-24 M.1.579	DATA: 14 de fevereiro de 2023.	RECEBOS
A vista do Mandado de Penhora nº 510006901420, assinado pelo Diretor de Execução, ANGELA ELIZABETH FERREIRA DE ALBUQUERQUE, por ordem do MM. Juiz de Direito Dr. Sinto Wanderley de Nascimento Lima, do MM. Juiz de Direito do Tribunal Regional Federal da 1ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, Relator: Execução Fiscal nº. 0001888-53-2006.4.02.511974, Exequente: União – Fazenda Nacional. Exequido: BR MATOZINHOS LTDA. BR RECUPERAÇÃO FISCAL, assinado eletronicamente, PRENOTADO em 02/02/2022, sob o nº 17.290, fica registrada a RECEBOS , sob o nº 8140, mantendo-se, Valor da dívida: R\$ 674.082,58. Chefe R. Barra do Piraí, data supra. SELO ELETRÔNICO Nº BERRA 0803 POC.		
SUELLEN ESTEVES GUSTAVO <i>Sua assinatura</i>		
Quarta, S/C.		

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.jus.br> e digite o hash e o código de verificação.

Este documento foi assinado digitalmente por SUELLEN ESTEVES GUSTAVO - 09/03/2023 12:46

www.registradores.org.br

Serviço de Assessoria
Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro

saec

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

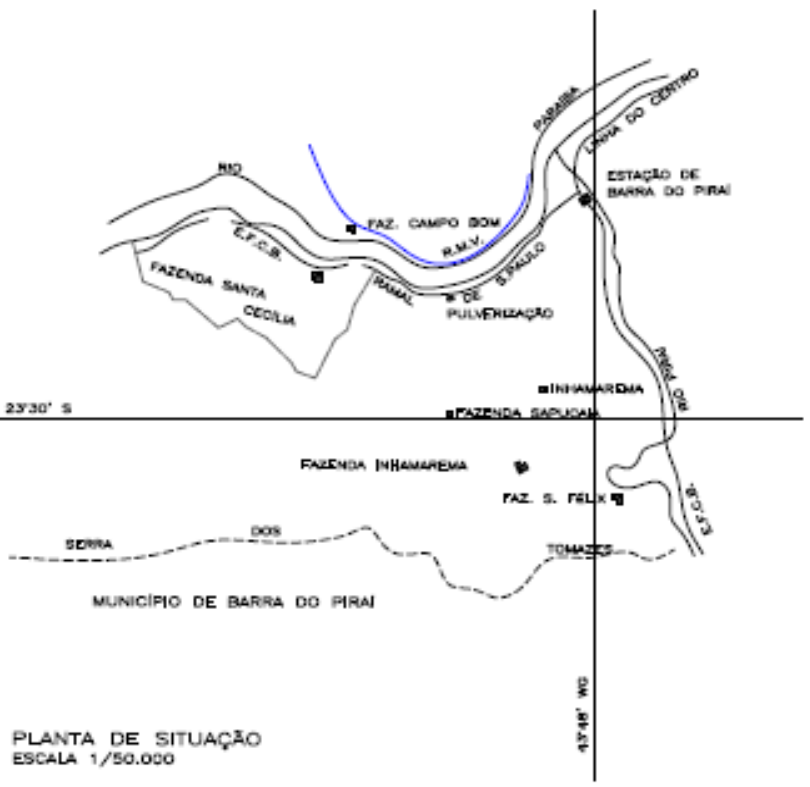
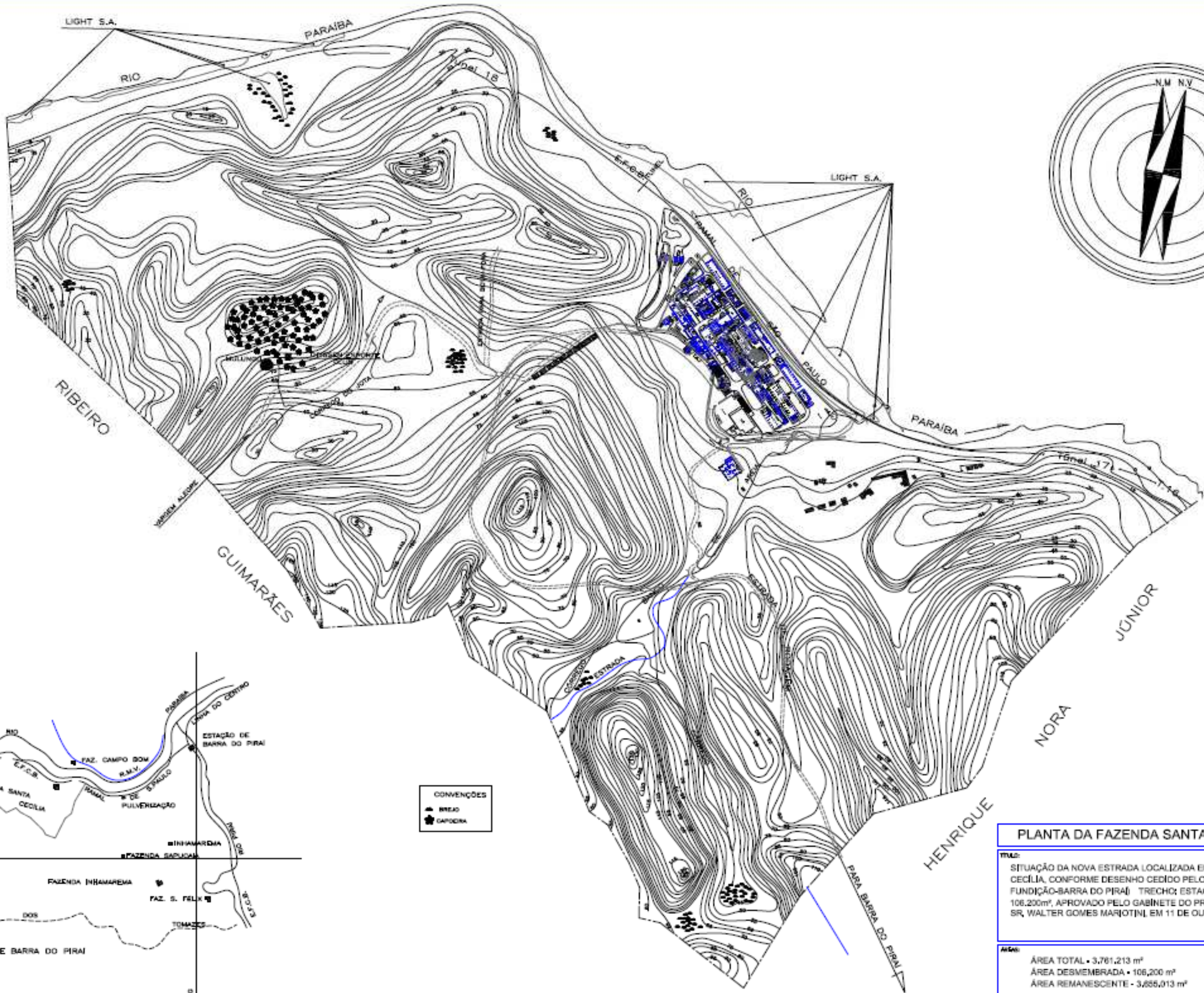
- **ITR - Imposto sobre Propriedade Territorial Rural:** Consta no documento que o imóvel possui área total de 379,20 ha que, aplicando-se a conversão por metro quadrado, infere-se o total de 3.729.000,00 m².

DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Identificação CIB: 1.334.645-8	Área Total: 372,9 ha		
Nome:	BR MATOZINHOS FUNDICOES LTDA. EM RECUPERACAO JUDICIAL		
Endereço:	ESTRADA EST GOV RAYMUNDO PADILHA		
Município:	BARRA DO PIRAI	UF: RJ	CEP: 27150-550

- **Levantamento Topográfico Planialtimétrico da Área:** Foi disponibilizado pela executada, arquivos em "DWG/PDF" referentes aos levantamentos topográficos da área, onde pode-se inferir na prancha 1/1, que a metragem primitiva de terreno perfaz o total de 3.761.213,00 que, descontado a área desmembrada de 106.200,00 m², resulta o total de **3.655.013,00 m²**.

PLANTA DA FAZENDA SANTA CECÍLIA	PRANCHA 1/1
TÍTULO: SITUAÇÃO DA NOVA ESTRADA LOCALIZADA EM TERRENO DA FAZENDA SANTA CECÍLIA, CONFORME DESENHO CEDIDO PELO DER - RJ 6º DFO (RODOVIA FUNDAÇÃO-BARRA DO PIRAI) TRECHO: ESTACAS 0 à 118+17,50, ÁREA ATINGIDA 106,200m², APROVADO PELO GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI, SR. WALTER GOMES MARIOTINI, EM 11 DE OUTUBRO DE 1976.	
ÁREAS: ÁREA TOTAL - 3.761.213 m² ÁREA DESMEMBRADA - 106.200 m² ÁREA REMANESCENTE - 3.655.013 m²	
_____ PROPRIETÁRIO	
_____ LEVANTAMENTO	
DESENHO:	DATA: FEV/2007 ESCALA: 1/5.000

Nota: Importante esclarecer, que a área total de 3.761.213,00 m², é resultado da unificação de 05 (cinco) glebas de terras conforme identificado na prancha "identificação das glebas desmembradas e anexadas".



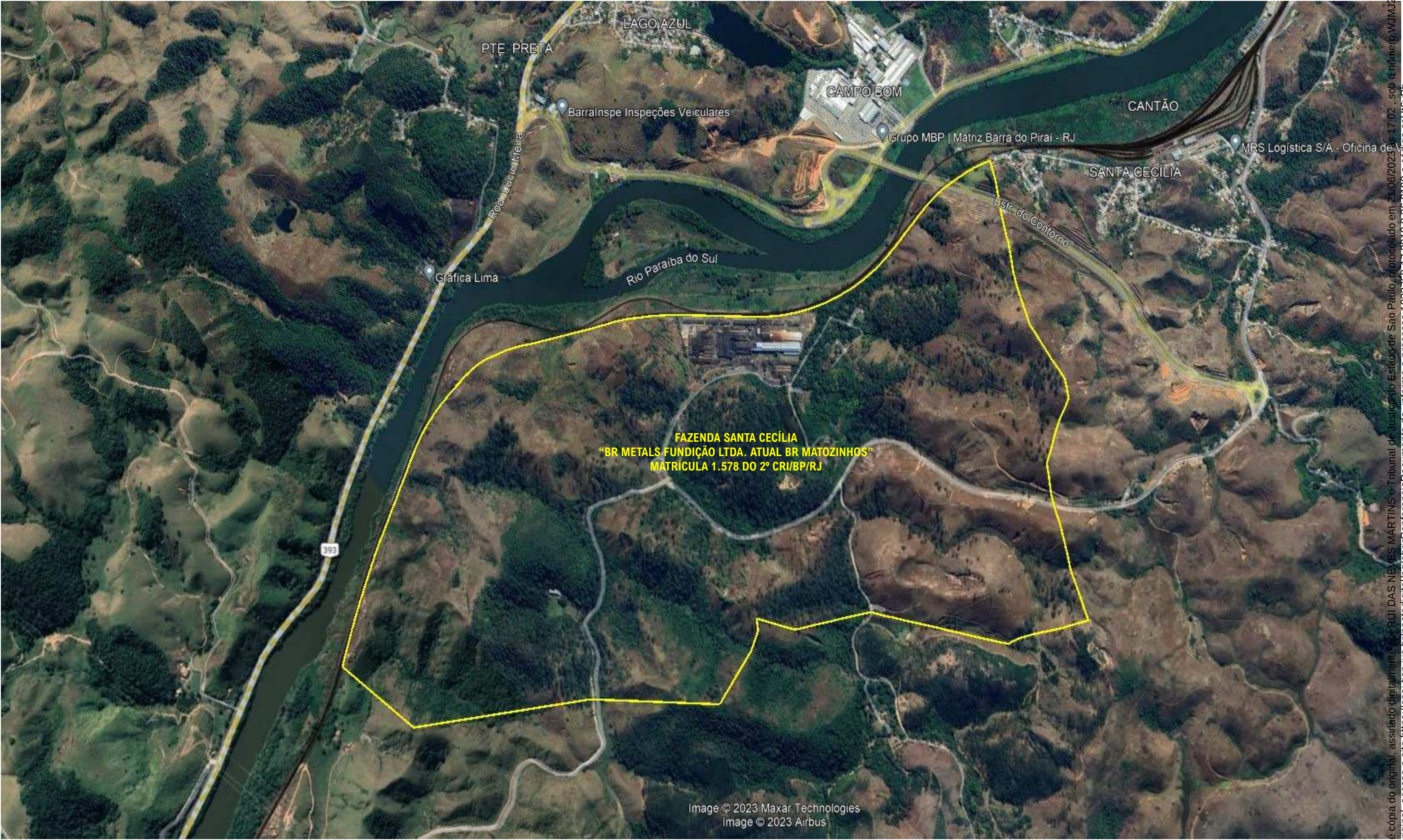
PLANTA DA FAZENDA SANTA CECÍLIA		PRANCHA 1/1
TÍTULO: SITUAÇÃO DA NOVA ESTRADA LOCALIZADA EM TERRENO DA FAZENDA SANTA CECÍLIA, CONFORME DESENHO CEDIDO PELO DER - RJ 6º DFO (RODOVIA FUNDAÇÃO-BARRA DO PIRAI) TRECHO: ESTACAS 0 à 118+17,50, ÁREA ATINGIDA 106.200m², APROVADO PELO GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI SR. WALTER GOMES MARJOTINI, EM 11 DE OUTUBRO DE 1976,		
ÁREA: ÁREA TOTAL • 3.761,213 m² ÁREA DESMEMBRADA • 106,200 m² ÁREA REMANESCENTE - 3.655,013 m²		
_____ PROPRIETÁRIO		_____ LIMITANTE
LEGENDA:	DATA: 12/2007	ESCALA: 1/5.000

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:02, sob o número WJM123412011053. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033758-17.2018.8.26.0100 e código cch6yPb.



- 1 - GLEBA HAVIDA PELO DR.º ANTÔNIO BARROS DE CARVALHO DO SR.º JOSE CIPRIANO SOBRINHO - ÁREA: 848.855 m²
- 2 - GLEBA ANTIGA DA FAZENDA SANTA CECÍLIA - ÁREA: 2.590.358m²
- 3 - GLEBA HAVIDA PELO SR.º GALILEU RIBEIRO GUIMARÃES DO DR.º ANTÔNIO BARROS DE CARVALHO - ÁREA: 148.539m²
- 4 - GLEBA HAVIDA PELO DR.º ANTÔNIO BARROS DE CARVALHO DO SR.º GALILEU RIBEIRO GUIMARÃES - ÁREA: 315.257m²
- 5 - GLEBAS DESAPROPRIADAS PELA COMPANHIA DE CARRIS, LUZ E FORÇA DO RIO DE JANEIRO LTDA - ÁREA: 80.012m²

PLANTA DA FAZENDA SANTA CECÍLIA		PRANCHA 1
INDICAÇÃO DAS GLEBAS DESMEMBRADAS E ANEXADAS.		
INDICADAS.		
LEGENDA		
LE = T = ET		
CEH: 9733	FE/2007	E=4 1/5.000



Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.10.2.1) Características da Área: Possui topografia variada, sendo plano nos perímetros do complexo industrial e vias de acesso, acentuado/montanhosa nas áreas remanescentes, conforme se pode observar nos mapas e imagem satélite do Google Earth.

3.10.2.2) Características gerais complementares: Com base nos mapas individualizados da área como um todo, pode-se definir os perfis do solo, geologia, hipsometria, declividade, relevo e remanescentes florestais:

→ **Solo:**

- **Variação altimétrica:** Entre 540 a 360
- **Tipos:** Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico
Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico

→ **Geologia:**

- **Unidade Geológica:** Paraíba do Sul

→ **Hipsometria:**

- **Variação de altitudes:** Entre 520 a 360

→ **Declividade:**

- **Variação:** Entre 0,00 - 90,00

→ **Aspectos do Relevo:**

- **Plano**
- **Encostas:** Norte / Leste / Sul / Oeste

→ **Remanescentes Florestais:**

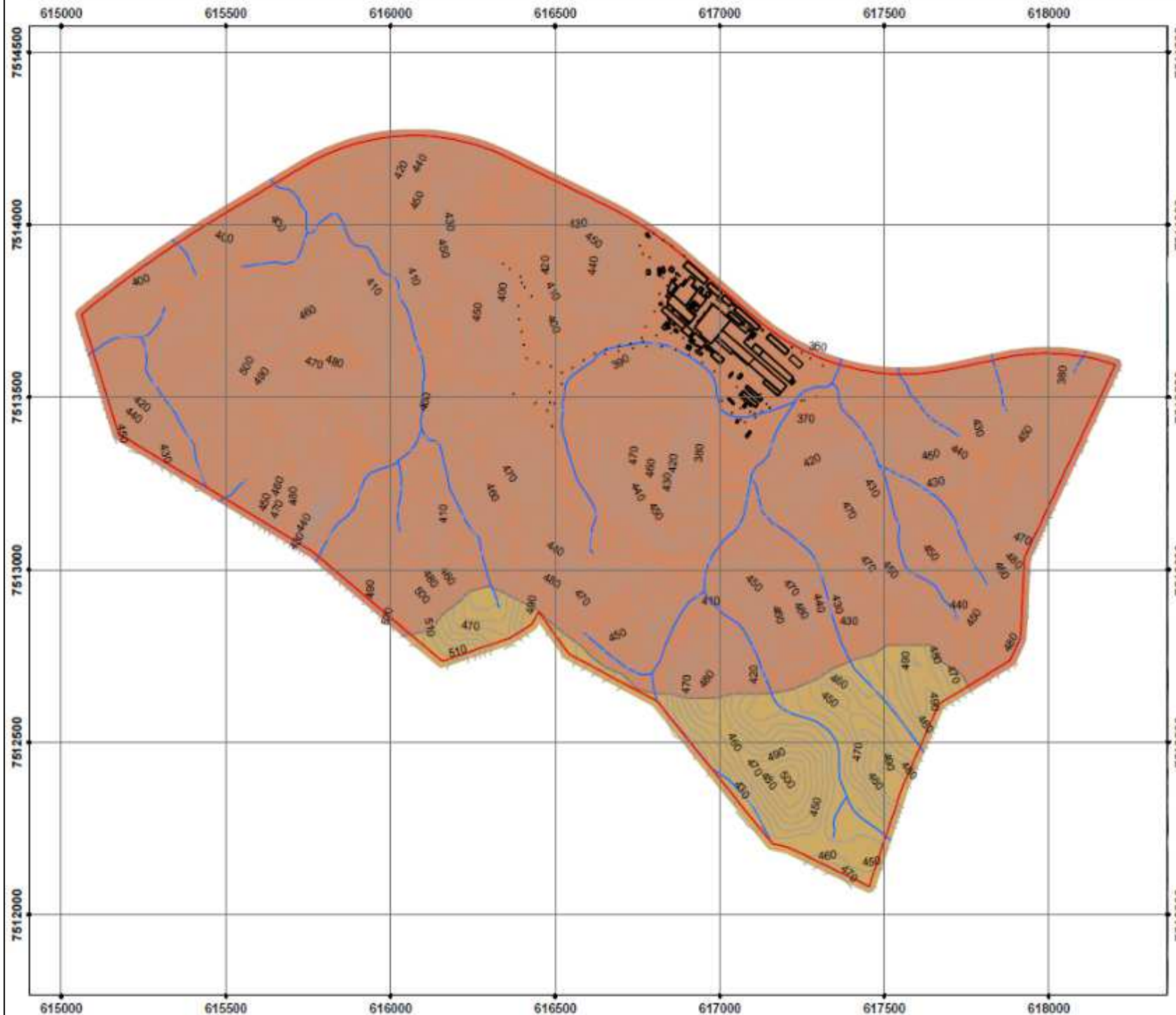
- **Tipo:** Fragmentos Florestais

FAZENDA SANTA CECÍLIA "BR METALS FUNDIÇÃO LTDA. ATUAL BR MATOZINHOS"
MATRÍCULA 1.578 DO 2º CRI/BP/RJ

LA BARCA CHURRASCARIA

MAPA 04 - SOLOS

fls. 731



Legenda

- Hidrografia
- Hipsometria
- Fábrica
- Perímetro da Propriedade

Sistema Brasileiro de Classificação de Solos

- Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico
- Argissolo Vermelho Amarelo Eutrófico

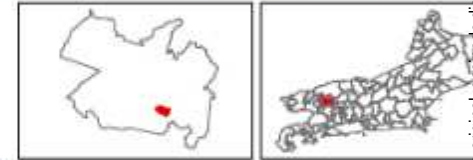
Mapa Topográfico
 BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
 EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
 FAZENDA SANTA CECÍLIA
 BARRA DO PIRAÍ - RJ
 Data: 02 /06/2013

N

1:15.834

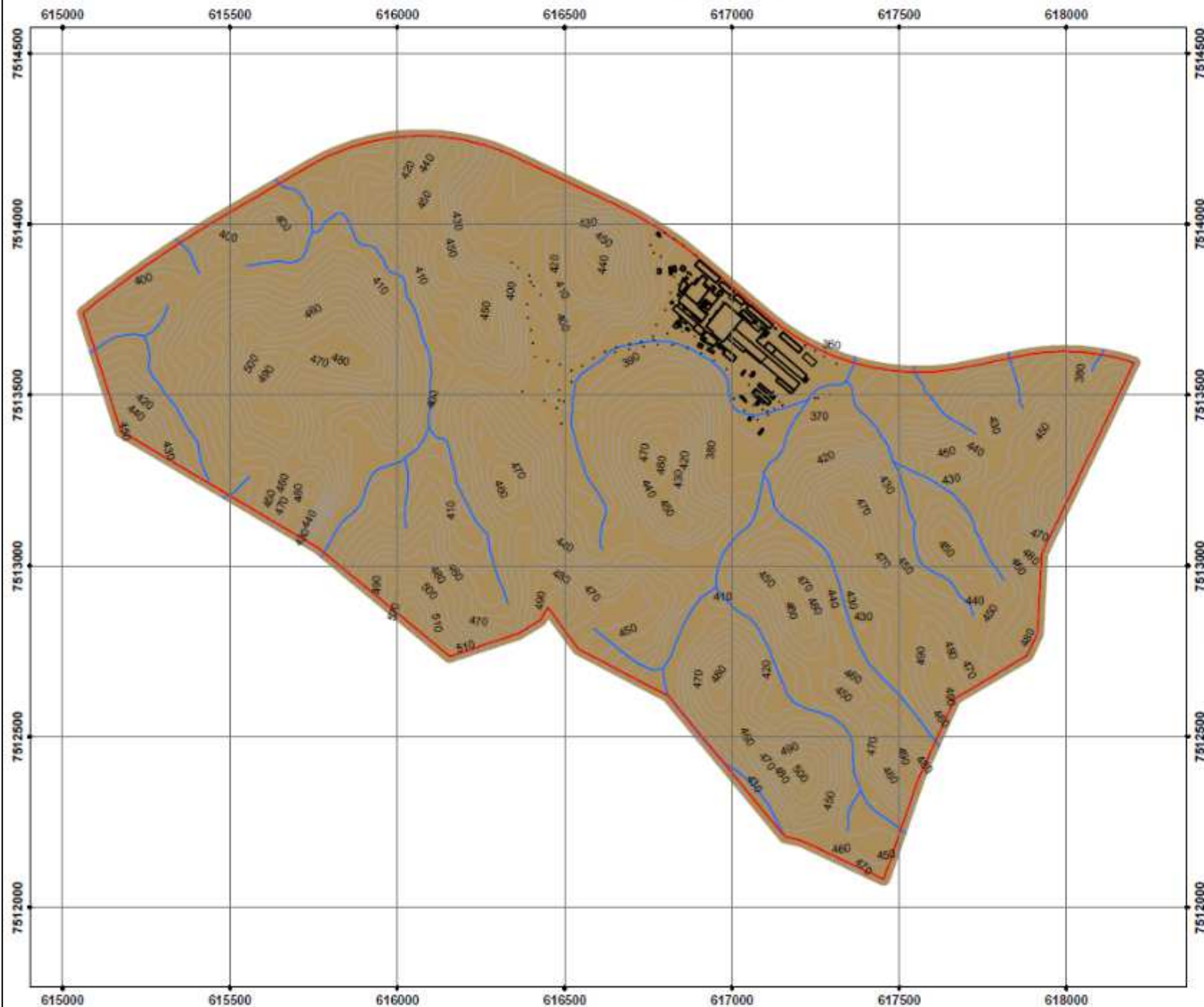
0 140 280 560 m

Sistema de Projeção UTM
 DATUM Horizontal SAD-69
 Zona 23-S



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e TUPINICAL de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:02, sob o número WJMJ23412011053. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10033758-17-2018-8-26-0100 e código cct4667pb.

MAPA 05 - GEOLOGIA



Legenda

- Fábrica
- Perímetro da Propriedade
- Hidrografia
- Hipsometria

Unidade Geológica

- Paraíba do Sul
- Unidade terrígena com intercalações carbonáticas

Mapa Geológico
BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
FAZENDA SANTA CECÍLIA
BARRA DO PIRAÍ - RJ
Data: 02/06/2013

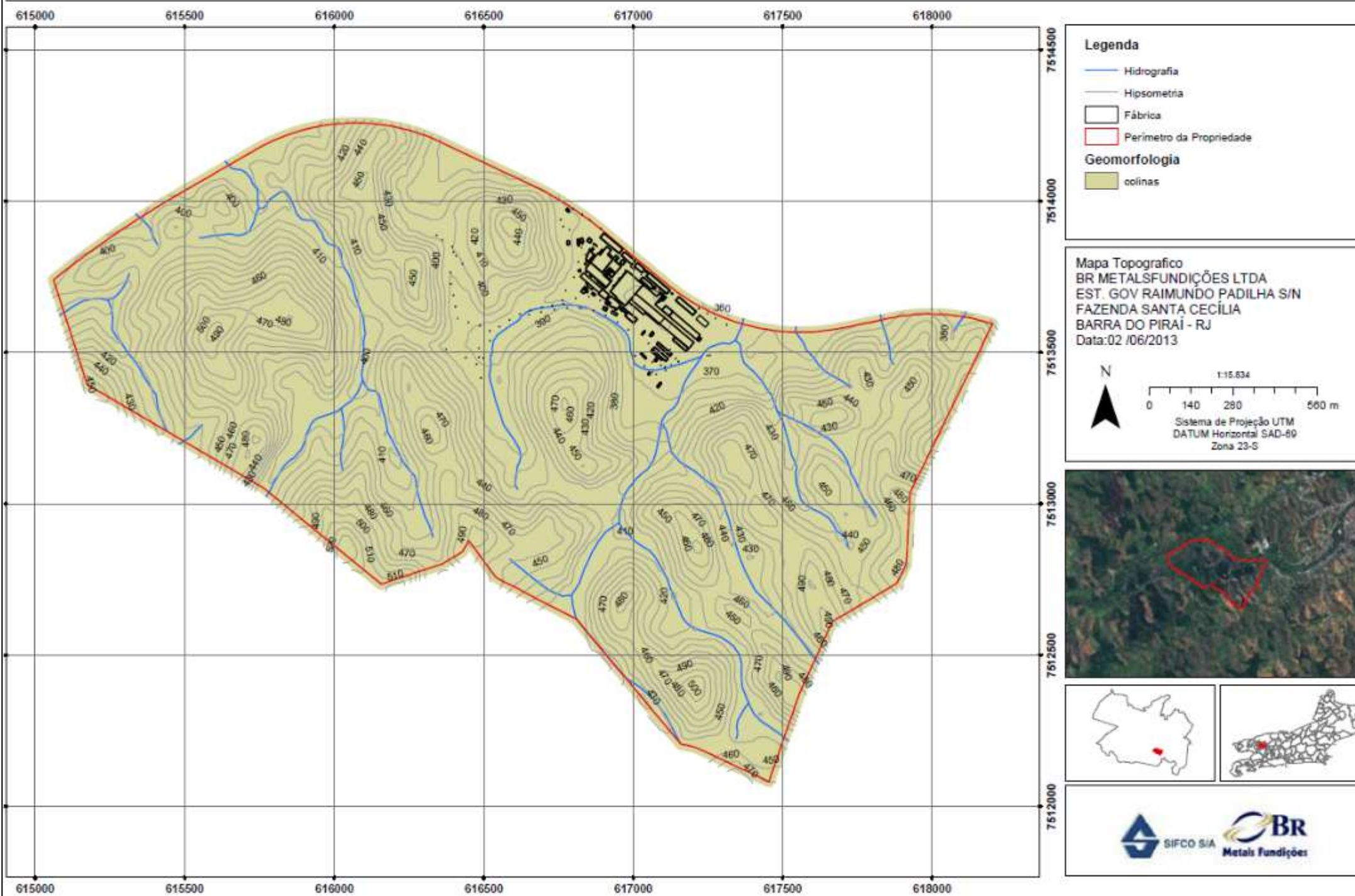


1:15.634
0 140 280 560 m
Sistema de Projeção UTM
DATUM Horizontal SAD-69
Zona 23-S



MAPA 06 - GEOMORFOLOGIA

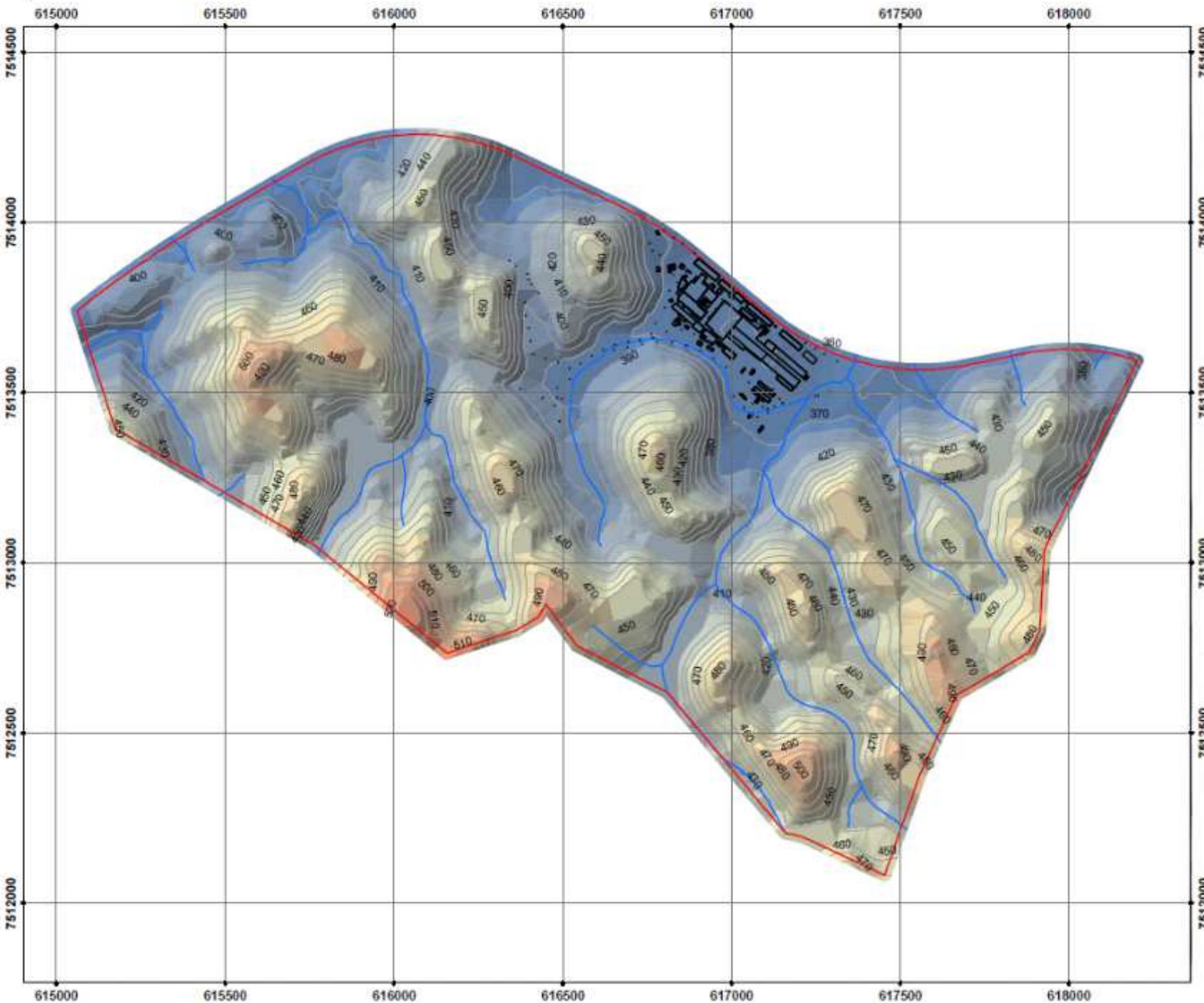
fls. 733



MAPA 07 - HIPSOMETRIA

fls. 734

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:02, sob o número WJMJ2412011053. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033758-17-2018-8-26-0100 e código cch6ph.



Legenda

	Fábrica
	Propriedade
	Hidrografia
	Hipsometria

Altitudes	
540 - 560	
520 - 540	
500 - 520	
480 - 500	
460 - 480	
440 - 460	
420 - 440	
400 - 420	
380 - 400	
360 - 380	

Mapa de Hipsometria
BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
FAZENDA SANTA CECÍLIA
BARRA DO PIRAI - RJ
Data: 02/06/2013



1:15.834
0 140 280 560 m
Sistema de Projeção UTM
DATUM Horizontal SAD-89
Zona 23-S



MAPA 08 - DECLIVIDADE

fls. 735



Legenda

	Fábrica		Declividade °
	Propriedade		0,00 - 15,00
	Hidrografia		15,00 - 30,00
	Hipsometria		30,00 - 45,00
			45,00 - 90,00

Mapa de Declividades
BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
FAZENDA SANTA CECÍLIA
BARRA DO PIRAÍ - RJ
Data: 02 /06/2013

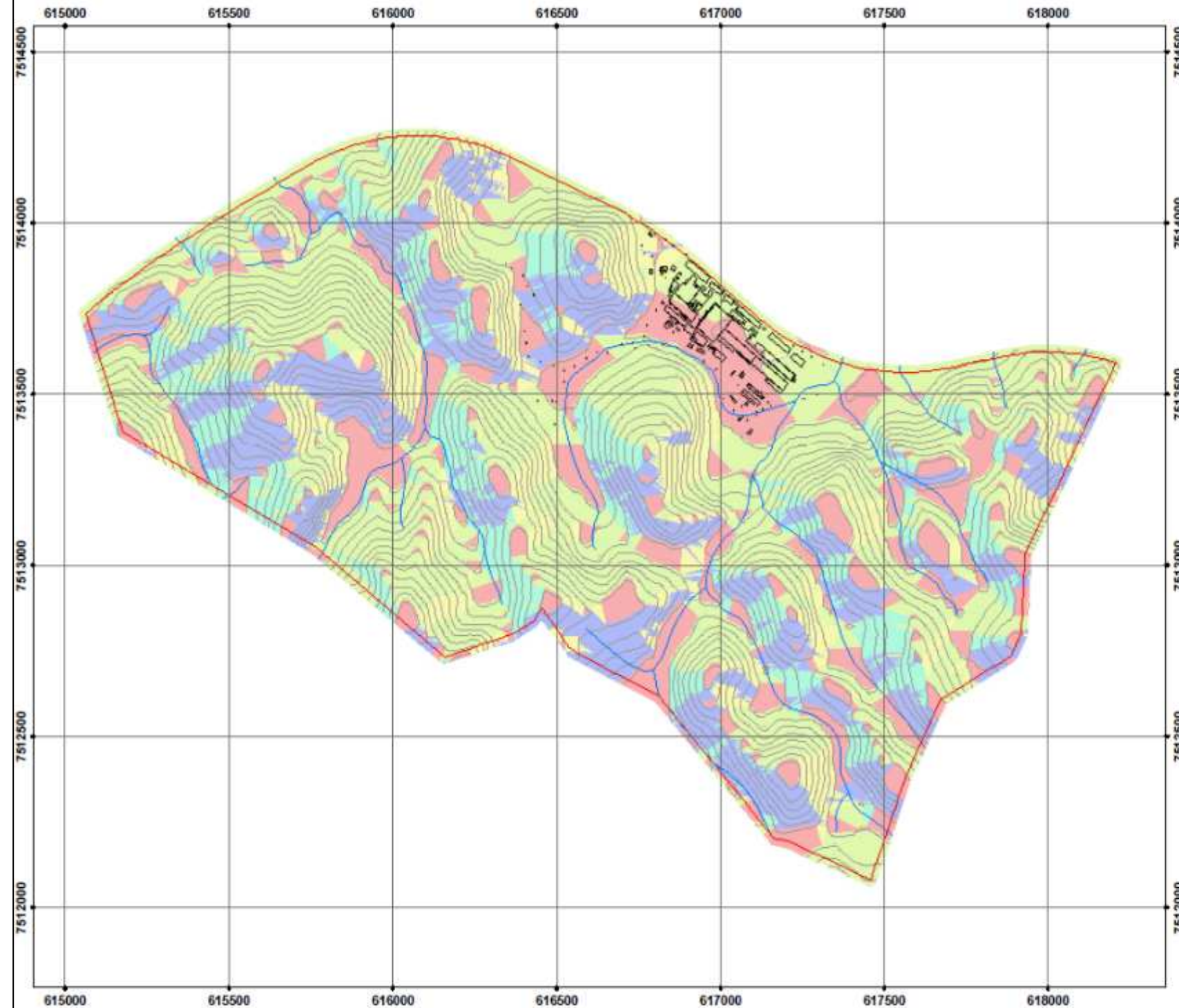


1:15.834
0 140 280 560 m
Sistema de Projeção UTM
DATUM Horizontal SAD-89
Zona 23-S



MAPA 09 - ASPECTO DO RELEVO

fls. 736



Legenda

- | | |
|-------------|----------------|
| Hidrografia | Plano |
| Hipsometria | Encostas Norte |
| Fábrica | Encostas Leste |
| Propriedade | Encostas Sul |
| | Encostas Oeste |

Mapa de Aspecto do Relevo
BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
FAZENDA SANTA CECÍLIA
BARRA DO PIRAÍ - RJ
Data: 02/06/2013



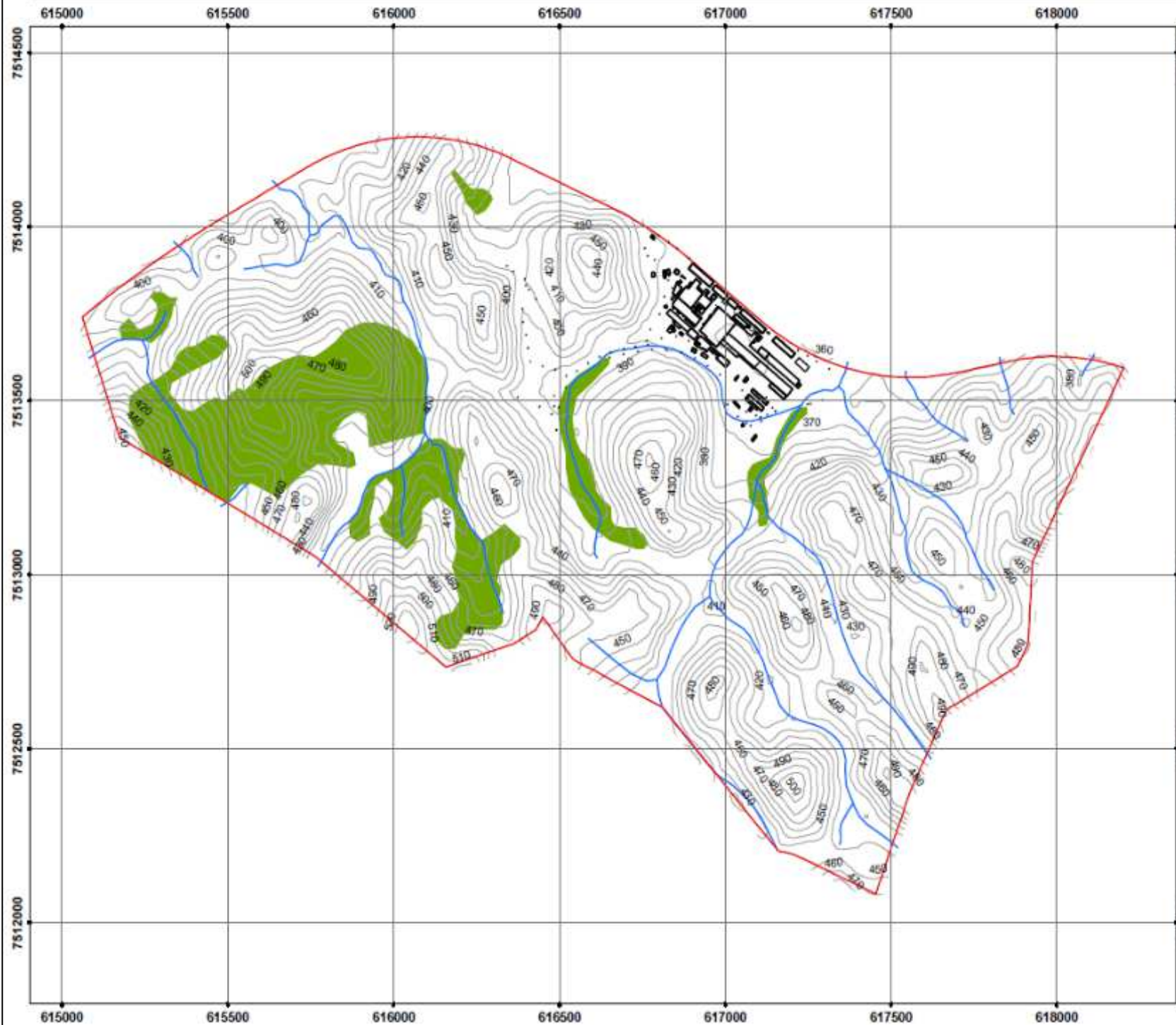
1:15.834
0 140 280 560 m
Sistema de Projeção UTM
DATUM Horizontal SAD-69
Zona 23-S



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:02, sob o número WJMJ23412011053. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1033758-17-2018-8-26-0100 e código eletrônico 736.

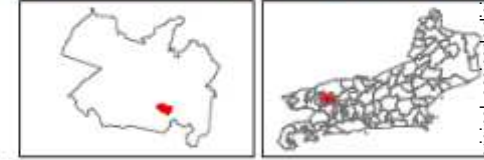
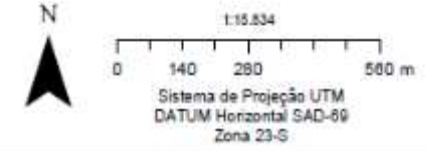
MAPA 10 - REMANESCENTES FLORESTAIS 2012

fls. 737



- Legenda**
- Hidrografia
 - Hipsometria
 - Fábrica
 - Propriedade
 - Fragmentos Florestais

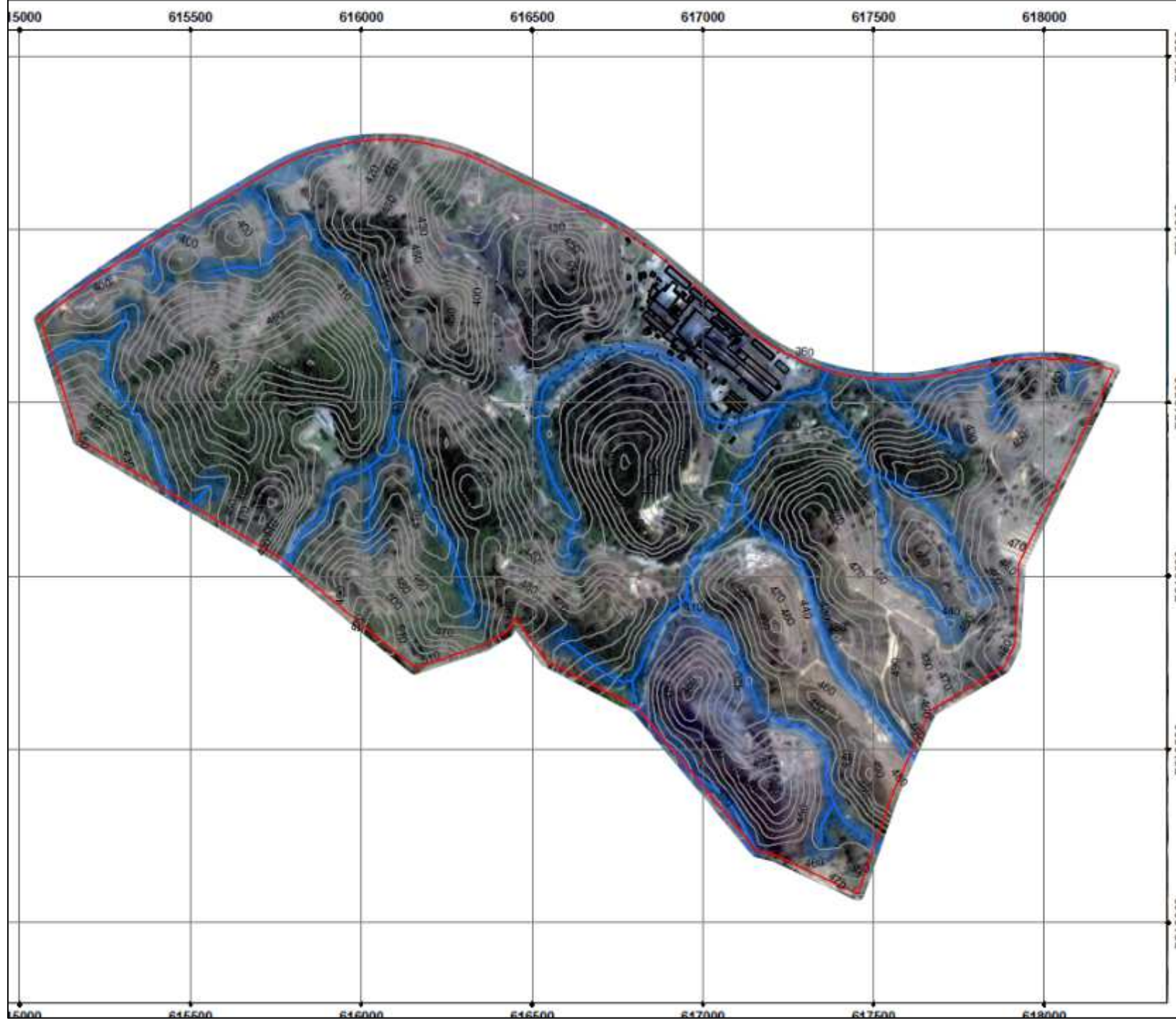
Mapa de Remanescentes florestais
BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
FAZENDA SANTA CECÍLIA
BARRA DO PIRAI - RJ
Data: 02/06/2013



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:02, sob o número WJM23412011053. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1033758-17-2018-8-26-0100 e código ccHt6pPh

MAPA 10 - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APPs)

fls. 738



Legenda

- Hidrografia
- Hipsometria
- Fábrica
- Propriedade
- Áreas de Preservação Permanente

Mapa de APPs
BR METALSFUNDIÇÕES LTDA
EST. GOV RAIMUNDO PADILHA S/N
FAZENDA SANTA CECÍLIA
BARRA DO PIRAI - RJ
Data: 02 /06/2013



1:15.834
0 140 280 560 m
Sistema de Projeção UTM
DATUM Horizontal SAD-69
Zona 23-S



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.10.3) Tipologia do Imóvel/Construções/Benfeitorias: Conforme projetos arquitetônicos disponibilizados e conferidos pelo signatário “*in loco*”, sobre parte da área total descrita na matrícula 1.578, encontra-se edificado um complexo industrial de grande porte implantado em área plana e pavimentada subdividida por ruas internas com aproximadamente 115.000 m², onde se encontra estabelecida a empresa [*hoje com suas atividades desativadas*] BR Metals Fundições Ltda”. , anteriormente Thyssen Fundições.

3.10.4) Edificações/Principais/Apoio: Em linhas gerais, o antigo complexo industrial assim se compõem:

- Guarita central e de controle de entrada de veículos balança rodoviária para até 3 toneladas;
- Acesso de funcionários e visitantes com controle de catraca;
- Prédios administrativos/operacionais/depósitos/almoxarifado, etc.;
- Vestiários masculino e feminino;
- Refeitório com cozinha industrial e frigorífico;
- Galpões [fábricas] industriais com estrutura para ponte rolante e piso para alta capacidade de carga e galpões de apoio;
- 2 vilas residenciais denominadas Vila Operária e da Gerência;
- Clube para funcionários com área verde, campo de futebol, salão de festas, quadra coberta, sanitários e áreas de apoio.

3.10.5) Infraestrutura: O complexo industrial é composto por:

- Área de estacionamento externo e internos para veículos de carga do tipo caminhões de pequeno a grande porte e veículos de passeio;
- Estação de Tratamento de Água (ETA);
- Rede elétrica de 13Kv e futuro 25Kv através de posteamento terrestre;
- Subestação de Energia Elétrica com cabine e capacidade de 136KV (*atualmente desativada para uso da indústria*);
- Gás natural industrial canalizado.

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.10.6) Áreas construídas projeto: Conforme levantamentos e projetos de arquitetura, o complexo industrial e construções anexas, possui área total de 51.301,00 m², assim disposto:

ÁREAS CONSTRÚIDAS FÁBRICA 1	
• Galpão do Gr. 76	4.485 m ²
• Galpão do Gr. 81 (incluindo suprimentos)	3.420 m ²
• Galpão da Fusão I (incluindo matérias primas)	3.673 m ²
• Galpão da L2	1.885 m ²
• Galpão do Acabamento	7.571 m ²
• Galpão da Expedição 1	1.343 m ²
• Galpão Usinagem	3.111 m ²

ÁREAS CONSTRÚIDAS FÁBRICA 2	
• Galpão da Fusão Virabrequim	1.153 m ²
• Galpão do Virabrequim	2.478 m ²
• Galpão do Acabamento	1.352 m ²
• Galpão da Expedição	1.237 m ²
• Galpão Refratário	1.588 m ²
• Galpão do Depósito de Modelos	1.455 m ²

ÁREAS CONSTRÚIDAS ADMINISTRATIVO	
• Prédio da Administração	1.046 m ²
• Prédio da Engenharia	1.568 m ²
• Prédio do DeRI	850 m ²
• Prédio da Balança / Recepção	48 m ²
• Prédio Compras	113 m ²
• Prédio do Banco	93 m ²
• Prédio da Cantina	1.081 m ²
• Prédio da Cantina externa	128 m ²
• Prédio do Vestiário	810 m ²

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALMOXARIFADO	
• Galpão do Almoxarifado	734m ²
• Galpão do Almoxarifado Central	651m ²

ÁREAS ANEXAS	
• Subestação	2.000 m ²
• E.T.A.	390 m ²

ÁREAS CONSTRUÍDAS MANUTENÇÃO	
• Galpão da Manutenção	1.510 m ²
• Galpão da Oficina Elétrica	202 m ²
• Galpão da Manutenção Civil	332 m ²
• Lavador de Veículos	43 m ²
• Galpão da Área de Empreiteiras	1.426 m ²

ÁREAS CONSTRUÍDAS VILA DA GERÊNCIA	
• Casa da Presidencial	620 m ²
• Casa 01	150 m ²
• Casa 02	150 m ²
• Casa 03	127 m ²
• Casa 04	127 m ²
• Casa 05	183 m ²
• Casa 06	155 m ²
• Casa 07	190 m ²
• Casa 08	212 m ²
• Casa 09	153 m ²
• Casa 10	153 m ²

ÁREAS CONSTRUÍDAS VILA OPERÁRIA	
• Casa 01	89 m ²
• Casa 02	89 m ²
• Casa 03	89 m ²
• Casa 04	89 m ²
• Casa 05	89 m ²

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

• Casa 06	89 m ²
• Casa 07	89 m ²
• Casa 08	89 m ²
• Casa 09	89 m ²
• Casa 10	89 m ²
• Casa 11	89 m ²
• Casa 12	89 m ²
• Casa 13	89 m ²
• Casa 14	89 m ²
• Casa 15	89 m ²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	51.301 m²
------------------------------	-----------------------------

3.10.7) Áreas construídas levantada pela perícia: De posse da cópia do projeto de arquitetura do complexo industrial que integra a Fazenda Santa Cecília, o signatário implementou diligências *in loco* de todas as construções ilustradas no desenho e discriminadas nas planilhas de áreas.

Posto isso, considerando os levantamentos técnicos de forma direta, associado aos estudos e análises dos levantamentos topográficos e projetos arquitetônicos, infere-se que a área total construída atualmente perfaz o total de **52.693,00 m²**, tendo em vista que não foram computadas edificações tais como: antigo clube recreativo, galpão, escritório e sobrado (vestiário/refeitório - uso da antiga empresa Austen), bem como, foram retificados as áreas construídas da subestação e casa presidencial.

ÁREAS CONSTRUÍDAS FÁBRICA 1	
• Galpão do Gr. 76	4.485 m ²
• Galpão do Gr. 81 (incluindo suprimentos)	3.420 m ²
• Galpão da Fusão I (incluindo matérias primas)	3.673 m ²
• Galpão da L2	1.885 m ²
• Galpão do Acabamento	7.571 m ²
• Galpão da Expedição 1	1.343 m ²
• Galpão Usinagem	3.111 m ²

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ÁREAS CONSTRUÍDAS FÁBRICA 2	
• Galpão da Fusão Virabrequim	1.153 m ²
• Galpão do Virabrequim	2.478 m ²
• Galpão do Acabamento	1.352 m ²
• Galpão da Expedição	1.237 m ²
• Galpão Refratário	1.588 m ²
• Galpão do Depósito de Modelos	1.455 m ²

ÁREAS CONSTRUÍDAS ADMINISTRATIVO	
• Prédio da Administração	1.046 m ²
• Prédio da Engenharia	1.568 m ²
• Prédio do DeRI	850 m ²
• Prédio da Balança / Recepção	48 m ²
• Prédio Compras	113 m ²
• Prédio do Banco	93 m ²
• Prédio da Cantina	1.081 m ²
• Prédio da Cantina externa	128 m ²
• Prédio do Vestiário	810 m ²

ÁREAS CONSTRUÍDAS ALMOXARIFADO	
• Galpão do Almojarifado	734m ²
• Galpão do Almojarifado Central	651m ²

ÁREAS ANEXAS	
• Subestação (cabine)	132 m ²
• E.T.A.	390 m ²

ÁREAS CONSTRUÍDAS MANUTENÇÃO	
• Galpão da Manutenção	1.510 m ²
• Galpão da Oficina Elétrica	202 m ²
• Galpão da Manutenção Civil	332 m ²
• Lavador de Veículos	43 m ²
• Galpão da Área de Empreiteiras	1.426 m ²

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ÁREAS CONSTRUÍDAS VILA DA GERÊNCIA	
• Casa da Presidencial	230 m ²
• Casa 01	150 m ²
• Casa 02	150 m ²
• Casa 03	127 m ²
• Casa 04	127 m ²
• Casa 05	183 m ²
• Casa 06	155 m ²
• Casa 07	190 m ²
• Casa 08	212 m ²
• Casa 09	153 m ²
• Casa 10	153 m ²

ÁREAS CONSTRUÍDAS VILA OPERÁRIA	
• Casa 01	89 m ²
• Casa 02	89 m ²
• Casa 03	89 m ²
• Casa 04	89 m ²
• Casa 05	89 m ²
• Casa 06	89 m ²
• Casa 07	89 m ²
• Casa 08	89 m ²
• Casa 09	89 m ²
• Casa 10	89 m ²
• Casa 11	89 m ²
• Casa 12	89 m ²
• Casa 13	89 m ²
• Casa 14	89 m ²
• Casa 15	89 m ²

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ÁREAS (ANTIGO CLUBE RECREATIVO)	
• Salão de festas e apoios	600 m ²
• Quadra coberta e apoios	1.100 m ²

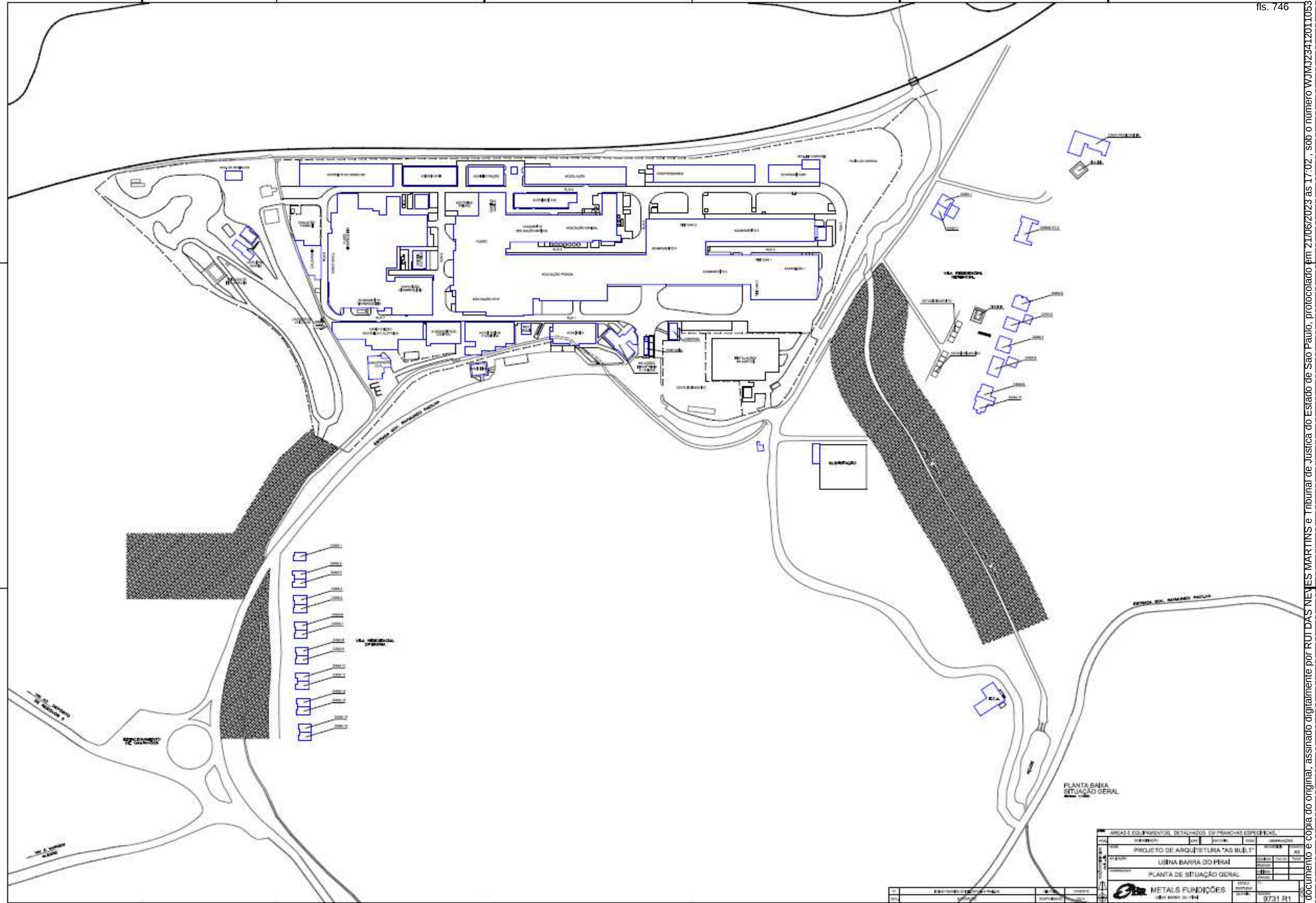
GALPÃO E CONSTRUÇÕES (ANTIGA AUSTEN)	
• Galpão (Tratamento térmico)	1.700 m ²
• Escritório	40 m ²
• Sobrado (vestiário/refeitório)	210 m ²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	52.693 m²
------------------------------	-----------------------------

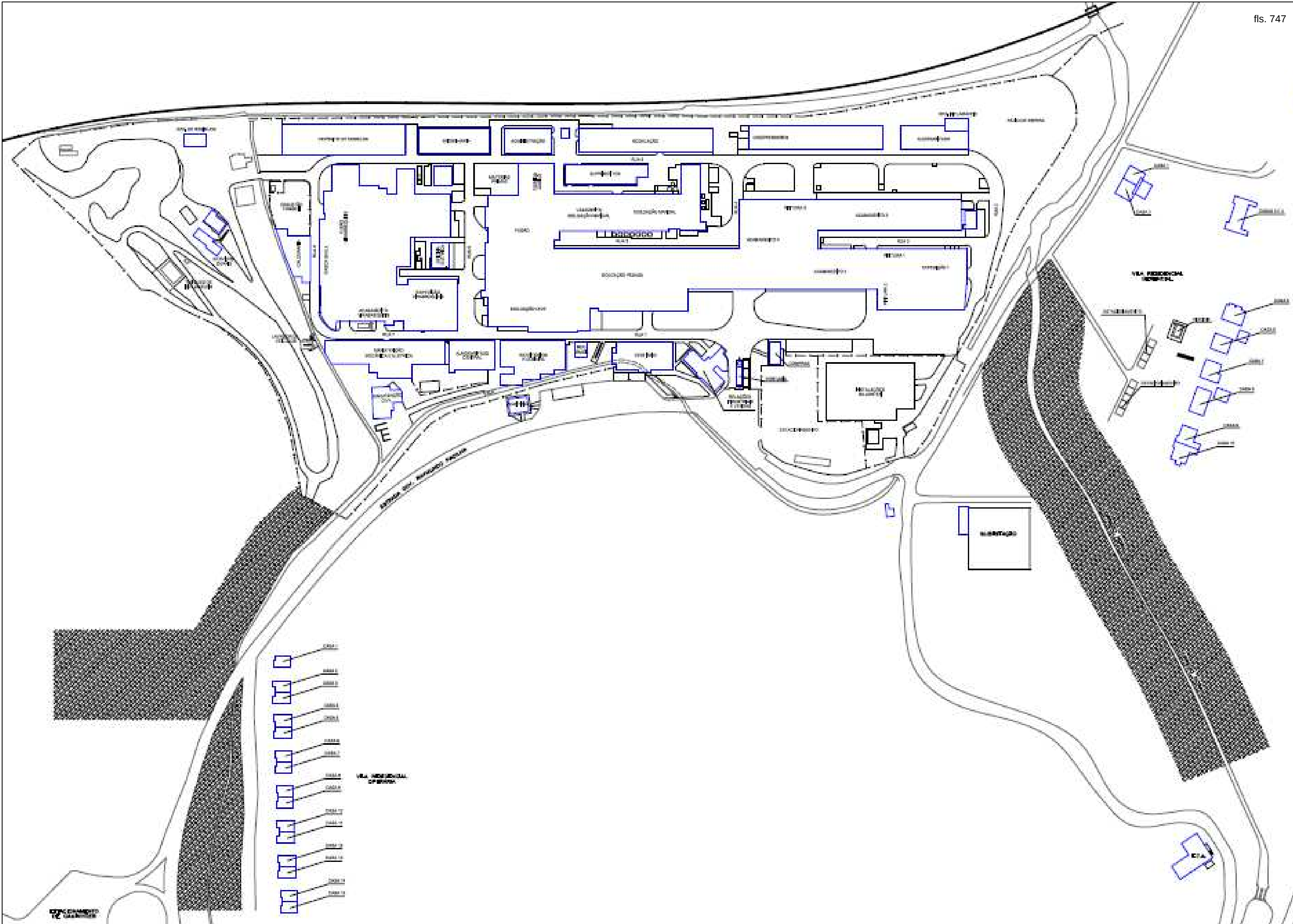
3.10.8) Informação adicional complementar: Cumpre consignar, que as patologias e anomalias construtivas observadas nas construções se restringem ao auxílio do processo de avaliação, precipuamente, a classificação e estado de conservação para composição do fator depreciativo, portanto, para questões técnicas construtivas como estabilidade estrutural, estanqueidade, desconformidades às leis edilícias, sugere-se exames específicos de inspeção, uma vez que, que citado trabalho não contempla o escopo da nomeação pericial, que tem por finalidade avaliar o imóvel descrito na matrícula 1.578.

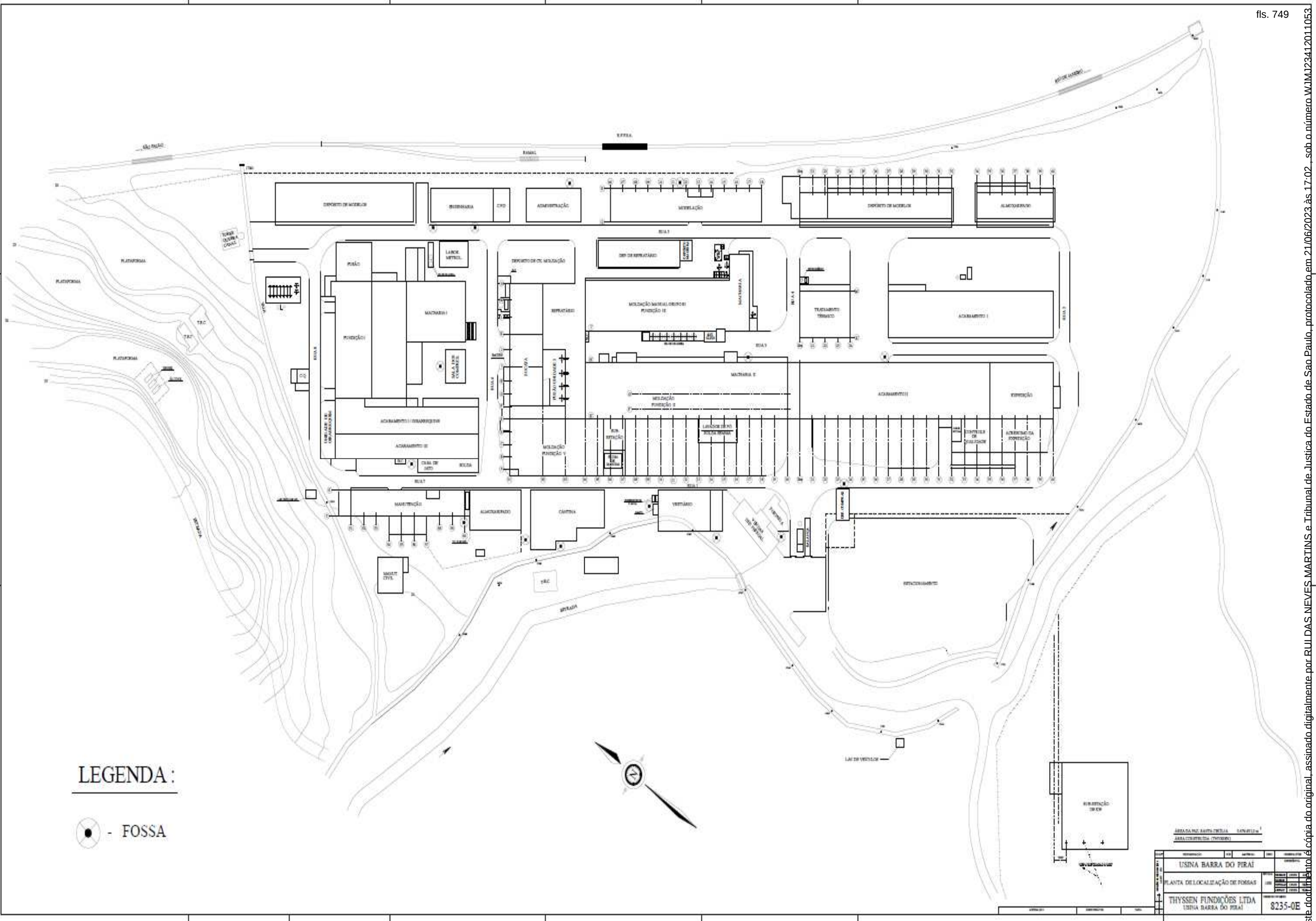
3.11) Projeto Arquitetônicos / Relatório Fotográfico:

3.11.1) A seguir, serão apresentados os projetos arquitetônicos em arquivos "PDF" e imagens digitais da microrregião e imóvel avaliando angariadas na data da vistoria realizada *in loco*.



ÁREAS E EQUIPAMENTOS DETALHADOS EM PRANCHAS ESPECÍFICAS			
PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO
PROJETO DE ARQUITETURA "AS BUILT"	PROJETO	PROJETO	PROJETO
USINA BARRA DO PIRAI	PROJETO	PROJETO	PROJETO
PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL	PROJETO	PROJETO	PROJETO
METALS FUNDIÇÕES	PROJETO	PROJETO	PROJETO
9731 R1	PROJETO	PROJETO	PROJETO





LEGENDA:

FOSSA

BARRAGEM BARRA DO PIRAI		USINA BARRA DO PIRAI	
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DE FOSAS		THYSSSEN FUNDIÇÕES LTDA	
USINA BARRA DO PIRAI		8235-0E	

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:02, sob o número WJMJ23412011053. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/admin/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 10083756-17-2016-6-26-0100 e código CCH069Pb.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista do Trevo da Usina Elevatória Santa Cecília, distante aproximadamente 5km até a portaria do imóvel.



Foto nº 02: Vista da Estrada Governador Raymundo Padilha, que dá acesso ao imóvel, com detalhe para o início da área que foi seccionada com a implantação da malha viária conforme consta na planta da fazenda.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Detalhe para a porteira de divisa onde se inicia a área avalianda.



Fotos nº 04/05: Detalhe para essa divisa com área de Henrique Nora Junior.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista da área com detalhe para a sua topografia montanhosa.



Foto nº 07: Vista da área com detalhe para a sua topografia montanhosa. Aos fundos pode-se observar a Torre LT – Linha de Transmissão de energia elétrica.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista da estrada sentido imóvel avaliando.



Foto nº 09: Vista da área com detalhe para a sua topografia montanhosa. Aos fundos pode-se observar a Torre LT – Linha de Transmissão de energia elétrica.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista da estrada sentido imóvel avaliando, com detalhe para a área nas laterais e fundos.



Foto nº 11: Vista do trevo interno, onde se observa aos fundos, a estrada de acesso ao clube de funcionários e antigo bota fora (desativados).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista do trevo e área avalianda.



Foto nº 13: Continuidade da estrada.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista da estrada nas proximidades da antiga vila dos operários (vila residencial I).



Foto nº 15: Detalhe para a placa de identificação.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista da área com detalhe para a sua topografia montanhosa.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista geral da casa 01.



Foto nº 18: Vista geral da casa 02.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista geral da casa 01.



Foto nº 20: Vista geral da casa 02.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista geral da casa 03.



Foto nº 22: Vista geral da casa 04.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista geral da casa 05.



Foto nº 24: Vista geral da casa 06.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista geral da casa 07.



Foto nº 26: Vista geral da casa 08.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista geral da casa 09.



Foto nº 28: Vista geral da casa 10.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 29: Vista geral da casa 11.



Foto nº 30: Vista geral da casa 12.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 31: Vista geral da casa 13.



Foto nº 32: Vista geral da casa 14.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 33: Vista geral da casa 15.



Foto nº 34: Outra vista geral da casa 15, com detalhe para a topografia montanhosa aos fundos.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 35: Vista geral da área e mata nativa.



Foto nº 36: Detalhe para a via de acesso as casas.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 37: Vista parcial da área integrante do projeto de recomposição paisagística e reflorestamento.



Foto nº 38: Vista dos detalhes da medida compensatória 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 39: Detalhe o complexo industrial aos fundos.



Foto nº 40: Vista do complexo industrial e área montanhosa aos fundos.

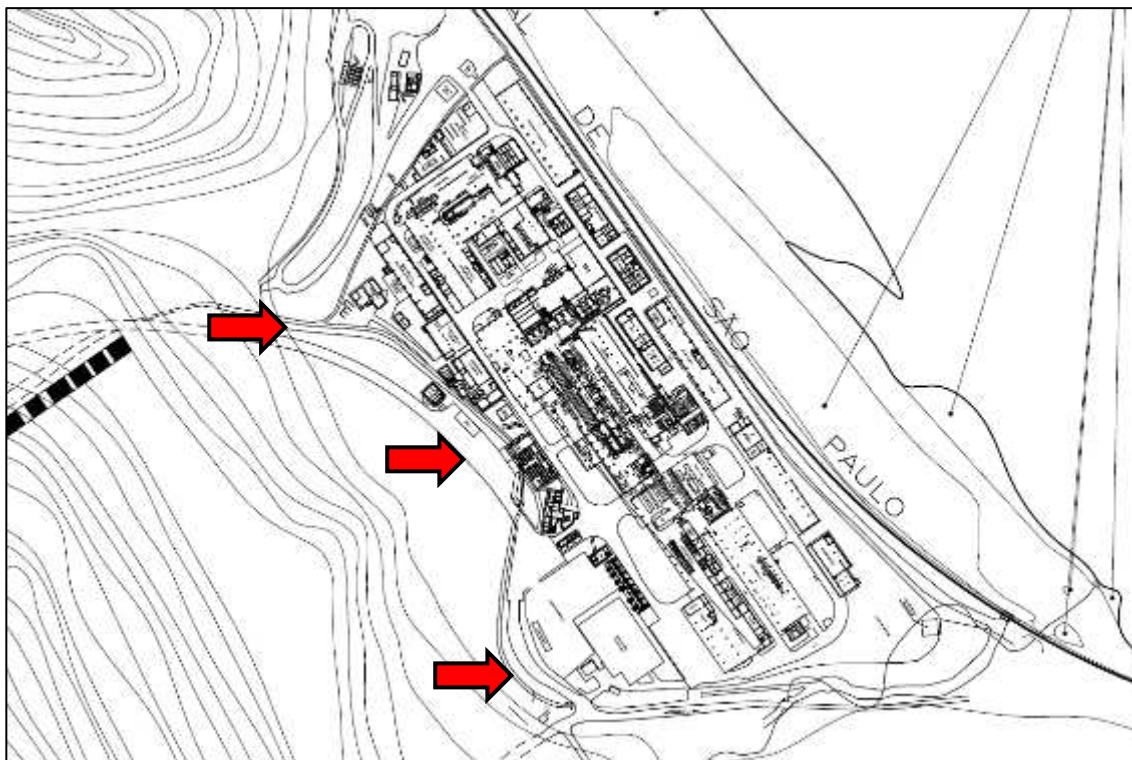
Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 41: Vista da Estrada Governador Raymundo Padilha, com detalhe para o complexo industrial implantado na área objeto da avaliação descrita na matrícula nº 1.578

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 42: Vista da área de espera e estacionamento de caminhões.



Foto nº 43: Outra vista dessa área.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

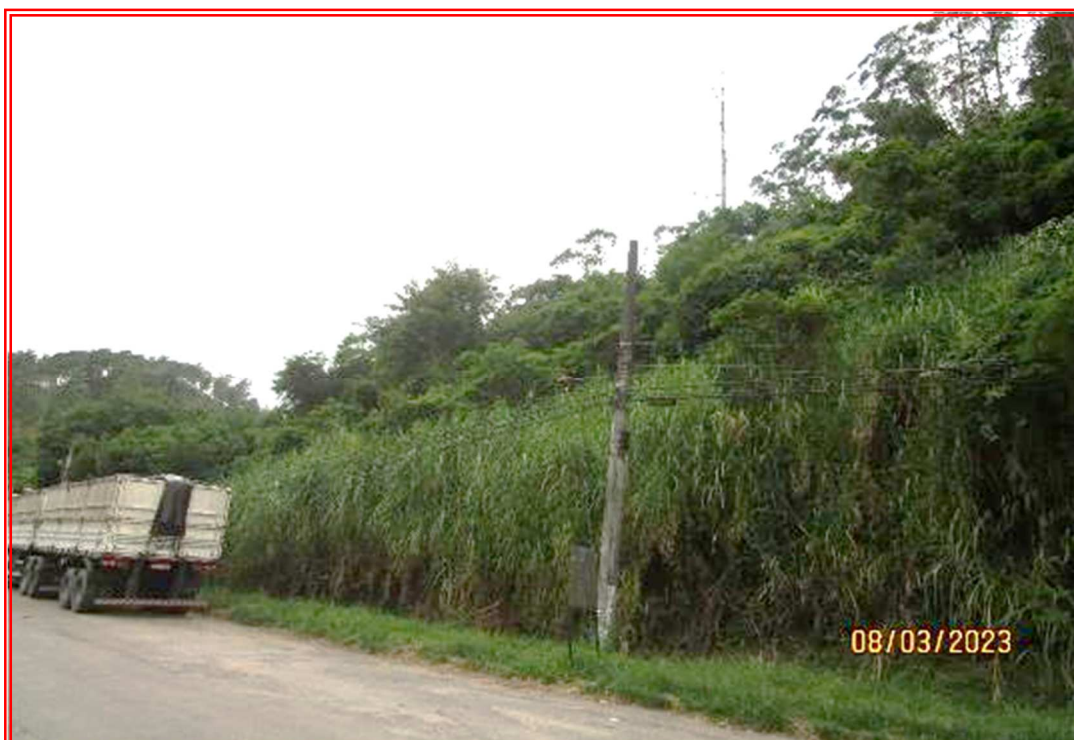


Foto nº 44: Vista parcial da área localizada em posição oposta ao complexo industrial.



Foto nº 45: Vista da identificação “BR Metals Fundições Ltda.”, com detalhe para a área de estacionamento e, ainda, parte da área montanhosa aos fundos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 46: Em detalhe a identificação da antiga empresa que ocupava o imóvel avaliando.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 47: Vista geral do acesso a portaria de entrada e estacionamento.



Foto nº 48: Vista geral do estacionamento externo.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 49: Outra vista do estacionamento.



Foto nº 50: Vista da área de manobra e circulação defronte a portaria central.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 51: Vista geral da portaria central e prédio administrativo (relações industriais e vendas) do complexo industrial.



Foto nº 52: Detalhe para a portaria central de controle com balança rodoviária.

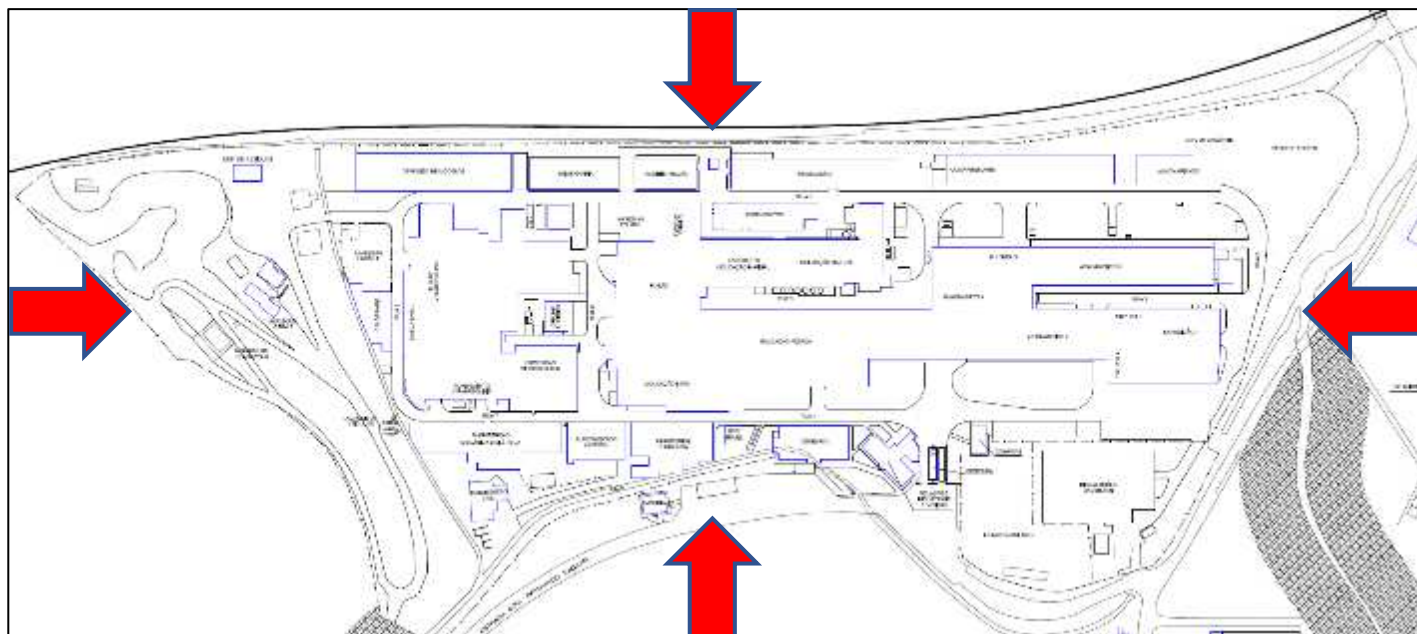
Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 53: Vista da portaria central (recepção).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 54: Vista externa do prédio administrativo (relações industriais e vendas).



Foto nº 55: Vista interna recepção (térreo).

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 56: Vista interna da sala de reunião.



Foto nº 57: Vista interna do corredor com salas (superior).

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 58: Vista interna sala.



Fotos nº 59/60: Vista interna do sanitário e acesso ao pavimento superior.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 61: Vista da Rua 1, prédio administrativo e portaria de acesso.



Foto nº 62: Vista da Rua 1, pátio de manobra e galpão (fábrica 1) atualmente ocupado em parte pela empresa ACSO.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 63: Vista da Rua 1, com detalhe para o vestiário à esquerda e fábrica 2, à direita.



Foto nº 64: Vista da Rua 1 com detalhe para o pátio de manobra e galpão (fábrica 1) atualmente ocupado pela empresa ACSO.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 65: Vista externa do vestiário.



Foto nº 66: Vista interna do vestiário.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 67: Vista interna vestiário.



Foto nº 68: Rua 1 com detalhe para o antigo prédio (instituição financeira) e galpões da fábrica 01, à direita.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 69: Vista externa do prédio de uso bancário.



Foto nº 70: Vista interna do prédio.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 71: Vista externa do refeitório.



Foto nº 72: Acesso ao refeitório, cozinha e galpão do almoxarifado.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 73: Vista interna do refeitório.



Foto nº 74: Vista interna do refeitório.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 75: Acesso a cozinha com câmara frigorífica.



Foto nº 76: Acesso a cozinha e áreas de apoio.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 77: Corredor de acesso a câmara frigorífica e cozinha.



Foto nº 78: Vista interna da cozinha.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 79: Detalhe para a lateral da área que confronta com a Estrada Governador Raymundo Padilha que secciona a área. Aos fundos observa-se a topografia montanhosa da área.



Foto nº 80: Vista externa do almoxarifado central.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 81: Outra vista do almoxarifado.



Foto nº 82: Vista interna do almoxarifado central.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 83: Vista da Rua 07, com detalhe para o almoxarifado central, manutenção elétrica à esquerda, e galpões da fábrica 2, à direita.



Foto nº 84: Vista externa do galpão da mecânica elétrica.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 85: Vista interna do galpão.



Foto nº 86: Vista interna do galpão, tomada de outro ângulo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 87: Vista geral da rua 1, onde se observa a antiga fábrica 1.



Foto nº 88: Detalhe para a manutenção civil.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 89: Vista geral da Rua 6, com detalhe para as antigas fábricas 1 e 2.



Foto nº 90: Outra vista da Rua 6.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 91: Detalhe para a fábrica 2 (antigo acabamento III e Virabrequins).



Foto nº 92: Vista da Rua 8 com detalhe para a antiga fábrica 2.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 93: Vista da Rua 8 e área remanescente aos fundos.



Foto nº 94: Detalhe para parte da antiga fábrica 2.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 95: Outra vista da antiga fábrica 2.



Foto nº 96: Vista da rua 8 e construções aos fundos.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 97: Vista da antiga área de abastecimento.



Foto nº 98: Vista das construções de apoio da antiga fábrica 2.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 99: Vista das construções anexas.



Foto nº 100: Vista de outras construções anexas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 100: Vista da lateral da área que confronta com a linha férrea.



Foto nº 101: Detalhe para a linha férrea aos fundos que confronta com a área descrita na matrícula 1.578.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 102: Outra vista da lateral entre a linha férrea e antigas construções de uso administrativo.



Foto nº 103: Vista geral da antiga fábrica 2.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 104: Vista do acesso de fundos da antiga fábrica 2, voltado para a Rua 5.



Foto nº 105: Vista interna da antiga marcharia da fábrica 2.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 106: Vista geral da construção destinada a depósito de modelos com acesso pela Rua 5.



Foto nº 107: Outra vista da construção anterior.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 108: Vista geral da construção destinada a antiga engenharia /CPD.



Foto nº 109: Vista geral da construção destinada a antiga administração.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 110: Vista geral da antiga construção destinada a modelação.



Foto nº 111: Vista interna da construção anterior.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 112: Vista geral da Rua 5 com a Rua 4.



Foto nº 113: Vista geral das salas de treinamento.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 114: Vista interna da antiga fábrica 1 - Grupo 81.



Foto nº 115: Vista interna da construção anterior.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 116: Outra vista geral da construção anterior.



Foto nº 117: Vista geral da Rua 5, com detalhe para a área remanescente aos fundos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 118: Vista geral da construção do antigo almoxarifado.



Foto nº 119: Vista do galpão destinado a antiga usinagem, com acesso pela Rua 2.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 120: Vista parcial da Rua 2, que confronta em parte com a Estrada Santa Cecília.



Foto nº 121: Vista da Rua 2, antigos galpões destinados aos acabamentos I, II e expedição.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 122: Outra vista geral da Rua 2.



Foto nº 123: Vista geral do antigo galpão da expedição e de acabamento I, ocupado atualmente pela empresa ACSO.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 124: Vista do galpão ocupado pela ACSO.



Foto nº 125: Vista geral da Rua 1 com detalhe para o pátio de manobra e galpão (fábrica 1) atualmente ocupado pela empresa ACSO.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 126: Vista do acesso lateral do galpão (fábrica 1) atualmente ocupado pela empresa ACSO.



Foto nº 127: Vista interna do galpão ocupado pela ACSO.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 128: Vista interna do galpão ocupado pela ACSO, tomada de outro ângulo.



Foto nº 129: Outra vista da construção anterior em direção a Rua 2.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 130: Vista interna do galpão ocupado pela ACSO.



Foto nº 131: Vista geral da antiga fábrica 1.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 132: Vista da Rua 1 com detalhe para o pátio de manobra e galpão (fábrica 1) atualmente ocupado pela empresa ACSO.



Foto nº 133: Vista do portão de acesso as antigas instalações da empresa AUSTEN.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 134: Vista do galpão destinado a tratamento térmico.



Foto nº 135: Vista do antigo escritório.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 136: Vista geral do sobrado destinado ao antigo refeitório e vestiário da empresa AUSTEN.



Foto nº 137: Vista da Rua 1 em direção a portaria central.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 138: Vista geral da construção destinada ao antigo departamento de compras.



Foto nº 139: Vista geral da Rua 1 e portaria central com recepção e balança.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 140: Outra vista da portaria central com recepção e balança, com detalhe para o antigo prédio destinado ao departamento de vendas e área remanescente aos fundos.



Foto nº 141: Detalhe para a recepção e balança rodoviária.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 142: Vista geral da balança rodoviária.

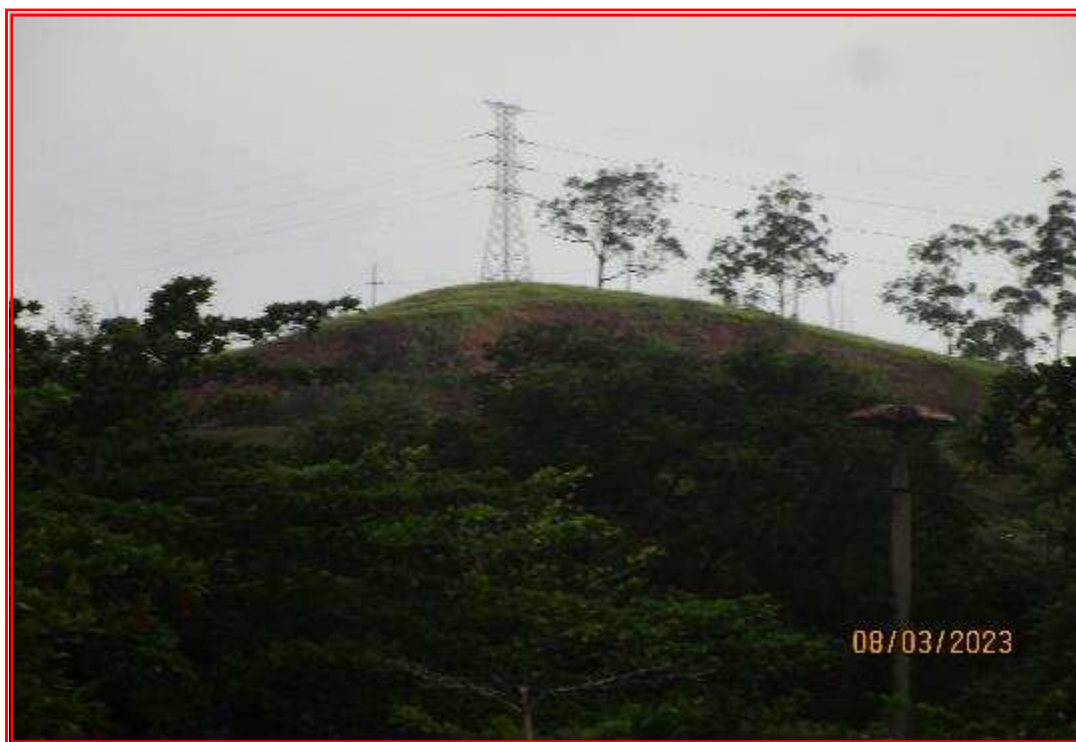


Foto nº 143: Detalhe para a área remanescente onde se observa topografia montanhosa e a LT – Linha de Transmissão que secciona a área.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 144: Vista parcial da área remanescente aos fundos.



Foto nº 145: Detalhe para a Estrada Santa Cecília que secciona a área avalianda.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 146: Outra vista parcial da Estrada Santa Cecília, com detalhe para a área do complexo industrial a esquerda e remanescente à direita.



Foto nº 147: Vista da placa de identificação de acesso a Subestação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 148: Vista geral da Estrada Santa Cecília, em direção a Vila da gerência e casa presidencial.



Foto nº 149: Vista parcial do córrego que secciona a área.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos



Foto nº 150: Vista parcial da Estrada Santa Cecília, com detalhe para as casas da vila de gerência.



Foto nº 151: Vista geral da casa vila da gerência com acesso pela Estrada Santa Cecília.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 152: Vista geral da casa 05 da vila gerência.



Foto nº 153: Vista parcial da fachada da 05.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 154: Vista geral da fachada da casa 07.



Foto nº 155: Detalhe para a casa 07.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 156: Vista parcial da fachada da casa 08.



Foto nº 157: Vista parcial da casa 09.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 158: Outra vista da casa anterior.



Foto nº 159: Vista do acesso a casa da presidência.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 160: Vista do pátio externo da casa da presidência.



Foto nº 161: Vista geral do acesso.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 162: Vista geral da piscina desativada e área remanescente aos fundos.



Foto nº 163: Detalhe para a área remanescente da Fazenda Santa Cecília.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 164: Vista geral da casa presidencial.



Foto nº 165: Vista interna da sala de estar.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 166: Vista parcial da área.



Foto nº 167: Vista geral do acesso a casa.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**IV. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS****4.1) Generalidades:**

4.1.1) A estrutura do presente Laudo Técnico segue as prescrições da NBR 13752/96 (Perícias de engenharia na construção civil) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4.1.2) A partir dos elementos processuais, inspeções técnicas realizadas no imóvel, em obediência ao disposto no artigo 473 §1º do CPC, de forma técnica e objetiva serão apresentadas análises e considerações técnicas pertinentes ao escopo da presente perícia.

4.1.3) Especificamente, o presente trabalho técnico tem por finalidade avaliar o imóvel objeto da penhora descrito na matrícula nº 1.578, identificado como:

“Fazenda Santa Cecília” antiga “BR Metals Fundições Ltda.”, localizado na Estrada Governador Raymundo Padilha, s/nº, Santa Cecília, Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro.

4.1.4) Nesse contexto, como bem fundamentado e ilustrado no capítulo anterior, em termos do mercado imobiliário, o imóvel objeto da avaliação se consolida como *sui generis* que, para fins de análises técnicas, metodologias avaliatórias, entre outros aspectos inerentes a avaliação, com fulcro no Art. 473, §3º do CPC., o signatário solicitou relação de documentos para subsidiar o laudo técnico de engenharia de avaliação.

4.1.5) Por esse viés, foram disponibilizados pela representante jurídica da empresa executada, arquivos de projetos arquitetônicos e mapas do imóvel avaliando, os quais foram validados para efeitos de análises técnicas.

4.1.6) Deste modo, alicerçado nas periciais de forma direta (*vistoria e levantamentos “in loco” do imóvel*), e de forma indireta (*estudos e análises das documentações dos autos e as disponibilizadas à perícia*), o signatário apresentará os estudos técnicos periciais para subsidiar a avaliação de mercado do imóvel, objeto do Auto de Penhora.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.2) Da Empresa BR Metals Fundições Ltda.

4.2.1) Sinteticamente, a empresa BR Metals Fundições Ltda., foi fundada em 1952, onde a companhia pertenceu à empresa ThyssenKrupp até o ano de 2006, quando o conglomerado internacional encerrou suas atividades no Brasil. No ano de 2016, o grupo paulista Sifco decidiu por encerrar as atividades da BR Metals Fundições Ltda.



4.3) Cenário Atual do Imóvel e Complexo Industrial Avaliando

4.3.1) Do âmbito do setor econômico e imobiliário da cidade de Barra do Piraí, segundo matérias [trechos] veiculadas na mídia digital local que ora são reproduzidas a seguir, a prefeitura possui projeto da reativação do complexo industrial que compõem o imóvel avaliando, vejamos:

“Próximo da celebração do aniversário de Barra do Piraí, o prefeito Mário Esteves se encontrou com um grupo de empresários na área que era destinada à antiga companhia BR-Metals. A reunião teve como objetivo visitar o local e discutir com os representantes das empresas a possibilidade de um acordo para uma revitalização e reativação do complexo.

A área, agora inoperante, já foi utilizada pela empresa BR-Metals e, anteriormente, pela Thyssen Fundições como espaço destinado às suas indústrias. Nos anos de atividade, as fundições foram responsáveis por contribuir para o desenvolvimento econômico da cidade através da geração de mais de 2 mil empregos e incentivo de novos investimentos.

Como esclarece a fala do secretário de Trabalho e Desenvolvimento, Wagner Aiex, a nova infraestrutura instalada permitirá aos empresários estabelecerem suas fábricas ou companhias e, representa mais um passo para um maior número de empregos na região. “Durante a pandemia, Barra do Piraí continuou a gerar novos empregos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Com esta iniciativa, tanto a cidade quanto a região serão beneficiadas com a disponibilização de novos empregos, além de contribuir para o desenvolvimento do município”, acredita.

De acordo com o prefeito, a reativação da área significa uma grande chance para a obtenção de empregos em Barra do Piraí e na região Sul Fluminense. “Estamos recebendo um grupo de empresários para tentar transformar toda essa área em um condomínio industrial que vai gerar emprego e renda para a nossa população da cidade e toda a região”, acredita.”

A infraestrutura das indústrias será complementada pelas obras de pavimentação da estrada que liga o distrito da Vargem Alegre à BR-Metals, criando assim uma rota estável e funcional para as novas instalações.

Fonte: https://www.barradopirai.rj.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=3924:mario-esteves-se-reune-com-empresarios-a-fim-de-promover-a-reativacao-da-area-da-antiga-br-metals&catid=10:noticias&Itemid=160

Nesta quinta-feira, 23, durante uma visita ao terreno da antiga BR-Metals, o prefeito de Barra do Piraí, Mario Esteves, anunciou mais uma importante conquista para a economia do município: o início da instalação da indústria Acso - Central de Serviços do Aço, na área que abrigará diversas empresas que, futuramente, irão compor o segundo polo industrial do município.

A vinda da Acso é somente o primeiro passo do processo de revitalização da área industrial que, anteriormente, foi utilizada pelas empresas Thyssen Fundições e BR-Metals, essa última que fechou as portas em 2016, demitindo pouco mais de 2 mil funcionários.

A nova empresa é uma fabricante de trefilados e perfilados de aço para a construção civil, com sede localizada em Curitiba, no Paraná, e com filial em Guarulhos, em São Paulo.

De acordo com o secretário de Trabalho e Desenvolvimento Econômico de Barra do Piraí, Wagner Aiex, o início da instauração da empresa só comprova o comprometimento do governo com o município, com a população e com os empresários. “O polo industrial é uma etapa vital para o município. A nova empresa, Acso, inicialmente, tem a previsão de gerar pelo menos 100 postos de trabalho e a secretaria segue empenhada em fazer o máximo pelo município e, sempre, receberá com tapete vermelho todos os empresários que chegarem a Barra do Piraí”, enfatiza o secretário.

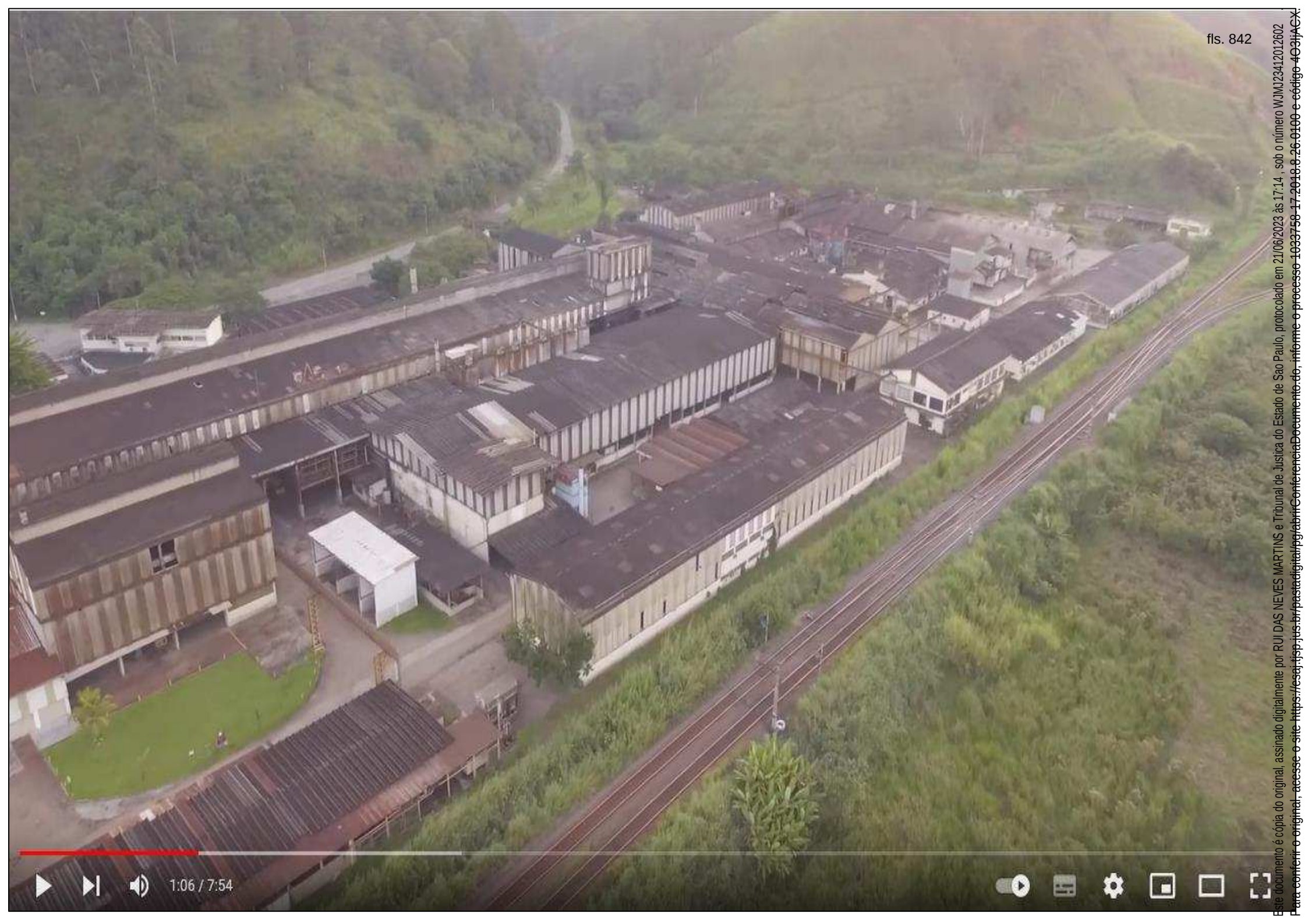
O prefeito de Barra do Piraí, Mário Esteves, afirma que a chegada da Acso é somente o princípio de um projeto que será responsável por impactar positivamente a vida de muitos barrenses e restaurar a influência do município, tanto no estado do Rio de Janeiro quanto no Brasil.

Fonte: https://www.barradopirai.rj.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=4048:mario-esteves-anuncia-a-chegada-da-metalurgica-acso-onde-funcionava-a-br-metals&catid=10&Itemid=160



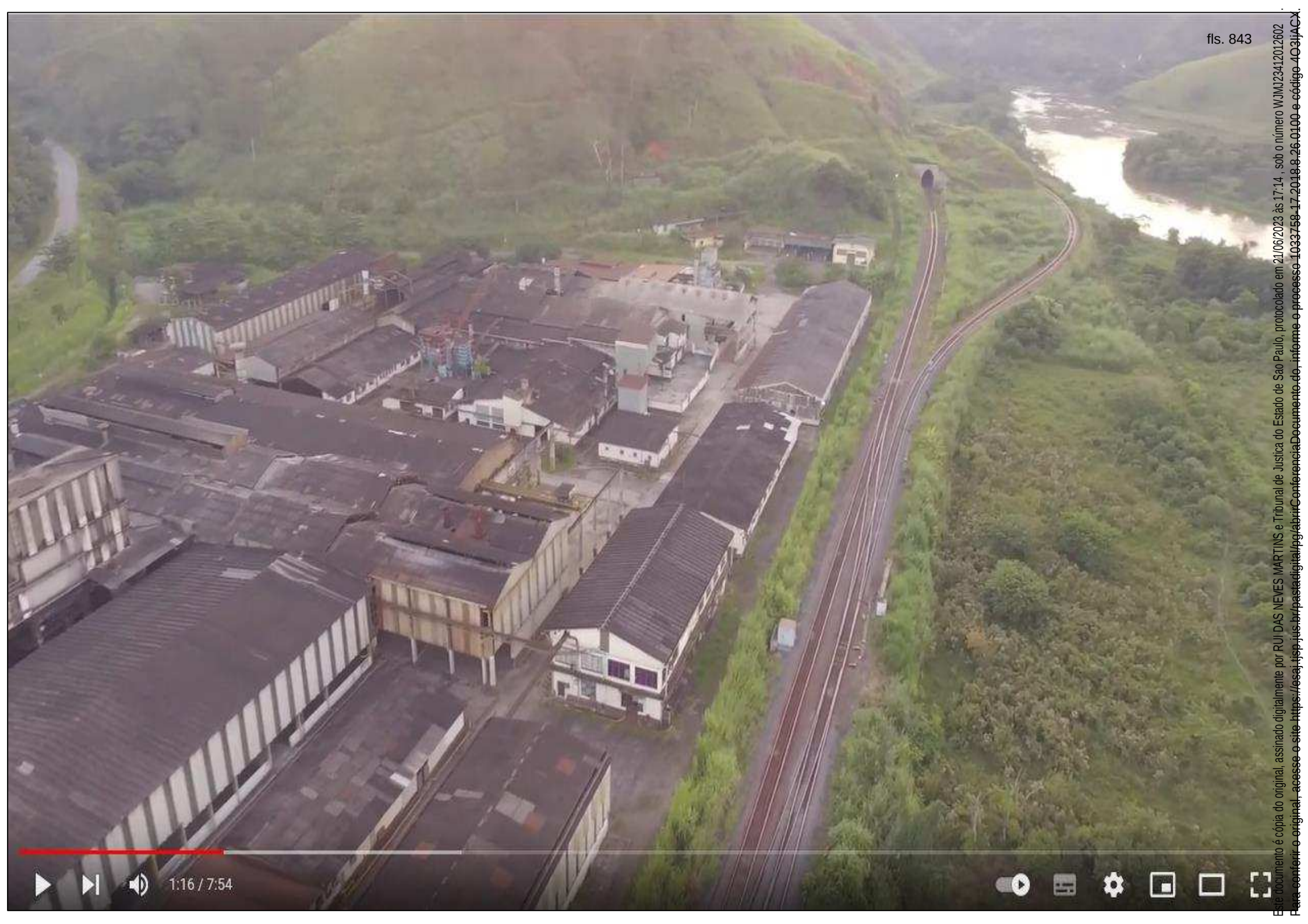






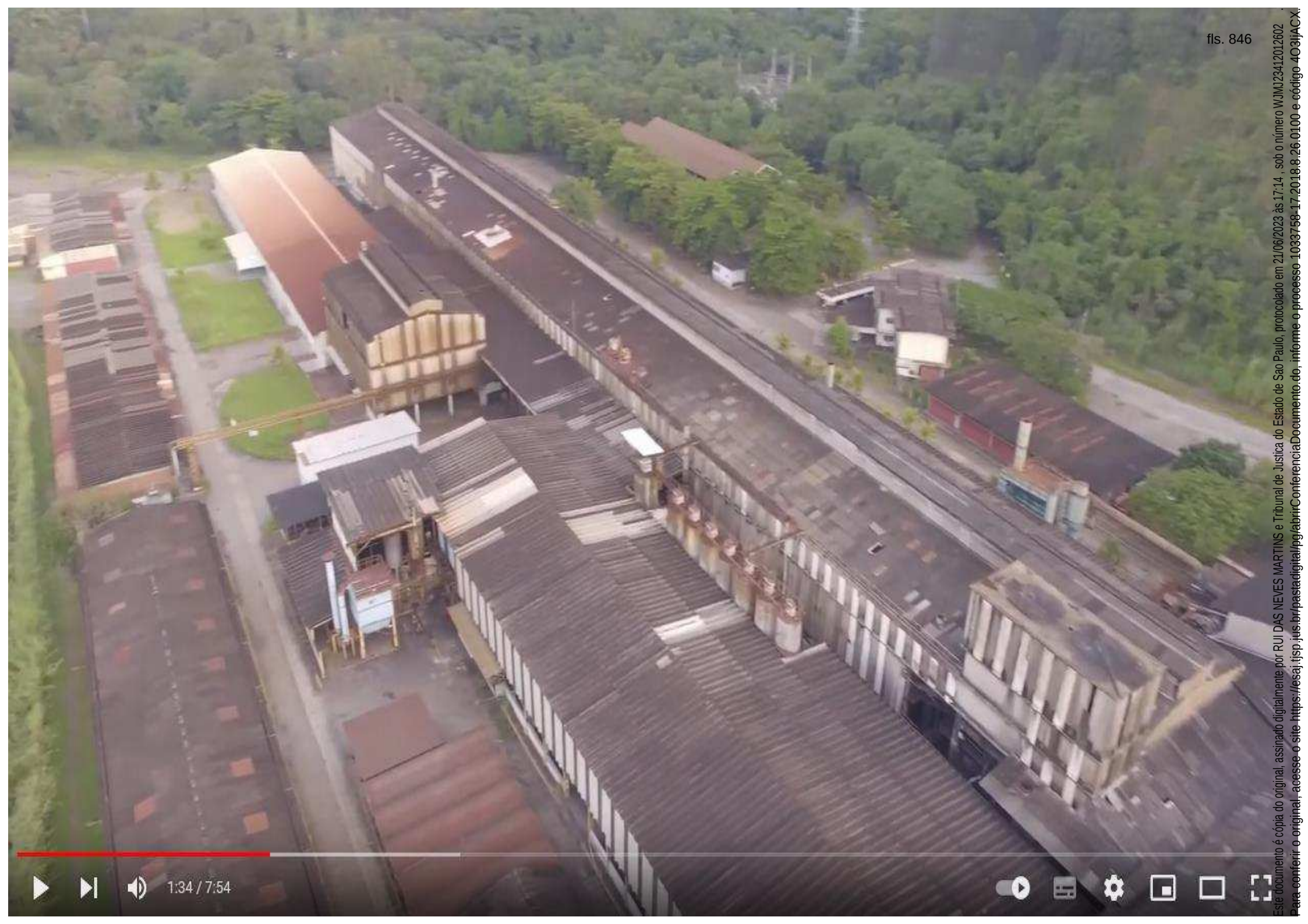
1:06 / 7:54







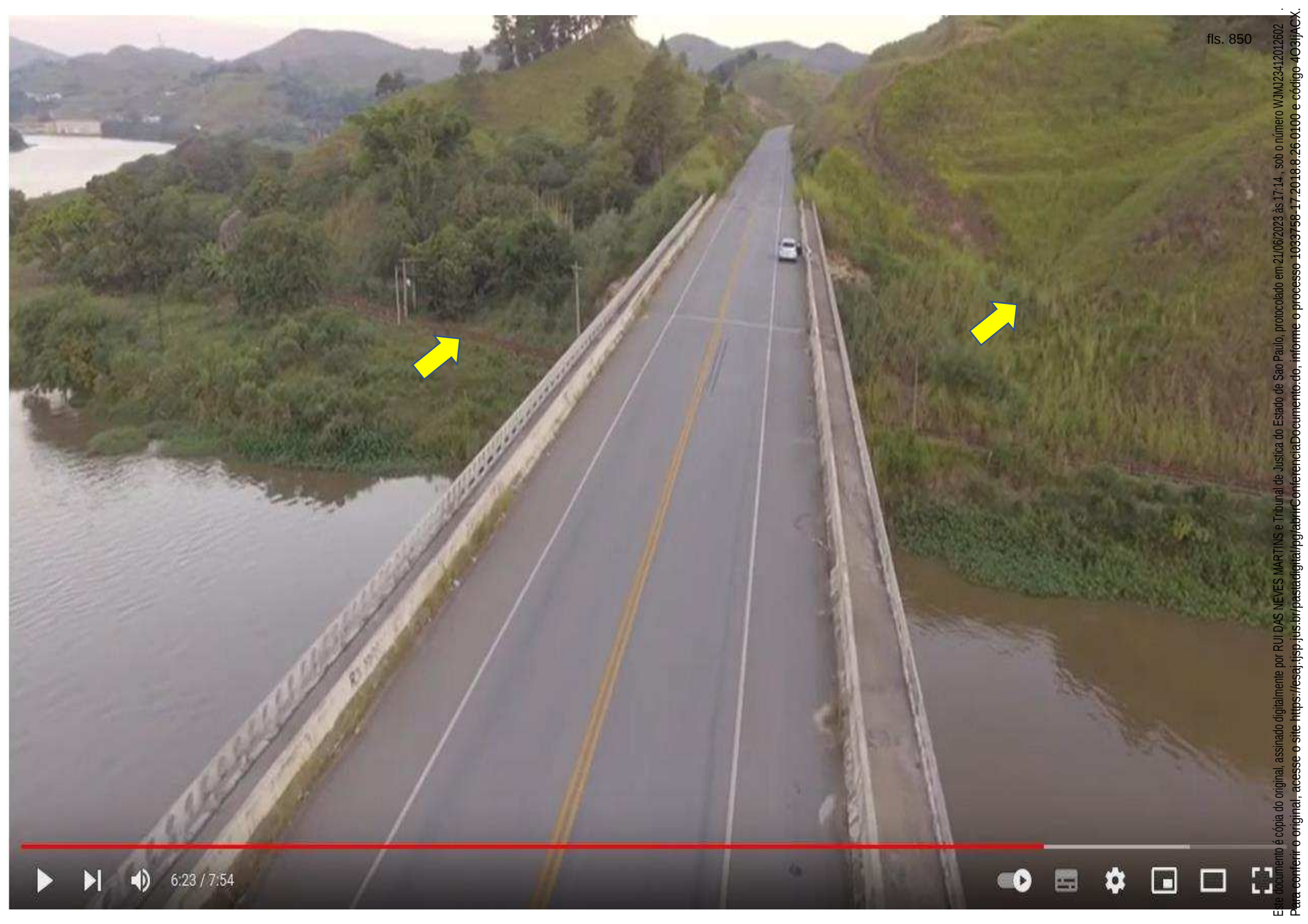












6:23 / 7:54





PTE PRETA

LAGO AZUL

CANPO BOM

CANTÃO

SANTA GECÍLIA

Barra Inspeções Veiculares

Grupo MBP | Matriz Barra do Pirai - RJ

MRS LOJAS

Gráfica Lima

Rio Paraíba do Sul

Estr. do Contorno

393

fls. 851

Image © 2023 Maxar Technologies
Image © 2023 Airbus

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/06/2023 às 17:14:13, pelo número WJMJ23412012602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/jsp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1033758-17.2013.05.26.0100 e código 40311ACX.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.4) Área de Terreno Avaliando:**

4.4.1) Para melhor entendimento técnico e definição da área total de terreno a ser adotada na avaliação, a perícia dissertará questões a serem analisadas de interesse ao assunto em pauta.

→ Área “Matrícula”

4.4.2) Consoante certidão atualizada da matrícula nº 1.578, o imóvel objeto da penhora, possui área total de 3.729.238,00 (três milhões, setecentos e vinte e nove mil, duzentos e trinta e oito metros quadrados).

Comentários Técnicos: Após detida leitura da certidão de seu inteiro teor, não se verifica registros de alteração da área de 3.729.238,00 m², a exemplo de uma retificação de área através de levantamento topográfico georreferenciado.

→ Área “Estrada Interna de Ligação - Planta da Fazenda Santa Cecília”:

4.4.3) Consta no Levantamento Topográfico da área, que parte da área foi seccionada para implantação de estrada localizada na área da Fazenda Santa Rita (Rodovia Fundação-Barra do Piraí - atual Estrada Governador Raymundo Padilha) trechos: Estacas à 118+17.50, que abrangeu área total de 106.200,00 m².

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

PLANTA DA FAZENDA SANTA CECÍLIA		PRANCHA 1/1
TÍTULO: SITUAÇÃO DA NOVA ESTRADA LOCALIZADA EM TERRENO DA FAZENDA SANTA CECÍLIA, CONFORME DESENHO CEDIDO PELO DER - RJ 6º DFO (RODOVIA FUNDIÇÃO-BARRA DO PIRAI) TRECHO: ESTACAS 0 à 118+17,50, ÁREA ATINGIDA 106,200m², APROVADO PELO GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO PIRAI, SR. WALTER GOMES MARIOTINI, EM 11 DE OUTUBRO DE 1976.		
ÁREAS: ÁREA TOTAL - 3.761.213 m² ÁREA DESMEMBRADA - 106.200 m² ÁREA REMANESCENTE - 3.655.013 m²		

Comentários Técnicos: Trata-se de documento datado de 2007, onde se pode observar divergência da área total constante no levantamento com a descrita na matrícula e ITR, portanto, tudo leva a crer que não foi levado a registro para constar a metragem de 3.655.013,00 m², na forma como segue:

Levantamento Topográfico Área Remanescente	Área Matrícula	Área "ITR"
3.655.013,00 m²	3.729.238,00 m²	3.729.000,00 m²

→ **Área da Avaliação:**

4.4.4) Considerando que não se verificam registros e/ou averbações na matrícula 1.578, referentes a retificação de área constante no levantamento topográfico de 3.655.013,00 m², bem como, da área cadastral do ITR de 3.729.000,00 m², para efeitos de avaliação será considerada a área de matrícula com **3.729.238,00 m²**.

→ **Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento Pleno do Imóvel**

→ **Loteamento:**

4.4.5) Conforme exposto no item 3.10.2.1, o imóvel possui topografia variada, sendo plano nos perímetros do complexo industrial e vias de acesso, aclave acentuado/montanhosa nas áreas remanescentes que, associado às restrições ambientais no seu interior, inviabilizada a implantação de loteamento industrial na área maior remanescente.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

→ Quanto ao Estágio de Exploração

- Terra Bruta/Nua
- Terra não cultivada
- **Atividades: Explorada parcialmente como área industrial e benfeitorias anexas**

→ Classificação da Terra (Avaliações Para Garantia IBAPE Nacional)

- **Classe VI Pastagem com prática Simples**
- **Classe VIII Abrigo de Vida Silvestre**

→ Exploração

- a) não explorado;
- b) de lazer e turismo;
- c) de agricultura;
- d) de extrativismo;
- e) de interesse ambiental;
- f) de pecuária;
- g) de silvicultura;
- h) agroindustrial;
- **i) misto.**

→ Frutos

- **a) rendas de exploração direta;**
- b) aluguel;
- c) arrendamento;
- d) parcerias.

→ Área Servidão “LT” da Light:

4.4.6) Consoante R.1 – M. 1.578, de 20 de agosto de 1981, tendo como Outorgante a antiga empresa Thyssen Fundições S.A., e como Outorgada a Light - Serviços de Eletricidade S.A., foi doado servidão perpétua no referido imóvel para passagem das Linhas de Transmissão de Energia Elétrica e de comunicação com área total de 37.248,00 m², como se vê no recorte da matrícula a seguir:

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Comentários Técnicos: A referida área de servidão perpétua no referido imóvel destinada a passagem das Linhas de Transmissão de Energia Elétrica e de comunicação que perfaz 37.248,00 m², por caracterizar-se uma intervenção aérea com torres espaçadas implantadas no solo, comumente ocorre em avaliações de imóveis que possuem faixas de servidão dessa natureza, será considerado na avaliação com aplicação de percentuais de interferências, incômodos e de uso.

Existem vários seguimentos e tendências, com relação à indenização de faixas de servidão, para a passagem de linha de transmissão.

Comumente, sobre faixas de servidão para a passagem de linha de transmissão, há uma série de restrições e incômodos causados ao imóvel serviente, e que forçam o poder expropriante a pagar uma indenização que compense os danos causados, em grau variável, com relação à localização do terreno, suas características de exploração atual e futura, sua topografia, situação da faixa em relação às demais benfeitorias (se houver), e extensão da área remanescente, de que resultem as referidas restrições e incômodos, relacionados a seguir:

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Neste sentido, conforme item 10.13 da atual Norma de Avaliação de Imóveis Rurais da ABNT a NBR 14.653 - Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes, a faixa de servidão de passagem assim se define:

10.13.1 Classificação

10.13.1.1 Quanto à finalidade, entre outras:

- a) passagem de estradas;
- b) passagem de linha de energia ou telefonia;**
- c) passagem de tubulações.

10.13.1.2 Quanto à intervenção física:

- a) aparente;**
- b) não aparente.

10.13.1.3 Quanto à posição em relação ao solo:

- a) subterrânea;
- b) superficial;
- c) aérea.**

10.13.1.4 Quanto à duração:

- a) cíclica;
- b) temporária;
- c) perpétua.**

Vários são os trabalhos feitos por engenheiros avaliadores, referentes às porcentagens que devam ser utilizadas para se determinar o valor final da indenização:

Comumente, sobre faixas de servidão para a passagem de linha de transmissão, há uma série de restrições e incômodos causados ao imóvel serviente, e que forçam o poder expropriante a pagar uma indenização que compense os danos causados, em grau variável, com relação à localização do terreno, suas características de exploração atual e futura, sua topografia, situação da faixa em relação às demais benfeitorias (se houver), e extensão da área remanescente, de que resultem as referidas restrições e incômodos, relacionados a seguir:

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

➤ **Entre as restrições:**

a) a principal é tornar-se a área “*non aedificandi*”, com a demolição e consequente indenização das construções já existentes, e proibição de se erguerem novas, em toda a extensão da faixa. No presente caso, trata-se de uma propriedade com grandes dimensões, sendo que o local por onde passará a faixa servienda é utilizado como pasto, ou seja, a proibição de implantação de edificações em pouco interfere no cálculo de indenização.

b) proibição de se formarem culturas de porte elevado, em especial, “Eucaliptus”, “Pinus”, “Pinheiros”, e outros tipos indicados para reflorestamento, ou quaisquer árvores que ultrapassem 4,00m (quatro metros) de altura;

➤ **Entre os incômodos:**

c) passagem de pessoas e veículos que cuidam da fiscalização e manutenção da faixa e da linha de transmissão, atravessando a propriedade, periodicamente;

d) desvalorização da área remanescente, pois, em caso de venda, há sempre forte argumentação do comprador com relação a esse ônus que pesa sobre o imóvel, além do fato de que o proprietário do terreno serviente ainda ficará com o encargo de pagar o imposto predial ou territorial da área referente à servidão, uma vez que ela - pelo menos teoricamente - ainda permanece como de sua propriedade.

Todavia, nos casos de faixas de servidão para linha de transmissão há o livre trânsito do expropriado sobre estas, não cortando as mesmas a passagem de um lado para o outro. Há também a possibilidade dessa área ser aproveitada para pequenas culturas, permitindo limitado aproveitamento.

Levando em consideração os fatores contrários ou negativos e positivos já mencionados, chega-se à conclusão de que a indenização não deve ser menor que 2/3 (dois terços) do valor da terra nua, independentemente do que for avaliado como indenização pelas benfeitorias porventura sacrificadas.

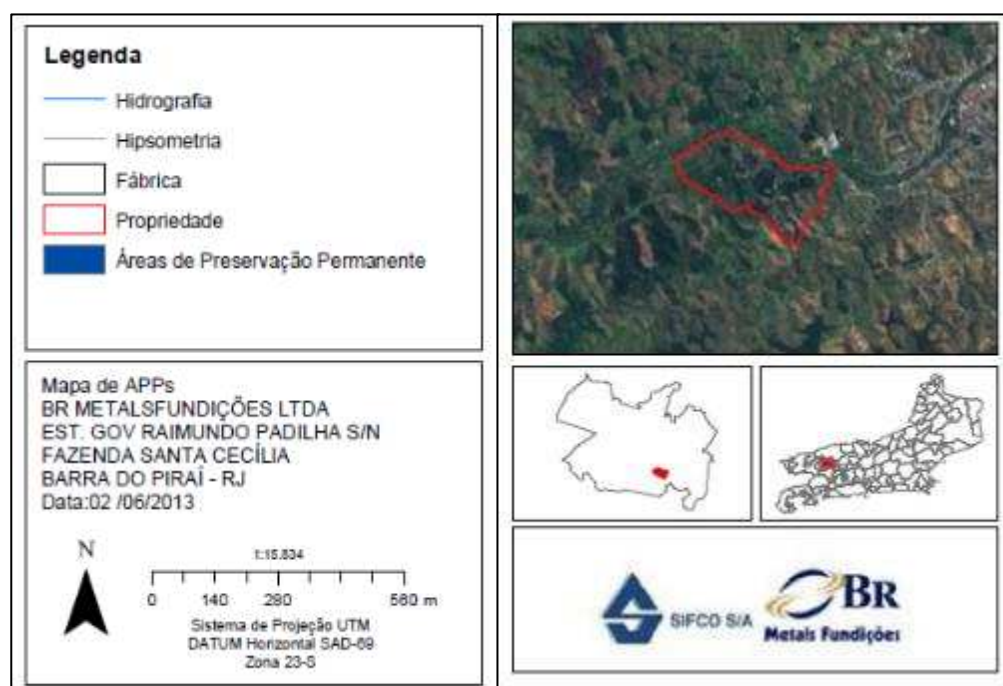
Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

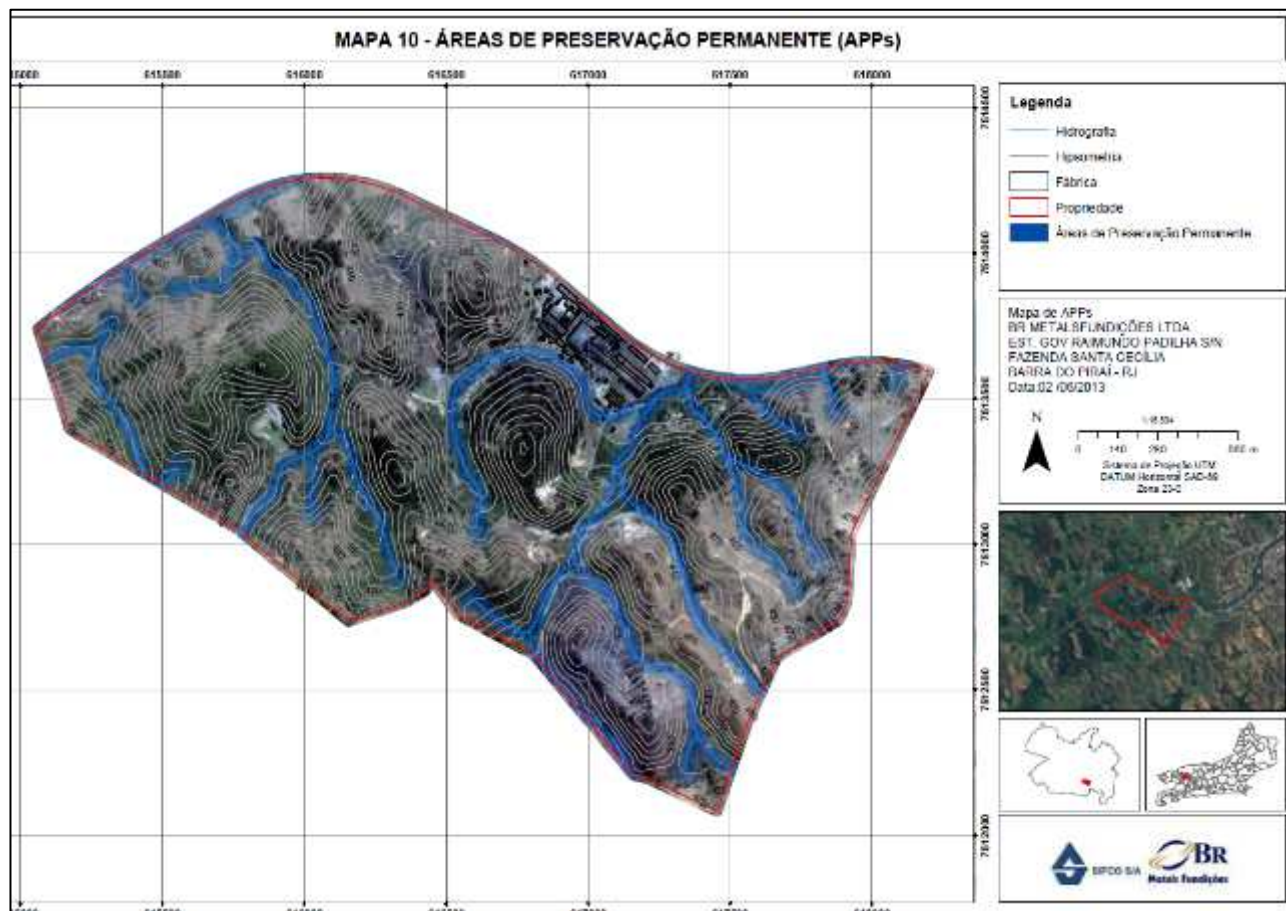
Assim, o signatário adotará a taxa máxima cuja tabela dos principais fatores depreciativos será apresentada a seguir:

FATORES DEPRECIATIVOS	ÍNDICE
a) Proibição de construção	-----
b) Proibição de culturas	-----
c) Limitação de culturas	10%
d) Perigos decorrentes	10%
e) Indução	2%
f) Fiscalização e reparos	3%
g) Desvalorização da área remanescente	10%
h) Seccionamento do imóvel	----
DESVALORIZAÇÃO TOTAL	35%

→ **Área “APP” Preservação Permanente - MAPA 10:**

4.4.7) Foi disponibilizado documento intitulado como “Mapa 10 - Áreas de Preservação Permanente APPs, através de Sistema de Projeção UTM - DATUM Horizontal SAD-69 - Zona 23 S, como se vê no recorte da matrícula a seguir:



Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Comentários Técnicos: Após pormenorizada análise técnica do mapa, infere-se tratar de levantamento executado com base em sistema “Projeção Transversa de Mercator ou Conforme de Gauss, onde se verifica que desenho somente contempla ilustração do caminhamento das APPs, porém, não discriminando suas áreas efetivas de influência na área de terreno.

→ **Área “APP” Preservação Permanente e Florestas “ITR:**

4.4.8) Consta no “ITR” Imposto sobre Propriedade Territorial Rural, ano exercício 2022, que o imóvel possui as seguintes áreas:

Área de Preservação Permanente	Área Coberta por Florestas Nativas
71,60 ha ou 716.000,00 m ²	30,04 ha ou 304.000,00 m ²

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS	
Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	372,9
02. Área de Preservação Permanente	71,6
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	30,4
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	270,9
10. Área Ocupada com Benefícios Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	270,9

→ **Área “APP” Preservação Permanente “Levantamento Pericial”:**

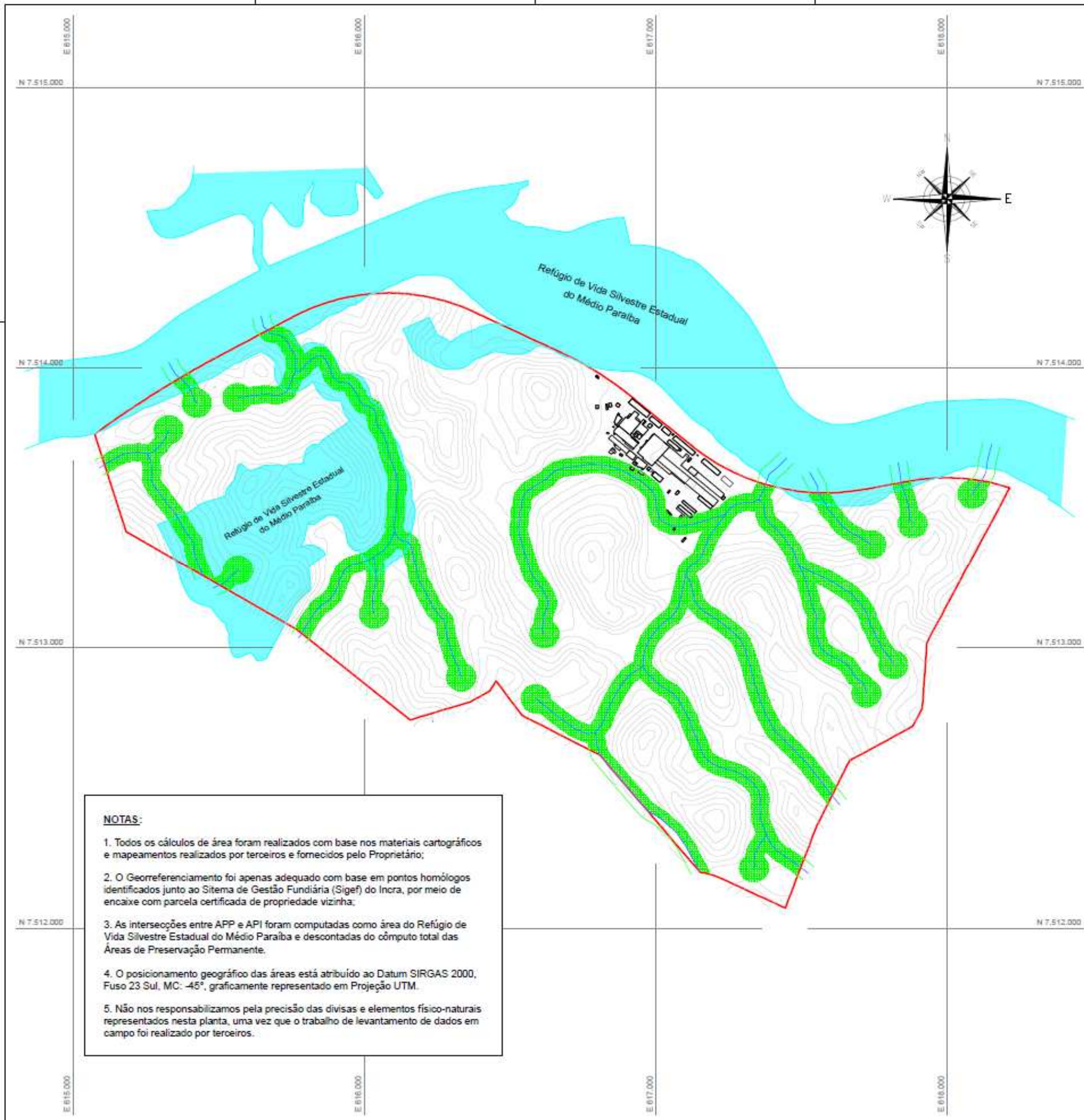
4.4.9) Em face a imprecisão de áreas conforme exposto nos itens 4.4.6 e 4.4.7, com o objetivo de quantificar as áreas de restrições ambientais que incidem sobre o imóvel APPs, o signatário procedeu ao reprocessamento dos perímetros da área avaliada a partir do posicionamento geográfico das áreas atribuídos ao Datum SIRGAS 2000, Fuso 23 Sul, MC:-45°, graficamente representado em Projeção UTM.

4.4.10) Deste modo, consoante mapa de sobreposição de áreas do mapa 10 e levantamento topográfico disponibilizado à perícia, pode-se concluir que o imóvel possui área de preservação permanente (APP) que incidem sobre o imóvel de 106,5281 ha ou 1.065.2981,00 m², conforme quadro de áreas:

Quadro de Áreas:	
Área de Preservação Permanente (APP):	56,8320 ha
Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba (inserido na propriedade):	⊕ 49,6961 ha
Área total de restrições ambientais:	106,5281 ha

Área de Preservação Permanente APP	Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba (inserido na propriedade)
56,8320 ha ou 568.320,00 m ²	49,6961 ha ou 496.961,00 m ²

4.4.11) De grande valia ressaltar, que a área de floresta nativa mencionada no ITR, já se encontra englobada no estudo de sobreposição.



LEGENDA:

- Área total do imóvel
- Área de Proteção Integral
Decreto Estadual nº 45.659, de 18 de maio de 2016.
Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba
- Áreas de Proteção Permanente (APP)
Conforme Lei nº 12.651/12 - Código Florestal
Entorno de nascentes e cursos d'água
- Cursos d'água dentro da propriedade

Título:

MAPA DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS

Folha:

ÚNICA

Objetivo:

Quantificação das áreas de restrições ambientais que incidem sobre o imóvel

Município:

Barra do Piraí - RJ

Proprietários:

BR Metals

Imóvel:

BR Metals

Escala:

1/10.000

Área Total:

342,4717 ha

Perímetro:

8.432,76 m

Matrícula:

-

Data:

16/05/2023

Situação:

Quadro de Áreas:	
Área de Preservação Permanente (APP):	56,8320 ha
Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba (inserido na propriedade):	49,6961 ha
Área total de restrições ambientais:	106,5281 ha
Área total do imóvel:	342,4717 ha
Área sem restrições ambientais:	235,9436 ha

RUI DAS NEVES MARTINS:94239096804

Dados: 2023.05.17 10:48:58 -03'00'

Assinado de forma digital por RUI DAS NEVES MARTINS:94239096804

Responsável Técnico:

Eng. Civil Rui das Neves Martins

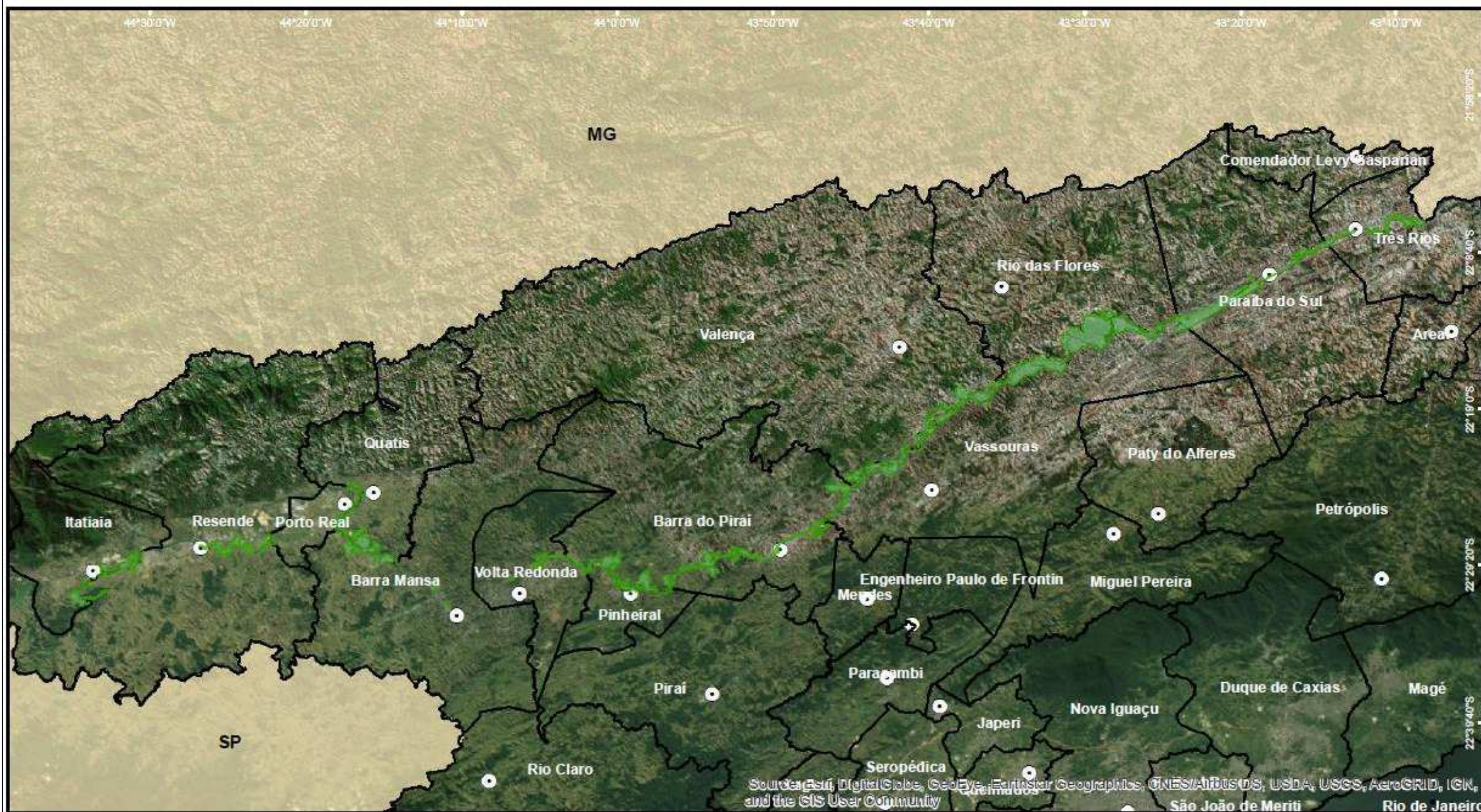
CREA: 060.149.660.4

Aprovações:

NOTAS:

- Todos os cálculos de área foram realizados com base nos materiais cartográficos e mapeamentos realizados por terceiros e fornecidos pelo Proprietário;
- O Georreferenciamento foi apenas adequado com base em pontos homólogos identificados junto ao Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) do Incra, por meio de encaixe com parcela certificada de propriedade vizinha;
- As interseções entre APP e API foram computadas como área do Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba e descontadas do cômputo total das Áreas de Preservação Permanente;
- O posicionamento geográfico das áreas está atribuído ao Datum SIRGAS 2000, Fuso 23 Sul, MC: -45°, graficamente representado em Projeção UTM;
- Não nos responsabilizamos pela precisão das divisas e elementos físico-naturais representados nesta planta, uma vez que o trabalho de levantamento de dados em campo foi realizado por terceiros.

Refúgio de Vida Silvestre do Médio Paraíba



Legenda

-  REVIS do Médio Paraíba
-  Limite Municipal
-  Sede Municipal
-  Outros Estados

Mapa de Localização



Fonte de Dados

Ucs Estaduais - INEA 2018
Sedes Municipais - IBGE 1:50.000
Limite Municipal - CEPERJ 1:25.000

0 5 10 15 km

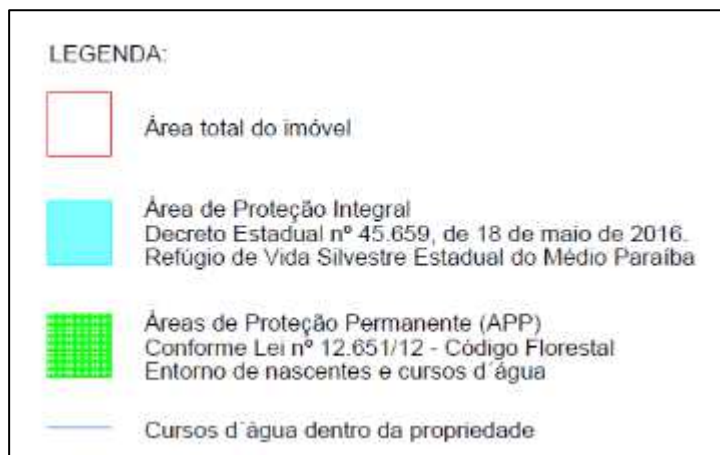


Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000
Sistema Geodésico: SIRGAS 2000

inea
Instituto Estadual do Ambiente

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.4.12) Com base no mapa de sobreposição de áreas, conclui-se que as APPs, assim se classificam:



4.4.13) A despeito das áreas APPs, deve-se consignar o quanto segue:

→ **Área de Proteção Integral Decreto Estadual nº 45.659, de 18 de maio de 2016 “Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba”**

Objetivos

A proteção das espécies ameaçadas da região do Médio Paraíba do Sul, a manutenção dos recursos hídricos, a restauração ecológica e a gestão do uso e ocupação do solo na área protegida e no seu entorno. O Refúgio de Vida Silvestre é uma área sob regime especial de gestão que visa proteger ambientes naturais onde se asseguram condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora e da fauna residente ou migratória.

Área: 11.113,26 hectares.

Localização: Médio Paraíba do Sul.

Abrangência: Municípios de Resende, Itatiaia, Porto Real, Quatis, Barra Mansa, Volta Redonda, Pinheiral, Barra do Pirai, Valença, Vassouras, Rio das Flores, Paraíba do Sul e Três Rios.

Comentários Técnicos: Trata-se de Decreto que visa a proteção das espécies ameaçadas da região do Médio Paraíba do Sul e, por consolidar-se de proteção integral, a área total de 496.961,00 m² que incide sobre o imóvel avaliado, será excluída para efeitos de avaliação do terreno.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

→ **Áreas de Proteção Permanente (APP) conforme Lei nº 12.651/12 - Código Florestal Entorno de nascentes e cursos d'água**

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

II – as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

II - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADIN Nº 4.903)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

VII - os manguezais, em toda a sua extensão;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25º, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado

1º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

§ 4º Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 (um) hectare, fica dispensada a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do caput, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - Sisnama.

§ 5º É admitido, para a pequena propriedade ou posse rural familiar, de que trata o inciso V do art. 3º desta Lei, o plantio de culturas temporárias e sazonais de vazante de ciclo curto na faixa de terra que fica exposta no período de vazante dos rios ou lagos, desde que não implique supressão de novas áreas de vegetação nativa, seja conservada a qualidade da água e do solo e seja protegida a fauna silvestre.

§ 10. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam:

I – a não ocupação de áreas com risco de desastres;

II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver; e

III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados nesta Lei.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

§ 6º Nos imóveis rurais com até 15 (quinze) módulos fiscais, é admitida, nas áreas de que tratam os incisos I e II do caput deste artigo, a prática da aquicultura e a infraestrutura física diretamente a ela associada, desde que: (Vide ADC Nº 42) (Vide ADIN Nº 4.903)

I – sejam adotadas práticas sustentáveis de manejo de solo e água e de recursos hídricos, garantindo sua qualidade e quantidade, de acordo com norma dos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente;

II – esteja de acordo com os respectivos planos de bacia ou planos de gestão de recursos hídricos;

III - seja realizado o licenciamento pelo órgão ambiental competente;

IV - o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR.

Comentários Técnicos: Em face as severas restrições ambientais que incidem sobre o imóvel descrito na matrícula 1.578, para efeitos de avaliação será aplicado para cálculo do valor de mercado do terreno a desvalorização de 90%, ou fator 0,10, estabelecido para faixas de qualquer natureza na classificação como “APP” - “*Non Aedificandi*”, conforme preconiza o Manual de Avaliação Técnica de Imóveis da União.

→ **Topografias e Acesso:**

4.4.7) Considerando que a área possui condições topográficas distintas e acesso por via pavimentada, para efeitos de avaliação, serão considerados fatores dispostos no consagrado Livro Avaliações Para Garantia do IBAPE Nacional da editora PINI.

4.5) Diagnóstico de Mercado

- Desempenho: repressivo
- Número de ofertas: média
- Nível de demanda: baixa
- Liquidez: baixa

Resumindo, para negociações imobiliárias (venda e compra) de imóveis dessa natureza, ou seja, que possuem grandes dimensões de áreas territoriais e prediais, associado a topografia predominante e restrições ambientais, o mercado imobiliário encontra-se repressivo em face às crises econômicas com lentidão para recuperação do setor imobiliário para o mercado de imóveis dessa natureza.

V. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1) Normas Técnicas:

5.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653 partes 1, 2, 3, associada à do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia associado a literaturas técnicas de avaliação de imóveis.

5.2) Especificação Técnica:

5.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

5.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

5.2.3) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, em conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis.

5.3) Metodologia de Cálculo do Valor do Imóvel:

5.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8 da Norma de Avaliação de Imóveis 14653 – partes 1, 2 e 3, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

8.2 Método da capitalização da renda

8.2.1 As avaliações de empreendimentos de base rural, conforme o caso, devem também observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4, ABNT NBR 14653-5, ABNT NBR 14653-6 e ABNT NBR 14653-7 ou aquelas que vierem a substituí-las.

8.2.2 No caso de avaliação de florestas nativas com exploração econômica autorizada pelo órgão competente, pastagens e culturas, devem ser observados os procedimentos de 8.2.2.1 a 8.2.2.3.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

8.2.2.1 Os rendimentos líquidos esperados devem ser considerados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil.

8.2.2.2 Na determinação da renda líquida, deve-se considerar a receita bruta, deduzidos os custos e despesas diretos e indiretos, inclusive o custo da utilização da terra.

8.2.2.2.1 O custo da utilização da terra, entre outras formas, pode ser calculado por meio do custo de oportunidade sobre o capital que ela representa ou pelo seu valor de arrendamento.

8.2.2.3 A análise de risco e a taxa de desconto devem ser definidas conforme o grau de fundamentação.

8.3 Método involutivo

Conforme a ABNT NBR 14653-1, para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, deve-se utilizar o método comparativo direto de dados de mercado.

O método involutivo, por ser muito sensível a pequenas alterações de hipóteses (como, por exemplo, prazo de comercialização dos lotes, custos de implantação e taxas de desconto dos fluxos de caixa), pode ser utilizado apenas em circunstâncias em que não seja possível o emprego do método comparativo direto de dados de mercado, de forma a evitar distorções expressivas, resultantes de hipóteses mal fundamentadas.

Quando o projeto hipotético do método involutivo for um loteamento urbano, a ser implantado em área rural, deve ser observada a ABNT NBR 14653-2.

8.4 Método evolutivo

8.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados.

8.5 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por benfeitorias de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos seguindo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

5.3.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia que melhor se adequa na presente avaliação, será a conjugação do *Método evolutivo e Comparativo direto de dados de mercado*.

5.3.3) Trata-se de metodologia que consiste na somatória dos valores a serem calculados dos capitais: terreno e construções/benfeitorias para compor o valor total de mercado.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

5.4) Avaliação do Terreno:

5.4.1) O valor do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores multiplicativos quando necessários.

5.5) Critérios para Homogeneização - Tratamento Por Fatores:

5.5.1) O tratamento dos dados será calculado por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

5.5.2) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00, em relação ao preço observado no mercado.
- Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- Os dados discrepantes devem ser retirados um a um por módulos, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados do processo e, considera-se como dado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

5.6) Pesquisa Amostral Comparativa:

5.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel avaliando, bem como diligenciou a empresas especializadas (imobiliárias) e sites especializados para coleta dos elementos em oferta e/ou transações consumadas de imóveis, com a seguintes observações:

A pesquisa pode abranger dados localizados em diversos municípios situados dentro da região geoeconômica do bem avaliando, definida e justificada no laudo.

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).

5.6.2) O saneamento dos dados e cálculo do valor unitário homogeneizado, será resultante dos seguintes procedimentos técnicos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites 0,50 a 2,00, em relação ao preço observado no mercado.
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo do item "b" em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

5.6.3) Tendo em vista tratar-se de área de grande dimensão, será considerado o critério do metro quadrado médio de área, não sendo aplicado correção de testada, profundidade, frentes múltiplas, porém, levando em conta todos os fatores valorizantes e desvalorizantes.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

5.6.4) Diante do campo amostral obtido na pesquisa, utilizando o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, os elementos coletados foram introduzidos em programa Excel com inserção manual dos dados coletados para auxiliar o processo de avaliação.

5.6.5) Através do processo de homogeneização, todos os elementos amostrais comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros de fatores de ajustes:

- ✓ **Localização** (índice fiscal de transposição): Valores consta na tabela *fator de melhoramentos* do livro Avaliação para Garantias IBAPE Nacional.
- ✓ **Elasticidade de preços**: Será representado pelo fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme preconiza o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Padrão construtivo**: Para cálculo das construções, serão adotados intervalos de valores constantes na proposta de adequação do trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, de abrangência Estadual para aplicação nacional, relacionando seus coeficientes aos custos unitários regionais de reprodução, R8N, estudo “Aplicação Nacional do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do XIX COBREAP – Inovações Científicas Tecnológicas.

RIO DE JANEIRO									
CUSTOS UNITÁRIOS PINI		PINI	IBAPE/SP			PINI			
		São Paulo	Classificação	Intervalo de Valores			Rio de Janeiro		
				Mínimo	Médio	Máximo	Mínimo	Médio	Máximo
RESIDENCIAL									
Residência padrão fino (1)		2.122,22	Casa padrão fino	1.902	2.436	2.880	2.149,51	2.018	2.467
Sobrado padrão médio (2)		1.585,60	Casa padrão médio	1.212	1.386	1.560	1.611,18	1.232	1.408
Residência térrea padrão popular (3)		1.211,68	Casa padrão econômico	0.672	0.786	0.900	1.265,17	0.702	0.821
Sobrado padrão popular (11)		1.416,14	Casa padrão simples	0.912	1.056	1.200	1.443,14	0.929	1.076
Prédio com elevador fino (4)		1.685,38	Aptº padrão fino	2.652	3.066	3.480	1.675,44	2.636	3.048
Prédio com elevador padrão médio alto (12)		1.483,42	Aptº padrão superior c/ elev.	2.172	2.406	2.640	1.519,39	2.225	2.464
Prédio com elevador médio (10)		1.430,81	Aptº padrão médio c/ elev.	1.692	1.926	2.160	1.511,24	1.787	2.034
Prédio sem elevador médio (5)		1.657,96	Aptº padrão médio s/ elev.	1.512	1.746	1.980	1.668,29	1.540	1.778
Prédio sem elevador popular (6)		1.220,76	Aptº padrão simples s/ elev.	1.032	1.266	1.500	1.257,55	1.063	1.304
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)		1.750,33	Superior c/ elev.	2.052	2.286	2.520	1.727,95	2.026	2.257
Prédio sem elevador médio (8)		1.750,74	Médio s/ elev.	1.452	1.686	1.920	1.777,46	1.474	1.681
Clínica veterinária (14)		1.616,61					1.613,79		
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)		1.467,40	Médio s/ elev.	0.972	1.326	1.680	1.471,45	0.975	1.330

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Todavia, considerando que o referido estudo é uma adaptação que não dispõe de classificação para escritório e coberturas, bem como somente contempla galpão industrial médio, em face as tipologias construtivas constatadas *in loco*, para segurança e equilíbrio mercadológico dos valores a serem calculados, o signatário se valerá de intervalos de valores encartados nos estudos técnicos referenciais do IBAPE/SP.

✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):**

Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a consagrada expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$

- ✓ **Fator “Área”:** Para compensar as diferentes dimensões de áreas [entre terreno avaliando com relação aos dos elementos amostrais], serão empregados fatores usualmente utilizados em avaliações que serão homogeneizados conforme estudo contido no Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis, empregando-se a seguinte fórmula:

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}] \quad \text{Sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

5.6.6) Após realizar as homogeneizações dos elementos amostrais comparativos, pode-se calcular o valor unitário final do terreno por metro quadrado conforme pesquisa que segue anexa ao laudo (*anexo-01*).

5.7) Cálculo do Valor do Imóvel:

5.7.1) Cálculo do Valor “Capital-Terreno”: Dentro dos critérios técnicos de avaliação estabelecidos, o valor total de mercado do terreno, será obtido através dos seguintes dados numéricos:

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Tabela de dados informativos e numéricos:**

Área total de terreno matrícula:	Atm = 2.421.309,00 m ²
Área total de terreno da indústria:	Ati = 99.200,00 m ²
Área desmembrada para estrada:	Adm = 106.200,00 m ²
Área passagem de servidão (LT):	As = 37.248,00 m ²
Fator depreciação servidão:	Fds = 35% ou 0,75
Área "APP ₁ "	Fapp ₁ = 568.320,00 m ²
Área "APP ₂ "	Fapp ₁ = 496.961,00 m ²
Fator depreciação "APP ₁ "	Fapp ₁ = 90% ou 0,10
Fator depreciação APP ₂	Fapp ₂ = 0,00
Fator topografia área remanescente:	Ftop ₁ = 30% ou 0,70
Fator topografia da "indústria":	Ftop ₂ = 1,00
Valor unitário de terreno homogêneo:	Vu/m ² = R\$ 27,05/m ²

Nota:

Área "APP₁": Área Proteção Permanente Integral - Decreto Estadual nº 45.659, de 18 de maio de 2016 - Refúgio de Vida Silvestre Estadual do Médio Paraíba APP₁

Área "APP₂": Áreas de Proteção Permanente (APP) Conforme Lei nº 12.651/12 - Código Florestal Entorno de nascentes e cursos d'água

Substituindo e calculando, tem-se:

$$Vt = [(2.421.309,00 \text{ m}^2 \times 0,70) + (99.200,00 \text{ m}^2 \times 1,00) + (106.200,00 \times 0,00) + (37.248,00 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,75) + (568.320,00 \text{ m}^2 \times 0,10) + (496.961,00 \text{ m}^2 \times 0,00)] \times 27,05/\text{m}^2 =$$

$$Vt = \text{R\$ } 50.597.119,58$$

Em números redondos:

Valor Total do "Capital Terreno"

$$Vt = \text{R\$ } 50.597.000,00$$

(Cinquenta milhões, quinhentos e noventa e sete mil reais)

válido para a data base "Junho de 2023"

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

5.7.2) Cálculo do Valor do “Capital-Construção”: Os valores das construções serão determinados com base nos estudos indicados no item 5.6., com intervalos de valores representados na tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	Validade dos Índices	PADRÃO	Intervalo de Índices - Pc		
				Mínimo	Médio	Máximo
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	A partir de 01/04/2.019	1.1.1-Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
			1.1.2-Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2-CASA	A partir de 01/11/2.017	1.2.1-Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
			1.2.2-Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
			1.2.3-Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
			1.2.4-Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
			1.2.5-Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
			1.2.6-Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
			1.2.7-Padrão Fino	3,331	3,865	4,390
			1.2.8-Padrão Luxo (Pc mínimo)	4,843		
	1.3-APARTAMENTO	A partir de 01/03/2.017	1.3.1-Padrão Econômico	0,834	1,125	1,417
			1.3.2-Padrão Simples Sem elevador	1,434	1,759	2,084
			1.3.2-Padrão Simples Com elevador	1,751	2,043	2,334
			1.3.3-Padrão Médio Sem elevador	2,183	2,520	2,858
			1.3.3-Padrão Médio Com elevador	2,442	2,780	3,118
			1.3.4-Padrão Superior Sem elevador			
			1.3.4-Padrão Superior Com elevador			
			1.3.5-Padrão Fino			
			1.3.6-Padrão Luxo (Pc mínimo)			
2-COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2.017	2.1.1-Padrão Econômico	0,834	1,084	1,334
			2.1.2-Padrão Simples Sem elevador	1,351	1,676	2,001
			2.1.2-Padrão Simples Com elevador	1,667	1,959	2,251
			2.1.3-Padrão Médio Sem elevador	2,096	2,390	2,685
			2.1.3-Padrão Médio Com elevador	2,356	2,650	2,945
			2.1.4-Padrão Superior Sem elevador			
			2.1.4-Padrão Superior Com elevador			
			2.1.5-Padrão Fino			
			2.1.6-Padrão Luxo (Pc mínimo)			
	2.2-GALPÃO	A partir de 01/11/2.017	2.2.1-Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
			2.2.2-Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
			2.2.3-Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
			2.2.4-Padrão Superior (Pc mínimo)	1,872		
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	A partir de 01/11/2.017	3.1.1-Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
			3.1.2-Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
			3.1.3-Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

5.7.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação, conforme parâmetros constantes nas tabelas 1 e 2 e quadro A do estudo referencial do IBAPE.

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

TABELA 1				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRAÇO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

QUADRO A			
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Degradação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,53	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando reparos simples	16,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,245
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,845	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,589	0,417	0,219
22	0,866	0,863	0,844	0,795	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,645	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,529	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,519	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,499	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,425	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,290	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,185	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,095	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

5.7.4) Portanto, para a depreciação da idade das construções existentes, será considerado o fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação = **Foc**, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**

5.7.5) O valor das construções será determinado através da expressão:

$$V_c = A \times V_{uc} \times F_{oc} \quad \text{onde:}$$

V_c = valor da construção;

A = área total construída;

V_{uc} = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

5.7.6) Do Valor Total das Construções:

Cálculo do Valor do Capital Construção														
Edificação	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Construção (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vc
FÁBRICA 1														
Galpão Gr. 76	2.124,28	Econômico	0,518	4.485,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	987.038,20
Galpão Gr. 81	2.124,28	Econômico	0,518	3.420,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	752.657,90
Galpão Fusão I	2.124,28	Econômico	0,518	3.673,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	808.336,97
Galpão L2	2.124,28	Econômico	0,518	1.885,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	414.842,14
Galpão Acabamento	2.124,28	Econômico	0,609	7.571,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	F	33,20%	0,2296	0,3837	3.758.149,90
Galpão Expedição 1	2.124,28	Econômico	0,609	1.343,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	F	33,20%	0,2296	0,3837	666.648,44
Galpão Usinagem	2.124,28	Econômico	0,518	3.111,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	684.654,59
FÁBRICA 2														
Galpão Fusão Virabrequim	2.124,28	Econômico	0,518	1.153,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	253.746,95
Galpão Virabrequim	2.124,28	Econômico	0,518	2.478,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	545.346,86
Galpão Acabamento	2.124,28	Econômico	0,518	1.352,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	-	-
Galpão Expedição	2.124,28	Econômico	0,518	1.237,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	272.233,28
Galpão Refratário	2.124,28	Econômico	0,518	1.558,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	342.877,49
Galpão Dep. Modelos	2.124,28	Econômico	0,518	1.455,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	320.209,72
ADMINISTRATIVO														
Prédio Administração	2.124,28	Econômico	0,834	1.046,00	70	20%	40,00	57,1%	0,551	H	75,20%	0,1367	0,3093	573.219,47
Prédio Engenharia	2.124,28	Econômico	0,834	1.568,00	70	20%	40,00	57,1%	0,551	H	75,20%	0,1367	0,3093	859.281,20
Prédio DeRI	2.124,28	Econômico	0,834	850,00	70	20%	40,00	57,1%	0,551	H	75,20%	0,1367	0,3093	465.809,32
Prédio Recepção/Balança	2.124,28	Econômico	0,834	48,00	70	20%	40,00	57,1%	0,551	H	75,20%	0,1367	0,3093	26.304,53
Prédio Compras	2.124,28	Econômico	0,834	113,00	70	20%	40,00	57,1%	0,551	H	75,20%	0,1367	0,3093	61.925,24
Prédio Banco	2.124,28	Econômico	0,834	93,00	70	20%	40,00	57,1%	0,551	I	100,00%	-	0,2000	32.952,68
Prédio Cantina	2.124,28	Econômico	0,518	1.081,00	60	20%	40,00	66,7%	0,444	H	75,20%	0,1102	0,2882	342.789,65
Prédio Cantina Externa	2.124,28	Econômico	0,518	128,00	60	20%	40,00	66,7%	0,444	I	100,00%	-	0,2000	28.169,65
Prédio Vestiário	2.124,28	Econômico	0,518	810,00	60	20%	40,00	66,7%	0,444	H	75,20%	0,1102	0,2882	256.854,41

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

ALMOXARIFADO														
Galpão Almoarifado	2.124,28	Econômico	0,518	734,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	216.618,90
Galpão Almoarifado Central	2.124,28	Econômico	0,518	651,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	192.123,85
ÁREAS ANEXAS														
Subestação (Cabine)	2.124,28	Econômico	0,409	132,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	30.758,69
E.T.A.	2.124,28	Econômico	0,409	390,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	90.877,93
MANUTENÇÃO														
Galpão Manutenção	2.124,28	Econômico	0,518	1.510,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	332.313,87
Galpão Oficina Elétrica	2.124,28	Econômico	0,518	202,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	59.614,47
Galpão Manutenção Civil	2.124,28	Econômico	0,518	332,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	97.980,21
Lavador Veículos	2.124,28	Simples	0,142	43,00	60	10%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,1000	1.297,09
Galpão Área Empreiteiras	2.124,28	Econômico	0,518	1.426,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	313.827,53
VILA DA GERÊNCIA														
Casa Presidência	2.124,28	Simples	1,251	230,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	163.928,96
Casa 1	2.124,28	Econômico	1,070	150,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	91.441,97
Casa 2	2.124,28	Econômico	1,070	150,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	91.441,97
Casa 3	2.124,28	Econômico	1,070	127,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	77.420,87
Casa 4	2.124,28	Econômico	1,070	127,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	77.420,87
Casa 5	2.124,28	Econômico	1,070	183,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	111.559,20
Casa 6	2.124,28	Econômico	1,070	155,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	94.490,03
Casa 7	2.124,28	Econômico	1,070	190,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	115.826,49
Casa 8	2.124,28	Econômico	1,070	212,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	129.237,98
Casa 9	2.124,28	Econômico	1,070	153,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	93.270,81
Casa 10	2.124,28	Econômico	1,070	153,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	93.270,81
VILA OPERÁRIA														
Casa 1	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 2	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 3	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 4	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 5	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 6	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 7	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 8	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 9	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 10	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 11	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 12	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 13	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 14	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32
Casa 15	2.124,28	Econômico	0,919	89,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	G	52,60%	0,1629	0,3304	57.397,32

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

ANTIGO CLUBE														
Salão Festas / Apoio	2.124,28	Econômico	0,609	600,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	208.180,03
Quadra Coberta	2.124,28	Médio	0,357	1.100,00	60	10%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,1767	147.424,84
ANTIGA AUSTEN														
Galpão Tratamento Térmico	2.124,28	Econômico	0,518	1.700,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	374.128,19
Escritório	2.124,28	Econômico	0,624	40,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	I	100,00%	-	0,2000	10.604,41
Sobrado Vestiário/Refeitório	2.124,28	Econômico	0,919	210,00	60	20%	45,00	75,0%	0,344	H	75,20%	0,0853	0,2682	109.952,56

VALOR TOTAL	16.640.020,92
--------------------	----------------------

$$V_c = R\$ 16.640.020,92$$

Em números redondos:

Valor Total do "Capital Terreno"
V_t = R\$ 16.640.000,00
(Dezesseis milhões, seiscentos e quarenta mil reais)
válido para a data base "Junho de 2023"

5.6) Valor Total da Avaliação do Imóvel:

5.6) Portanto, o valor total da avaliação de mercado do imóvel pelo Método Evolutivo, resultará da somatória dos capitais (terreno + construção):

$$V_i = V_t + V_c$$

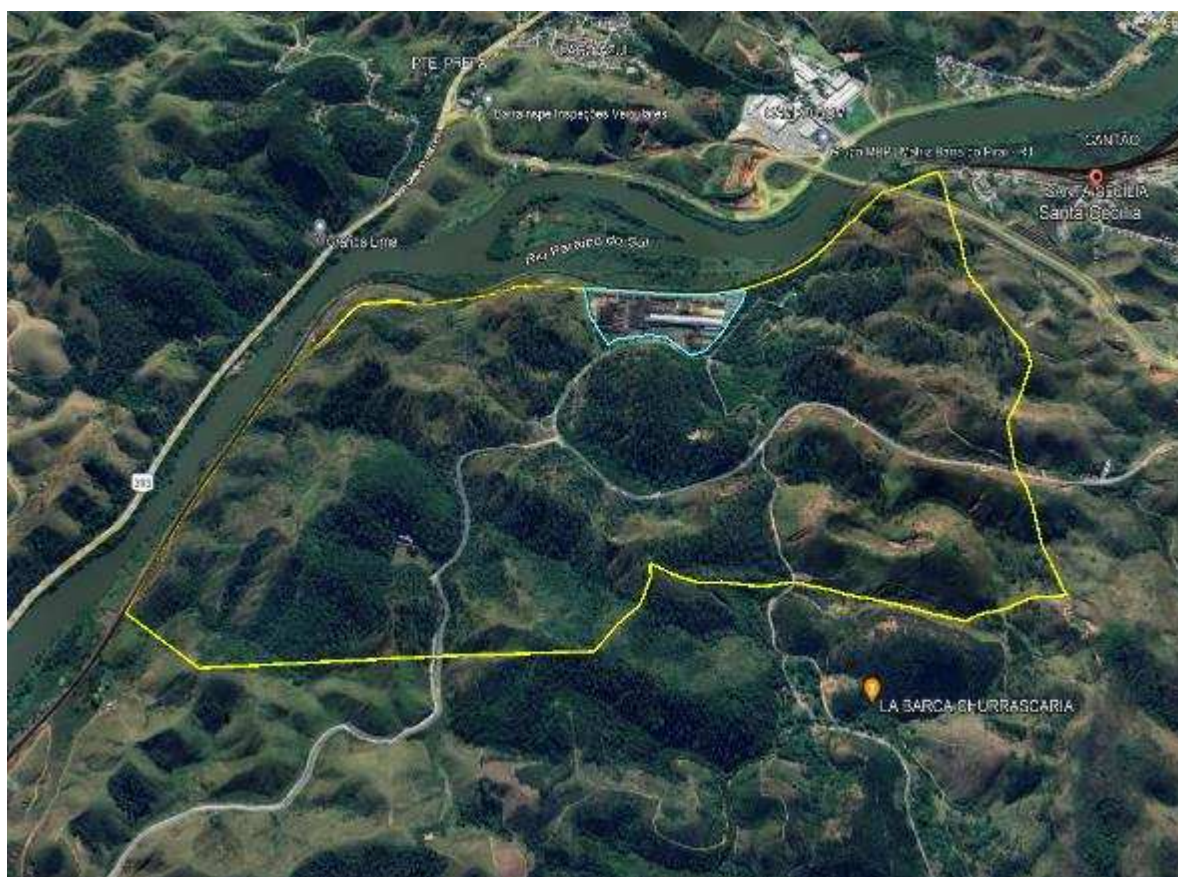
Valor do Terreno (V _T).....	R\$ 50.597.000,00
Valor da Construção (V _C).....	R\$ 16.640.000,00
SOMATÓRIO.....	R\$ 67.237.000,00

Valor Total de Mercado "Capital Imóvel"
V_i = R\$ 67.237.000,00
(Sessenta e sete milhões, duzentos e trinta e sete mil reais)
válido para a data base "Junho de 2023"

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

Por todo o exposto, considerando as premissas anteriores, conclui-se pelo valor total de mercado do imóvel **“Fazenda Santa Cecília”** antiga **“BR Metals Fundições Ltda. atual BR Matozinhos”**, localizado na **Estrada Governador Raymundo Padilha, s/nº, Santa Cecília, Barra do Piraí, Estado do Rio de Janeiro, descrito na matrícula nº 1.578 do 2º CRI Barra do Piraí-RJ.**, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 67.237.000,00
(Sessenta e sete milhões, duzentos e trinta e sete mil reais)
válido para a data base “Junho de 2023”



Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. CONCLUSÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 187 laudas digitadas no anverso, todas assinadas digitalmente. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse respeitável Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 13 de junho de 2023.

Rui das Neves Martins**Eng° Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4**

Trabalho nº 10347/23

Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

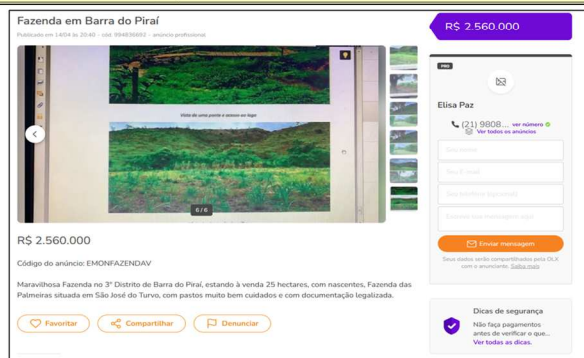
ELEMENTO 01				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00	m	FRENTE SEC. 1	= -
ÁREA	=	3.729.238,00	m2	FRENTE SEC. 2	= -
PROF. EQUIV.	=	-	m	FRENTE SEC. 3	= -
				F. Múltiplas Frentes	= 1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona					
	Fr =	1,00	m		
	Mi =	1,00	m		
	Ma =	1,00	m		
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90	(regular)		

DADOS DA OFERTA:

1. São José do Turvo - Barra do Piraí - Rio de Janeiro					
Setor =		Quadra =		IF ₀ =	162,00
				IPC-FIPE ₀ =	1,000
Zona =	ZR			Área =	250.000,00 m2
Frente (a) =	1,00	m	Prof.eq. (f) =	1,00	m
			Frente 2 (f2) =	0,00	m
Fator Mult. Frentes =	1,0000		Frente 3 (f3) =	0,00	m
				IF ₀₃ =	0,00
				Fator de Topografia ₀ =	0,90
				Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00
				Fator de Acesso ₀ =	0,90
Preço (V):	R\$ 2.560.000,00	OFERTA/CONTRATO:		Fator Oferta (FO) =	0,9
Ofertante:	https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/fazenda-em-barra-do-pirai-994836692?lis=listing_1100				
End.:					
Tel.:	Sra. Elisa - Tel. 21-98088-3176	Fator de Área	=	0,71	
Data:	01/05/2023				
Construção:	Rg.N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Area Princ. =	0,00	m2	Valor Constr. = R\$ 0,00
Idade =	anos	Coef. Obsol. (FOC) =			
Conservação:	a - nova	Coef. Classif. =			
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Area Sec. 1 =	0,00	m2	Valor Constr. 1 = R\$ 0,00
Idade 1 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000		
Conservação:	-	Coef. Classif. 1 =	0,000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Area Sec. 2 =	0,00	m2	Valor Constr. 2 = R\$ 0,00
Idade 2 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000		
Conservação:	-	Coef. Classif. 2 =	0,000		
				Total Construções =	R\$ 0,00

CÁLCULOS:

TERRENO														
		$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$				9,22								
BENFEITORIAS														
		$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times FOC$												
$Vu / m2 =$		Vt	$\times$	$\frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0}$	$\times$	$\frac{IF}{IF_0}$	$\times$	$\frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}}$	$\times$	$\frac{FTop}{FTop_0}$	$\times$	$\frac{F_{CS}}{F_{CS_0}}$	$\times$	$\frac{F_{Aces}}{F_{Aces_0}}$
Preço Unitário da Oferta		(Vt)	=	9,22										
Fator de Testada		(Ft)	=	1,0000										
Fator de Prof.		(Fprof.)	=	1,0000										
Fator de Mult. Fr.		(K)	=	1,0000										
Fator de Atualização		(F _{FIPE})	=	1,0000										
Fator de Transposição		(F _{IF})	=	0,93										
Fator de Área		(F _{AREA})	=	0,71										
Fator de Topografia		(F _{Top})	=	1,1111										
Fator de Cons. Solo		(F _{CS})	=	1,0000										
Fator de Acesso		(F _{Aces})	=	1,0000										
Valor unitário (Vu/m2)		=	R\$ 6.81											

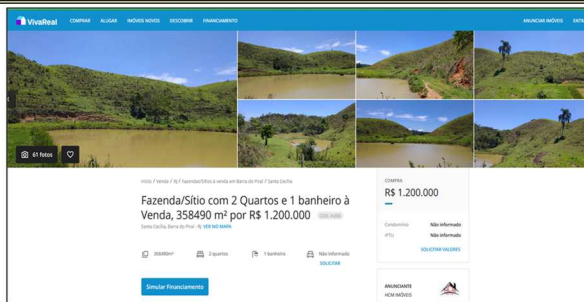


Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

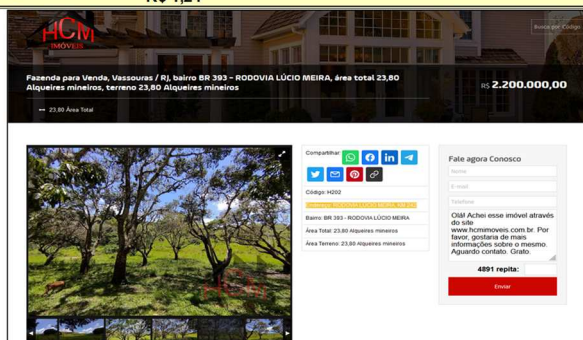
ELEMENTO 02				ENGENHARIA DE PERÍCIA E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00	m	FRENTE SEC. 1	= -
ÁREA	=	3.729238,00	m2	FRENTE SEC. 2	= -
PROF. EQUIV.	=	-	m	FRENTE SEC. 3	= -
				F. Múltiplas Frentes	= 1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona					
	Fr =	1,00	m		
	Mi =	1,00	m		
	Ma =	1,00	m		
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90	(regular)		
DADOS DA OFERTA:					
1. Ibiapás - Santa Cecília - Barra do Pirai - Rio de Janeiro					
Setor =			Quadra =		IF ₀ = 130,00
					IPC-FIPE ₀ = 1,000
Zona =	ZR				
Frente (a) =		1,00	m	Prof.eq. (f) =	1,00 m
				Frente 2 (f2) =	0,00 m
				Frente 3 (f3) =	0,00 m
Fator Mult. Frentes =	1,0000				
				Área =	358.490,00 m2
				IF ₀ 2 =	0,00
				IF ₀ 3 =	0,00
				Fator de Topografia ₀ =	0,90
				Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00
				Fator de Acesso ₀ =	0,90
Preço (V):	R\$ 1.200.000,00		OFERTA/CONTRATO:		Fator Oferta (FO) = 0,9
Ofertante:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-santa-cecilia-bairos-barra-do-pirai-358490m2-venda-RS1200000-id-2541457246/				
End.:					
Tel.:	Sra. Helen - Tel. 24-99833-9696		Fator de Área	=	0,75
Data:	01/05/2023				
Construção:	Rg-N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =			Área Princ. =	80,00 m2	Valor Constr. = R\$ 99.030,57
Idade =	2 anos		Coef. Obsol. (FOC) =	0,8301	
Conservação:	C		Coef. Classif. =	0,702	
Tipo Constr. Sec. 1 =	-		Área Sec. 1 =	0,00 m2	Valor Constr. 1 = R\$ 0,00
Idade 1 =	0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000	
Conservação:	-		Coef. Classif. 1 =	0,000	
Tipo Constr. Sec. 2 =	-		Área Sec. 2 =	0,00 m2	Valor Constr. 2 = R\$ 0,00
Idade 2 =	0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000	
Conservação:	-		Coef. Classif. 2 =	0,000	Total Construções = R\$ 99.030,57
CÁLCULOS:					
TERRENO					
$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$					
2,74					
BENFEITORIAS					
$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times \text{FOC}$					
$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{F_{Top}}{F_{Top0}} \times \frac{F_{CS}}{F_{CS0}} \times \frac{F_{Aces}}{F_{Aces0}}$					
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	2,74			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	1,16			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,75			
Fator de Topografia (F _{Top})	=	1,1111			
Fator de Cons. Solo (F _{CS})	=	1,0000			
Fator de Acesso (F _{Aces})	=	1,0000			
Valor unitário (Vu/m2) = R\$ 2,65					



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ELEMENTO 03				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00 m	FRENTE SEC. 1	=	-
ÁREA	=	3.729238,00 m2	FRENTE SEC. 2	=	-
PROF. EQUIV.	=	- m	FRENTE SEC. 3	=	-
			F. Múltiplas Frentes	=	1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona	Fr =	1,00 m			
	Mi =	1,00 m			
	Ma =	1,00 m			
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90 (regular)			
DADOS DA OFERTA:					
1. Rodovia Lucio Meira - Vassouras - Barra do Pirai - Rio de Janeiro					
Setor =			Quadra =		IF ₀ = 180,00
					IPC-FIPE ₀ = 1,000
Zona =	ZR				
Frente (a) =	1,00 m	Prof. eq. (f) =	1,00 m	Área =	1.151.920,00 m2
		Frente 2 (f2) =	0,00 m	IF ₀₂ =	0,00
Fator Mult. Frentes =	1,0000	Frente 3 (f3) =	0,00 m	IF ₀₃ =	0,00
				Fator de Topografia ₀ =	0,90
				Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00
				Fator de Acesso ₀ =	1,00
Preço (V):	R\$ 2.200.000,00	OFERTA/CONTRATO:		Fator Oferta (FO) =	0,9
Ofertante:	http://www.hcmimoveis.com.br/imovel/2050528/fazenda-venda-vassouras-rj-br-393-rodovia-lucio-meira				
End.:					
Tel.:	Sra. Helen - Tel. 24-998333-9696	Fator de Área	=	0,86	
Data:	01/05/2023				
Construção:	Rg_N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Área Princ. =	1,00 m2	Valor Constr. =	R\$ 461,28
Idade =	40 anos	Coef. Obsol. (FOC) =	0,3093		
Conservação:	H	Coef. Classif. =	0,702	Valor Constr. 1 =	R\$ 0,00
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Área Sec. 1 =	0,00 m2		
Idade 1 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000	Valor Constr. 2 =	R\$ 0,00
Conservação:	-	Coef. Classif. 1 =	0,000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Área Sec. 2 =	0,00 m2		
Idade 2 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000	Total Construções =	R\$ 461,28
Conservação:	-	Coef. Classif. 2 =	0,000		
CALCULOS:					
TERRENO					
$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$					
1,72					
BENFEITORIAS					
$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times FOC$					
$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{F_{Top}}{F_{Top0}} \times \frac{F_{CS}}{F_{CS0}} \times \frac{F_{Aces}}{F_{Aces0}}$					
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	1,72			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	0,84			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,86			
Fator de Topografia (F _{Top})	=	1,1111			
Fator de Cons. Solo (F _{CS})	=	1,0000			
Fator de Acesso (F _{Aces})	=	0,9000			
Valor unitário (Vu/m2)	=	R\$ 1,24			



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

ELEMENTO 04				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00 m	FRENTE SEC. 1	=	-
ÁREA	=	3.729238,00 m2	FRENTE SEC. 2	=	-
PROF. EQUIV.	=	- m	FRENTE SEC. 3	=	-
			F. Múltiplas Frentes	=	1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona					
	Fr =	1,00 m			
	Mi =	1,00 m			
	Ma =	1,00 m			
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90 (regular)			

DADOS DA OFERTA:

1. Fazenda São Luiz - Dorândia - Barra do Piraí - Rio de Janeiro					
Setor =		Quadra =		IF ₀ =	180,00
				IPC-FIPE ₀ =	1,000
Zona =	ZR			Área =	425.285,00 m2
Frente (a) =	1,00 m	Prof.eq. (f) =	1,00 m	IF ₀₂ =	0,00
		Frente 2 (f2) =	0,00 m	IF ₀₃ =	0,00
Fator Mult. Frentes =	1,0000	Frente 3 (f3) =	0,00 m	Fator de Topografia ₀ =	0,90
				Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00
				Fator de Acesso ₀ =	1,00
Preço (V):	R\$ 3.300.000,00	OFERTA/CONTRATO:		Fator Oferta (FO) =	0,9
Ofertante:	https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/fazenda-para-venda-em-barra-do-pirai-dorandia-1172601970?lis=listing_1100				
End.:	Rol Imóveis				
Tel.:	Sr. Fabio - Tel. 24-98801-3334	Fator de Área	=	0,76	
Data:	01/05/2023				
Construção:					
	Rg.N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Área Princ. =	90,00 m2	Valor Constr. =	R\$ 59.137,87
Idade = 40 anos		Coef. Obsol. (FOC) =	0,3093		
Conservação: F		Coef. Classif. =	0,702		
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Área Sec. 1 =	0,00 m2	Valor Constr. 1 =	R\$ 0,00
Idade 1 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 1 =	0,000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Área Sec. 2 =	0,00 m2	Valor Constr. 2 =	R\$ 0,00
Idade 2 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 2 =	0,000	Total Construções =	R\$ 59.137,87

CALCULOS:

TERRENO					
	$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$				
					6,84
BENEFÍCIOS					
	$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times FOC$				
	$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{F_{Top}}{F_{Top0}} \times \frac{F_{CS}}{F_{CS0}} \times \frac{F_{Aces}}{F_{Aces0}}$				
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	6,84			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	0,84			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,76			
Fator de Topografia (F _{Top})	=	1,1111			
Fator de Cons. Solo (F _{CS})	=	1,0000			
Fator de Acesso (F _{Aces})	=	0,9000			
Valor unitário (Vu/m2)		R\$ 4,36			



R\$ 3.300.000

Código do anúncio: 303004_2-2248673

303004 Fazenda São Luiz em Dorândia - Barra do Piraí - RJ

Há 25 minutos e 17km de Volta Redonda.

Há 30 minutos e 22km de Barra do Piraí.

FAZENDA R\$ 3.300.000,00

Área Total: 425.285 M2 - 8,8 Alqueires - 42,53 Hectares

R\$ 3.300.000

ROL IMÓVEIS

(24) 9880... ver número

Chat

Verificado com

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todos os dados

Dicas de segurança

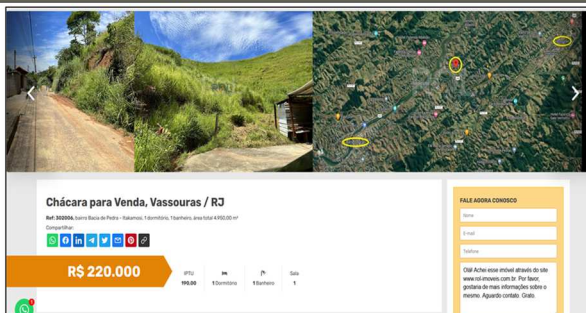
Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todos os dados

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ELEMENTO 05				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00 m	FRENTE SEC. 1	=	-
ÁREA	=	3.729238,00 m2	FRENTE SEC. 2	=	-
PROF. EQUIV.	=	- m	FRENTE SEC. 3	=	-
			F. Múltiplas Frentes	=	1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona	Fr =	1,00 m			
	Mi =	1,00 m			
	Ma =	1,00 m			
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90 (regular)			
DADOS DA OFERTA:					
1. Bacia de Pedra - Vassouras - Barra do Pirai - Rio de Janeiro					
Setor =			Quadra =		IF ₀ = 136,00
					IPC-FIPE ₀ = 1,000
Zona =	ZR				
Frente (a) =	1,00 m	Prof. eq. (f) = 1,00 m	Área =	4.950,00 m2	
		Frente 2 (f2) = 0,00 m	IF ₀₂ =	0,00	
Fator Mult. Frentes =	1,0000	Frente 3 (f3) = 0,00 m	IF ₀₃ =	0,00	
			Fator de Topografia ₀ =	0,90	
			Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00	
			Fator de Acesso ₀ =	0,80	
Preço (V):	R\$ 220.000,00	OFERTA/CONTRATO:	Fator Oferta (FO) =	0,9	
Ofertante:	http://rol-imoveis.com.br/imovel/2148647/chacara-venda-vassouras-rj-bacia-de-pedra-itakamosi(24)				
End.:	Rol Imóveis				
Tel.:	Sr. Fabio - Tel. 24-98801-3334	Fator de Área =	0,44		
Data:	01/05/2023				
Construção:	Rg.N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Área Princ. =	1,00 m2	Valor Constr. =	R\$ 461,28
Idade = 40 anos		Coef. Obsol. (FOC) =	0,3093		
Conservação: F		Coef. Classif. =	0,702		
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Área Sec. 1 =	0,00 m2	Valor Constr. 1 =	R\$ 0,00
Idade 1 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 1 =	0,000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Área Sec. 2 =	0,00 m2	Valor Constr. 2 =	R\$ 0,00
Idade 2 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 2 =	0,000	Total Construções =	R\$ 461,28
CALCULOS:					
TERRENO					
$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$					
39,91					
BENFEITORIAS					
$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times FOC$					
$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{F_{Top}}{F_{Top0}} \times \frac{F_{CS}}{F_{CS0}} \times \frac{F_{Aces}}{F_{Aces0}}$					
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	39,91			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	1,11			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,44			
Fator de Topografia (F _{Top})	=	1,1111			
Fator de Cons. Solo (F _{CS})	=	1,0000			
Fator de Acesso (F _{Aces})	=	1,1250			
Valor unitário (Vu/m2) = R\$ 24,37					



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e

Laudos Grafotécnicos

ELEMENTO 06				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00 m	FRENTE SEC. 1	=	-
ÁREA	=	3.729238,00 m2	FRENTE SEC. 2	=	-
PROF. EQUIV.	=	- m	FRENTE SEC. 3	=	-
			F. Múltiplas Frentes	=	1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona	Fr =	1,00 m			
	Mi =	1,00 m			
	Ma =	1,00 m			
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90 (regular)			
DADOS DA OFERTA:					
1. Dorândia - Barra do Piraj - Rio de Janeiro					
Setor =			Quadra =		IF ₀ = 151,00
					IPC-FIPE ₀ = 1,000
Zona =	ZR				
Frente (a) =	1,00 m	Prof. eq. (f) = 1,00 m	Área =	294.000,00 m2	
		Frente 2 (f2) = 0,00 m	IF ₀₂ =	0,00	
Fator Mult. Frentes =	1,0000	Frente 3 (f3) = 0,00 m	IF ₀₃ =	0,00	
			Fator de Topografia ₀ =	0,90	
			Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00	
			Fator de Acesso ₀ =	0,80	
Preço (V):	R\$ 6.100.000,00	OFERTA/CONTRATO:	Fator Oferta (FO) =	0,9	
Ofertante:	https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/terreno-com-294000-metros-quadrados-em-dorandia-barra-do-piraj-rj-963722673?lis=listing_1100				
End.:					
Tel.:	Sr. Luiz Afonso - Tel. 21-2274-4587				
Data:	01/05/2023				
		Fator de Área =	0,73		
Construção:	Rg.N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Área Princ. =	70,00 m2	Valor Constr. =	R\$ 32.286,94
Idade = 40 anos		Coef. Obsol. (FOC) =	0,3093		
Conservação: H		Coef. Classif. =	0,702		
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Área Sec. 1 =	0,00 m2	Valor Constr. 1 =	R\$ 0,00
Idade 1 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 1 =	0,000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Área Sec. 2 =	0,00 m2	Valor Constr. 2 =	R\$ 0,00
Idade 2 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 2 =	0,000	Total Construções =	R\$ 32.286,94
CALCULOS:					
TERRENO					
$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$					
18,56					
BENFEITORIAS					
$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times FOC$					
$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{F_{Top}}{F_{Top0}} \times \frac{F_{CS}}{F_{CS0}} \times \frac{F_{Aces}}{F_{Aces0}}$					
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	18,56			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	1,00			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,73			
Fator de Topografia (F _{Top})	=	1,1111			
Fator de Cons. Solo (F _{CS})	=	1,0000			
Fator de Acesso (F _{Aces})	=	1,1250			
Valor unitário (Vu/m2)		=	R\$ 16,94		

Terreno com 294000 metros quadrados em Dorândia - Barra do Piraj - RJ

Publicado em 12/04 às 09:02 - via 963722673 - anúncio profissional

R\$ 6.100.000

Código do anúncio: 576

Sítio em Dorândia, Boa Topografia, a 50 metros da BR 393 (Lucio Costa), com fácil acesso, ideal para loteamento e construções.

R\$ 6.100.000

Luiz Afonso Miranda Marques

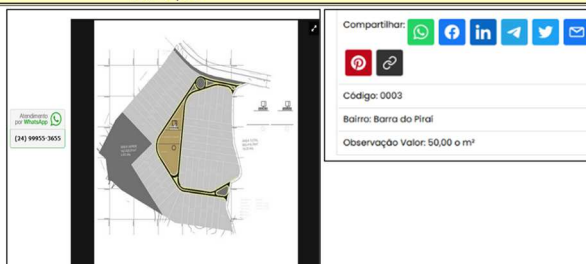
(21) 2274-4587

Ver todos os anúncios

Enviar mensagem

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ELEMENTO 07				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00 m	FRENTE SEC. 1	=	-
ÁREA	=	3.729238,00 m2	FRENTE SEC. 2	=	-
PROF. EQUIV.	=	- m	FRENTE SEC. 3	=	-
			F. Múltiplas Frentes	=	1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona	Fr =	1,00 m			
	Mi =	1,00 m			
	Ma =	1,00 m			
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90 (regular)			
DADOS DA OFERTA:					
1. Rodovia Lucio Meira - Km. 270 - Barra do Pirai - Rio de Janeiro					
Setor =			Quadra =		IF ₀ = 161,00
					IPC-FIPE ₀ = 1,000
Zona =	ZI				
Frente (a) =	1,00 m	Prof. eq. (f) =	1,00 m	Área =	15.000,00 m2
		Frente 2 (f2) =	0,00 m	IF ₀₂ =	0,00
Fator Mult. Frentes =	1,0000	Frente 3 (f3) =	0,00 m	IF ₀₃ =	0,00
				Fator de Topografia ₀ =	0,95
				Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00
				Fator de Acesso ₀ =	0,90
Preço (V):	R\$ 750.000,00	OFERTA/CONTRATO:		Fator Oferta (FO) =	0,9
Ofertante:	http://www.claudiaimoveis.com.br/imovel/1536210/terreno-industrial-venda-barra-do-pirai-rj-barra-do-pirai				
End.:					
Tel.:	Sra. Claudia - Tel. 24-99955-3655	Fator de Área	=	0,50	
Data:	01/05/2023				
Construção:	Rg.N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Área Princ. =	0,00 m2	Valor Constr. =	R\$ 0,00
Idade = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) =	0,0000		
Conservação: 0		Coef. Classif. =	0,0000		
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Área Sec. 1 =	0,00 m2	Valor Constr. 1 =	R\$ 0,00
Idade 1 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 1 =	0,0000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Área Sec. 2 =	0,00 m2	Valor Constr. 2 =	R\$ 0,00
Idade 2 = 0 anos		Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000		
Conservação: -		Coef. Classif. 2 =	0,0000	Total Construções =	R\$ 0,00
CÁLCULOS:					
TERRENO					
$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$					
45,00					
BENFEITORIAS					
$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times FOC$					
$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{FTop}{FTop_0} \times \frac{FCS}{FCS_0} \times \frac{FAces}{FAces_0}$					
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	45,00			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	0,94			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,50			
Fator de Topografia (F _{Top})	=	1,0526			
Fator de Cons. Solo (F _{CS})	=	1,0000			
Fator de Acesso (F _{Aces})	=	1,0000			
Valor unitário (Vu/m2) = R\$ 22,21					



Compartilhar:

Código: 0003

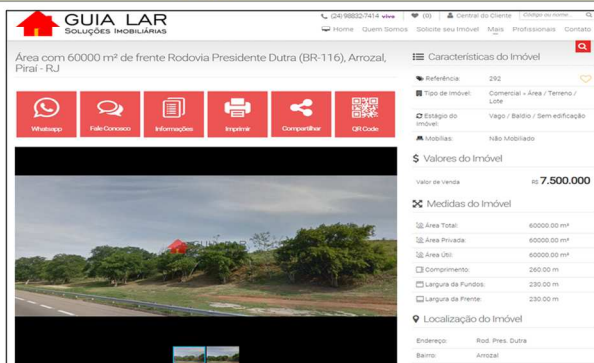
Bairro: Barra do Pirai

Observação Valor: 50,00 e m²

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ELEMENTO 08				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00 m	FRENTE SEC. 1	=	-
ÁREA	=	3.729238,00 m2	FRENTE SEC. 2	=	-
PROF. EQUIV.	=	- m	FRENTE SEC. 3	=	-
			F. Múltiplas Frentes	=	1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona	Fr =	1,00 m			
	Mi =	1,00 m			
	Ma =	1,00 m			
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90 (regular)			
DADOS DA OFERTA:					
1. Arrozal - Pirai - Rio de Janeiro					
Setor =			Quadra =		IF ₀ = 221,00
					IPC-FIPE ₀ = 1,000
Zona =	ZI				
Frente (a) =	1,00 m	Prof. eq. (f) =	1,00 m	Área =	60.000,00 m2
		Frente 2 (f2) =	0,00 m	IF ₀₂ =	0,00
Fator Mult. Frentes =	1,0000	Frente 3 (f3) =	0,00 m	IF ₀₃ =	0,00
				Fator de Topografia ₀ =	1,00
				Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00
				Fator de Acesso ₀ =	1,00
Preço (V):	R\$ 7.500.000,00	OFERTA/CONTRATO:		Fator Oferta (FO) =	0,9
Ofertante:	https://guialar.com.br/area-com-60000-m-de-frente-rodovia-presidente-dutra-br-116-arrozal-pirai-rj				
End.:	Guia Lar Imóveis				
Tel.:	Sr. Marco Aurélio - Tel. (24) 98832-7414	Fator de Área	=	0,60	
Data:	01/05/2023				
Construção:	Rg.N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Área Princ. =	0,00 m2	Valor Constr. =	R\$ 0,00
Idade =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) =	0,0000		
Conservação:	0	Coef. Classif. =	0,0000		
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Área Sec. 1 =	0,00 m2	Valor Constr. 1 =	R\$ 0,00
Idade 1 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000		
Conservação:	-	Coef. Classif. 1 =	0,0000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Área Sec. 2 =	0,00 m2	Valor Constr. 2 =	R\$ 0,00
Idade 2 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000		
Conservação:	-	Coef. Classif. 2 =	0,0000	Total Construções =	R\$ 0,00
CÁLCULOS:					
TERRENO					
$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$					
112,50					
BENFEITORIAS					
$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times FOC$					
$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{FTop}{FTop_0} \times \frac{FCS}{FCS_0} \times \frac{FAces}{FAces_0}$					
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	112,50			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	0,68			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,60			
Fator de Topografia (F _{Top})	=	1,0000			
Fator de Cons. Solo (F _{CS})	=	1,0000			
Fator de Acesso (F _{Aces})	=	0,9000			
Valor unitário (Vu/m2) = R\$ 41,51					



Eng° MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

ELEMENTO 09				ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO				ENG. RUI DAS NEVES MARTINS	
ÍNDICE FISCAL	=	151,00	IF Secund. =	-	SETOR
ZONA FISCAL	=	ZIN			
IPC-FIPE	=	1,000			
FRENTE	=	1,00	m	FRENTE SEC. 1	= -
ÁREA	=	3.729238,00	m2	FRENTE SEC. 2	= -
PROF. EQUIV.	=	-	m	FRENTE SEC. 3	= -
				F. Múltiplas Frentes	= 1,00
DADOS DO IMÓVEL PADRÃO					
Zona de Classificação: 3a Zona	Fr =	1,00	m		
	Mi =	1,00	m		
	Ma =	1,00	m		
Fator de Topografia	=	1,00			
Fator de Consist. Solo	=	1,00			
Fator de Acesso	=	0,90	(regular)		

DADOS DA OFERTA:

1. Arrozal - Pirai - Rio de Janeiro					
Setor =		Quadra =		IF ₀ =	176,00
				IPC-FIPE ₀ =	1,000
Zona =	ZR				
Frente (a) =	1,00	m	Prof.eq. (f) =	1,00	m
			Frente 2 (f2) =	0,00	m
Fator Mult. Frentes =	1,0000		Frente 3 (f3) =	0,00	m
				Área =	40.000,00 m2
				IF ₀₂ =	0,00
				IF ₀₃ =	0,00
				Fator de Topografia ₀ =	1,00
				Fator de Cons. Solo ₀ =	1,00
				Fator de Acesso ₀ =	0,95
Preço (V):	R\$ 2.900.000,00	OFERTA/CONTRATO:		Fator Oferta (FO) =	0,9
Ofertante:	https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/vendo-area-com-40-000-m2-planos-1183741379				
End.:					
Tel.:	Sr. Carlos Bastos - Tel. (21) 97927-6451	Fator de Área	=	0,57	
Data:	01/05/2023				
Construção:					
	Rg.N Sinduscon/RJ	R\$ =	2.124,28		
Tipo Constr. Princ. =		Área Princ. =	0,00	m2	Valor Constr. = R\$ 0,00
Idade =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) =	0,0000		
Conservação:	0	Coef. Classif. =	0,000		
Tipo Constr. Sec. 1 =	-	Área Sec. 1 =	0,00	m2	Valor Constr. 1 = R\$ 0,00
Idade 1 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 1 =	0,0000		
Conservação:	-	Coef. Classif. 1 =	0,000		
Tipo Constr. Sec. 2 =	-	Área Sec. 2 =	0,00	m2	Valor Constr. 2 = R\$ 0,00
Idade 2 =	0 anos	Coef. Obsol. (FOC) 2 =	0,0000		
Conservação:	-	Coef. Classif. 2 =	0,000		
		Total Construções =			R\$ 0,00

CALCULOS:

TERRENO					
	$Vt = \frac{(V \times FO) - Vb}{A} \times Ft \times Fprof. \times K$				65,25
BENFEITORIAS					
	$Vb = R8N \times \text{Área} \times \text{Coef. Classif.} \times \text{FOC}$				
	$Vu / m2 = Vt \times \frac{IPC-FIPE}{IPC-FIPE_0} \times \frac{IF}{IF_0} \times \frac{F_{AREA}}{F_{AREA0}} \times \frac{FTop}{FTop_0} \times \frac{FCS}{FCS_0} \times \frac{FAces}{FAces_0}$				
Preço Unitário da Oferta (Vt)	=	65,25			
Fator de Testada (Ft)	=	1,0000			
Fator de Prof. (Fprof.)	=	1,0000			
Fator de Mult. Fr. (K)	=	1,0000			
Fator de Atualização (F _{FIPE})	=	1,0000			
Fator de Transposição (F _{IF})	=	0,86			
Fator de Área (F _{AREA})	=	0,57			
Fator de Topografia (FTop)	=	1,0000			
Fator de Cons. Solo (FCS)	=	1,0000			
Fator de Acesso (FAces)	=	0,9474			
Valor unitário (Vu/m2) = R\$ 30,23					

Rio de Janeiro > Serra, Angra dos Reis e região > Terrenos, sítios e fazendas > Vale do Paraíba

Vendo área com 40.000, M2 planos

Publicado em 19/05 às 20:01 - id: 1183741379

R\$ 2.900.000

Área de 40.000, M2 planos, com RGI e projeto aprovado para 60 lotes de 300 m2 cada. (Bfamiliares mais um

Carlos Bastos

(21) 9792... ver número

Chat

Último acesso há 7 horas

Verificado com:

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todos os dados

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todos os dados

Eng° MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

RESUMO DOS CÁLCULOS E ANÁLISE DOS RESULTADOS			
OFERTA	VALOR	UNITÁRIO (R\$)	
1		6,81	
2		2,65	
3		1,24	
4		4,36	
5		24,37	
6		16,94	
7		22,21	
8		41,51	
9		30,23	
	SOMA =	150,32	/m2
	MÉDIA =	16,70	/m2
SANEAMENTO DOS DADOS E MÉDIA SANEADA:			
+100%		21,71	/m2
-50%		11,69	/m2
	SOMA SANEADA =	150,32	/m2
	MÉDIA SANEADA =	16,70	/m2
	+100%	33,40	/m2
	-50%	8,35	/m2
MÉDIA SANEADA	Vu/m²=	16,70	/m²

Considerando os critérios avaliatórios, para esse tratamento metodológico será elegido como preço homogeneizado de cada dado amostral valores unitários contidos no intervalo de 0,50 a 2,00, em relação ao preço observado no mercado e, portanto, eliminando-se por módulo os valores discrepantes, conclui-se pela média final saneada de:

RESUMO DOS CÁLCULOS E ANÁLISE DOS RESULTADOS			
OFERTA	VALOR	UNITÁRIO (R\$)	
1		24,37	
2		16,94	
3		22,21	
4		41,51	
5		30,23	
	SOMA =	135,26	/m2
	MÉDIA =	27,05	/m2
SANEAMENTO DOS DADOS E MÉDIA SANEADA:			
+100%		35,17	/m2
-50%		18,94	/m2
	SOMA SANEADA =	135,26	/m2
	MÉDIA SANEADA =	27,05	/m2
	+100%	54,10	/m2
	-50%	13,53	/m2
MÉDIA SANEADA	Vu/m²=	27,05	/m²