

DOC.03

Laudo de Avaliação

+55 16 3965.6159

compassojudicial.com.br

RIBEIRÃO PRETO/SP • SÃO PAULO/SP • SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



TERRENO URBANO + EDIFICAÇÕES

RUA DUQUE DE CAXIAS, Nº 11

CENTRO

SANTA INÊS – BA

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitória | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



Engenharia de Avaliações

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
4.2. TERRENO URBANO + EDIFICAÇÕES	6
4.2.1 – DESCRIÇÃO GERAL	6
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO	6
4.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA	8
4.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO DA POPULAÇÃO	8
4.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS	8
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	9
5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA	9
5.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO	10
5.2.1 METODOLOGIA APLICADA	10
5.2.2 PESQUISA DE MERCADO	11
5.3. TRATAMENTO POR FATORES	12
5.3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	12
5.4. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS	13
5.4.1 METODOLOGIA APLICADA	13
5.4.2 IDENTIFICAÇÃO DE CUSTO PELO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (ABNT NBR 12721)	13
5.4.3 DEPRECIAÇÃO FÍSICA	14
5.4.4 CUSTO DE REEDIÇÃO DE EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES	15
5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	15
5.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16
6. ANEXOS	19

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de Fevereiro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução nº 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4

1. PRELIMINARES

- **Projeto:** 1349921;
- **Solicitante:** Megaleilões;
- **Objeto:** Terreno Urbano + Edificações;
- **Endereço:** Rua Duque de Caxias, Nº 11, Centro – Santa Inês - BA;
- **Data:** Abril de 2022;
- **Finalidade:** Determinação dos Valores de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR R\$
a) Terreno	R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil Reais)
b) Edificações, Instalações e Benfeitorias	R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil Reais)
c) Valor Total (a+b+c)	R\$ 570.000,00 (Quinhentos e setenta mil Reais)

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel fica na região central da cidade, com fácil acesso as demais regiões.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido pela sua posição de meio de quadra, topografia plana e frente para avenida. Cabe salientar que não foi possível o acesso dentro do imóvel, por estar sendo ocupado.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio a longo prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

O contratante forneceu cópia da Matrícula número 805, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Inês – BA. Cópia do referido documento se encontram anexo ao final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

4.2. TERRENO URBANO + EDIFICAÇÕES

4.2.1 – Descrição Geral

O imóvel avaliando tratam-se de um Terreno Urbano, com edificações, localizado na Rua Duque de Caxias, nº. 11, Centro, Santa Inês/BA, o terreno perfaz uma superfície total de 3.162,258m², assente ao terreno encontra-se construções com aproximadamente 500,00m². Cabe salientar que o imóvel não foi possível ter acesso por estar ocupado e não ter permissão, devido ao processo 0034211-97.2016.8.26.0100.

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel avaliando situam-se na Rua Duque de Caxias, Nº 11 – Centro na cidade de Santa Inês - BA.

A condição de acesso é normal. As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação é uma via local, possuindo pavimentação de paralelepípedo;
- **Tráfego:** O fluxo da via é moderado.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

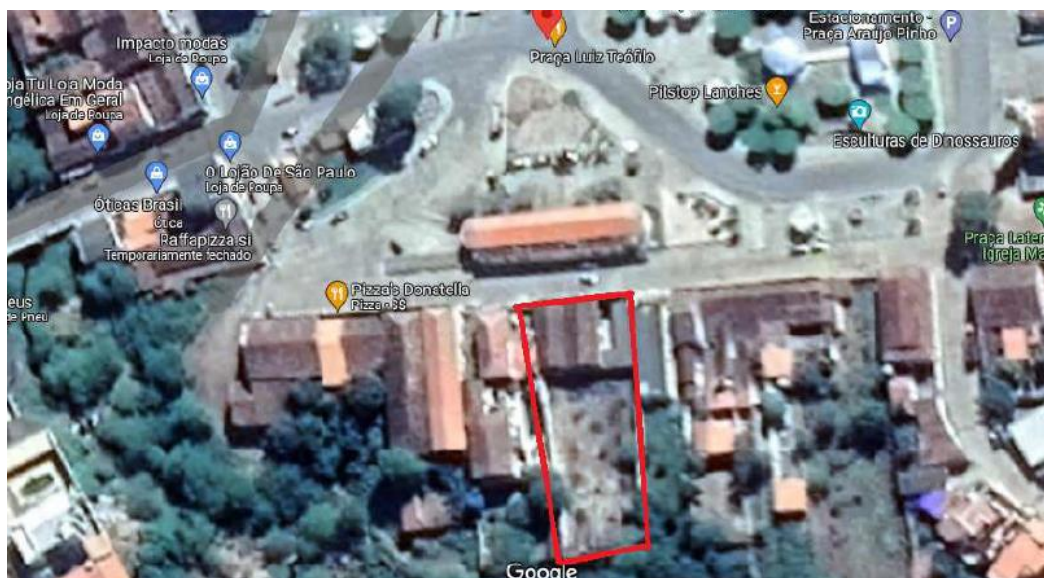
Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

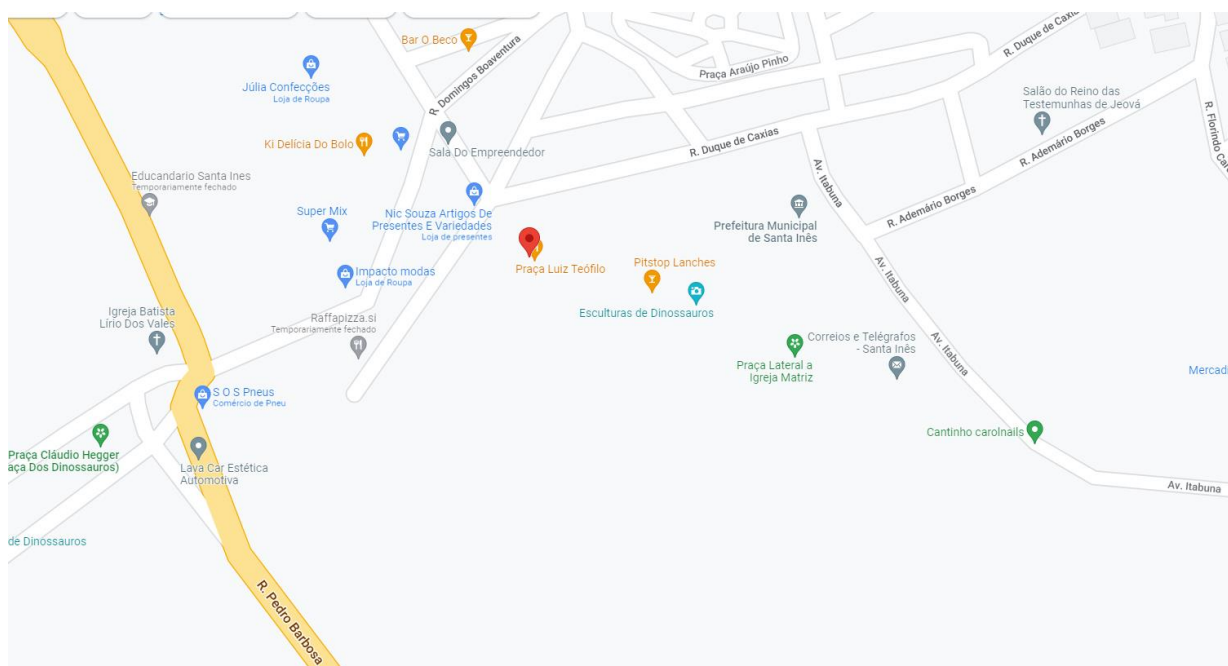
Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br



Detalhes Satélite – Google Earth - <https://goo.gl/maps/4eepmgCgNfzwTv3D6>



Detalhes Maps – Google Maps - <https://goo.gl/maps/2yCUKq7pB9as155S9>

Brasília DF (061) 4063-9218	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitória ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863	

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de água potável;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Etc.

4.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Sócio-Econômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta características de ocupação mista. O padrão da vizinhança é normal/baixo, o nível Sócio-Econômico da região é médio/baixo.

4.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,00 km em torno do local, são os seguintes:

- Comércio;
- Rede bancária;
- Restaurante;
- Posto de combustível;
- Serviços de saúde;
- Etc;

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor da Área, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de Comercialização, ou seja:

$$VI = (VA + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VA é o valor da área;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de Comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor da Área urbana seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de Comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

época da avaliação.

8.2.4.3 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o superaproveitamento da Área e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.4 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

5.2. AVALIAÇÃO DO TERRENO

5.2.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2019. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

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

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

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

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

5.3.1 Determinação do Valor de Mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Abril de 2022, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR R\$
Terreno - Matrícula Nº 9.560	R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil Reais)

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

5.4. AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS

13

5.4.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

5.4.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimativa do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

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

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

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

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

São Paulo | SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 | 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

14

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 6 meses, resulta em um custo financeiro total de 6,15%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

$$[(1 + 0,10) \times (1 + 0,0615) \times (1 + 0,05)] - 1 = 22,61 \%$$

5.4.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

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

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

5.4.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

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

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em Abril de 2022, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR R\$
Edificações, Instalações e Benfeitorias	R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil Reais)

5.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

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

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

onde:

VI é o valor do imóvel;

VA é o valor do terreno

VB é o valor das edificações e benfeitorias

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

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

$$VI = (VT + VB) \times 1,0 = \text{conforme tabela abaixo}$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Abril de 2022, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR R\$
a) Terreno - Matrícula Nº 9.560	R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil Reais)
b) Edificações, Instalações e Benfeitorias	R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil Reais)
c) Valor Total (a+b+c)	R\$ 570.000,00 (Quinhentos e setenta mil Reais)

5.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

a) Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Tabela 4 página 18 da NBR 14.653:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

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

Brasília DF (061) 4063-9218	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitoria ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863	



Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*a
No caso de utilização de menos de três dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,50 a 2,00, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Pontuação = 9

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios.

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

19

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório.

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 12 de Abril de 2022.



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil – CREA 156.856

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

**São Paulo I SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

20

ANEXO 01**MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO**

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Pesquisa de Mercado:

- | | | | | | |
|--------------------------------|--------------|--------------------|----------------|----------------------------|---------------|
| Endereço: | Via Local | | | | |
| Bairro: | José Américo | Cidade: | Santa Inês | UF: | BA |
| Situação: | 1 Frente | Telefone: | (73) 3240-1088 | | |
| Infraestrutura Pública: | Sim | Posição: | Meio de Quadra | Área (m²): | 240,00 |
| Benfeitorias: | Não | Topografia: | Plano | Valor (R\$) | R\$ 50.000,00 |
| Acesso: | Favorável | Vocação: | Residencial | Valor unit.(R\$/m²) | R\$ 208,33 |
- | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------------|----------------|----------------------------|---------------|
| Endereço: | Acesso BA-420 | | | | |
| Bairro: | Zona Urbana | Cidade: | Itaquara | UF: | BA |
| Situação: | 1 Frente | Telefone: | (73) 3536-1693 | | |
| Infraestrutura Pública: | Sim | Posição: | Meio de Quadra | Área (m²): | 717,00 |
| Benfeitorias: | Não | Topografia: | Semiplano | Valor (R\$) | R\$ 35.000,00 |
| Acesso: | Desfavorável | Vocação: | Residencial | Valor unit.(R\$/m²) | R\$ 48,81 |
- | | | | | | |
|--------------------------------|-----------|--------------------|-----------------|----------------------------|----------------|
| Endereço: | Via Local | | | | |
| Bairro: | Centro | Cidade: | Mutuípe | UF: | BA |
| Situação: | 2 Frontes | Telefone: | (75) 99886-1118 | | |
| Infraestrutura Pública: | Sim | Posição: | Esquina | Área (m²): | 600,00 |
| Benfeitorias: | Sim | Topografia: | Plano | Valor (R\$) | R\$ 260.000,00 |
| Acesso: | Favorável | Vocação: | Residencial | Valor unit.(R\$/m²) | R\$ 433,33 |
- | | | | | | |
|--------------------------------|-------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| Endereço: | | | | | |
| Bairro: | Zona Urbana | Cidade: | Presidente Tranquedo Neves | UF: | BA |
| Situação: | 1 Frente | Telefone: | (71) 98642-3888 | | |
| Infraestrutura Pública: | Sim | Posição: | Meio de Quadra | Área (m²): | 2.500,00 |
| Benfeitorias: | Não | Topografia: | Semiplano | Valor (R\$) | R\$ 250.000,00 |
| Acesso: | Favorável | Vocação: | Residencial | Valor unit.(R\$/m²) | R\$ 100,00 |
- | | | | | | |
|--------------------------------|-----------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| Endereço: | Via Local | | | | |
| Bairro: | Centro | Cidade: | Presidente Tranquedo Neves | UF: | BA |
| Situação: | 1 Frente | Telefone: | (11) 4526-2268 | | |
| Infraestrutura Pública: | Sim | Posição: | Meio de Quadra | Área (m²): | 1.800,00 |
| Benfeitorias: | Sim | Topografia: | Plano | Valor (R\$) | R\$ 640.000,00 |
| Acesso: | Favorável | Vocação: | Residencial | Valor unit.(R\$/m²) | R\$ 355,56 |

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

Homogeneização para Avaliação:

Nº	Valor R\$	Área. Lote m²	f- Atrat #	f- Localização #	f-Oferta #	f-Topografia #	f-Posição #	f-Benfetorias #	Homogein.	
									R\$/m²	
1	R\$ 50.000,00	240,00	0,80	0,85	0,90	1,00	1,00	1,00	127,50	
2	R\$ 35.000,00	717,00	1,20	1,25	0,90	1,25	1,25	1,25	128,71	
3	R\$ 260.000,00	600,00	0,80	0,80	0,90	0,80	0,80	0,80	127,80	
4	R\$ 250.000,00	2500,00	1,20	1,15	0,90	1,00	1,00	1,00	124,20	
5	R\$ 640.000,00	1800,00	0,80	0,80	0,90	0,80	0,85	0,90	125,34	
									Média	126,71
Saneamento									Mín.	95,03
									Máx.	158,39

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área (m²): Valor unit.(R\$/m²): Valor do Imóvel (R\$) :

VALOR TOTAL (R\$):

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

**São Paulo I SP**

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

23

Fator Atratividade: Variável que determina a atratividade do imóvel avaliando. Sendo interpolado da seguinte maneira, atratividades maiores = 0,8 até 0,9, atratividades equivalentes = 1, atratividades menores = 1,1 até 1,2.

Fator Localização: Variável que determina a localização do elemento comparativo, sendo interpolado da seguinte maneira, melhor localizado = 0,8 até 0,9, localização equivalente = 1 e pior localizado = 1,1 até 1,2.

Fator Oferta: Variável que determina se o elemento comparativo se trata de um anúncio ou efetiva venda, sendo interpolado da seguinte maneira, oferta = 0,8 e venda = 1.

Fator Topografia: Variável que determina a topografia de cada imóvel, nas seguintes características, (declive, aclive e plano) sendo interpolado da seguinte maneira, superfície melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2.

Fator Posição: Variável que determina a posição na quadra de cada imóvel, sendo utilizada o seguinte intervalo (encravado = 0 face, meio de quadra = 1 face e esquina = 2+ faces), posição com mais faces = 0,8 até 0,9, posição equivalente de faces = 1, posição com menos faces = 1,1 até 1,2.

Fator Superfície: Variável que determina a superfície de cada imóvel, nas seguintes características, (alagável e seca) sendo interpolado da seguinte maneira, superfície melhor = 0,8 até 9, superfície equivalente = 1, superfície pior 1,1 até 1,2.

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Recife | PE
 (081) 4062-9863

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

EDIFICAÇÕES E DEMAIS BENFEITORIAS

24

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = [(1+A)x(1+F)x(1+L)]-1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=E/D	Vida útil remanescente H
1	Imóvel Comercial	22,61%	500,00	67	55	82%	12
	TOTA DA ÁREA CONSTRUÍDA		500,00				

Estado de Conservação I	Estado de Conservação J	Custo Unitário CUB L	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
Reparos Importantes	8	1,0	R\$ 630.554,35	73,30%	168.358,01
			R\$ 630.554,35		R\$ 168.358,01
			Adotado:		R\$ 170.000,00

Estimação Custo Unitário de Construção - CUB - Sinduscon BA - GI = R\$1.028,59

$$C = [CUB + \frac{OE+OI+(Ofe-Ofd)}{S}] (1+A) (1+F) (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =	0
OI (orçamento de instalações) =	0
Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) =	0
A (Taxa de administração) =	10%
F (Custo Financeiro) mês =	1%
Prazo de obra =	6
F (Custo Financeiro) meses obra	6,15%
L (Lucro da Construtora) =	5%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,226055774 \quad 22,61\%$$

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863



São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

ANEXO 02
DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Brasília DF (061) 4063-9218	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitoria ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863	

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

07/03/2008

Carmela Jesus de Faria
Fls. nº 161

26

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

COMARCA DE SANTA INÊS - Estado de Bahia

LIVRO Nº 2-D

MATRÍCULA Nº 805- DATA 24 de setembro de 1987

Uma casa, sob forma de Armazém, coberta de telhas, com doze (12) portas de frente, medindo vinte e cinco metros e trinta centímetros (25,30) de frente a fundo, digito, medindo vinte e cinco metros e trinta centímetros (25,30) de frente, por cento e vinte e cinco metros (125,00) de frente a fundo, indo até o Rio Jequiriçá, edificadas em terreno próprio, situada à rua DUQUE DE CAXIAS, nº 11 (antiga), nesta cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, confrontando-se de um lado, com herdeiros de Humberto Micheli e do outro lado com a vendedora Rovel S/A-Comércio e Indústria, sociedade com sede na rua "República", nº 2, 5º andar, Salvador, Estado da Bahia, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes (C.G.C.) sob o nº 15.117.047.0001/40, neste ato representada por seu Diretor "Guardo da Silva Beager, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na cidade do Salvador, deste Estado, portador do C.P.F. sob o nº 165.034.065/68. Registro anterior: Livro 3-D de Transcrição das Transações, da folha 279, sob nº de ordem 2.542, deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 24 de setembro de 1987. A Oficial: *Carmela Jesus de Faria*

R-01-M-805-Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro nº 54, das folhas 92 v e 94 v, nas Notas pela Tabelião da cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, Criseia de Calves Costa, datada de 18 de maio de 1987, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **ALBERTO DE ALMEIDA FONTANA**, brasileiro, agricultor, portador do C.P.F. sob o nº 007.502.805/96, filho de "José de Souza e Raimunda Coelho de Souza, casado civilmente com Neyde Almeida de Souza, residente à rua Luís Teófilo, nº 4, nesta cidade de Santa Inês, Bahia, por compra efetuada a Rovel S/A-Comércio e Indústria, sociedade com sede na rua da República nº 02, 5º andar, Salvador, Estado da Bahia, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes (C.G.C.) sob o nº 15.117.047.0001/40, neste ato representada por seu Diretor "Guardo da Silva Beager, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado na cidade do Salvador, deste Estado, portador do C.P.F. sob o nº 165.034.065/68, pelo preço de R\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros) embora a avaliação procedida em obediência à Tabela Oficial tenha sido no valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros) nas condições, O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 24 de setembro de 1987. A Oficial: *Carmela Jesus de Faria*

R-02-M-805-Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro nº 18, das folhas 01 v e 06, nas Notas pela Tabelião Designada da cidade de Camacini, Distrito Judiciário desta Comarca de Santa Inês, do Estado da Bahia, Karinalva Silva de Souza, datada de 21 de dezembro de 1988, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **ALBERTO DE ALMEIDA FONTANA**, digito, filho de **ALBERTO DE ALMEIDA FONTANA** e **ANGELA MARIA DE OLIVEIRA FONTANA**, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Barbosa de Souza, na cidade de Santa Inês, do Estado da Bahia, neste ato representada pelo seu proprietário **Alberto de Almeida Fontana**, brasileiro, casado, com **Angela Maria de Oliveira Fontana**, agricultor, portador do C.P.F. sob o nº 047.833.445/13, e residente à rua Barbosa de Souza, nº 05, nesta cidade de Santa Inês, do Estado da Bahia, por compra efetuada a Raimundo Coelho de Souza e sua esposa Neyde Almeida de Souza, brasileiros, casados, e agricultor, ela de prendas do lar, portador do C.P.F. sob o nº 007.502.805/96 e residentes na rua Luís Teófilo, nº 4, nesta cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, pelo preço de R\$200.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros) hoje R\$248.150,00 (cento e cinquenta cruzeiros novos), embora a avaliação procedida em obediência à Tabela Oficial tenha sido no valor de R\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros) hoje R\$248.150,00 (duzentos e quarenta e oito mil cruzeiros novos) nas condições, O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 17 de março de 1989. A Oficial: *Carmela Jesus de Faria*

G. LELIAN - Juiz de Direito - Bahia

R-03-M-805- Nos termos da Cédula Rural Hipotecária de nº 96/70032-7, datada de Ubaira, BA, 05 de junho de 1996, o imóvel constante da presente matrícula foi dado e oferecido em garantia hipotecária de primeiro grau, e sem concorrência de terceiros pelos outorgantes proprietários **ALBERTO DE ALMEIDA FONTANA** e sua esposa **Angela Maria de Oliveira Fontana**, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Barbosa de Souza, 05, nesta cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, portadores do C.P.F. nº 047.833.445-13, ao outorgado credor o "Banco do Brasil S/A, Agência da cidade de Ubaira-Bahia, sendo o crédito no valor de R\$14.785,63 (quatorze mil, setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta e três centavos) e o prazo a terminar em 31 de outubro de 2002. Juros: Sobre o valor deste Título incidirão, a partir de 30.11.95, juros à taxa efetiva de 3% (três por cento) ao ano, calculados exigidos juntamente com as AMORTIZAÇÕES de principal. Forma de pagamento: Sem prejuízo do vencimento acima estipulado, a presente dívida será paga em 06 (seis) prestações anuais e sucessivas, vencendo a primeira em 31.10.97 e a última em 31.10.2002. Prazo de pagamento: O pagamento será efetuado na praça de emissão deste Título. Obrigam-se as partes pelas demais condições contidas no contrato supra e arquivado neste Cartório. Custas de Registro: R\$53,80 - DAJ nº 964295. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 07 de junho de 1996. Oficial Designada: *Luiz Carlos do Amaral*

AV-04-M-805- Aditivo de Retificação e Ratificação - Certifico que se procede a esta averbação nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação, datado de Ubaira (BA), 18 de novembro de 1997, firmado pelo Administrador do Banco do Brasil S/A, Agência da Cidade de Ubaira, Bahia, Sr. Mário Pereira Filho-Gerente Geral, e pelos financiados **Alberto de Almeida Fontana** e sua esposa **Angela Maria de Oliveira Fontana**, brasileiros, casados, residentes e domiciliados à Rua Barbosa de Souza, 05, nesta cidade de Santa Inês, Bahia, portadores do C.P.F. nº 047.833.445-13 para constar o seguinte: I- FINALIDADE: O presente aditivo a Cédula Rural Hipotecária nº 96/70032-7, emitida em 05.06.96, no valor de R\$14.785,63, com vencimento em 31.10.2002. II- ALTERAÇÃO DO VENCIMENTO: O Financiador e o Financiados, têm junto e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento em 31 de outubro de 2003. III- Forma de pagamento: Sem prejuízo do vencimento das demais prestações pactuadas, a parcela prorrogada passa a ter seu vencimento fixado em 31 de outubro de 2003, correspondendo ao resultado da multiplicação de 24.175 kg de MILHO pelo preço mínimo básico oficial vigente em data do respectivo pagamento. A parcela objeto de prorrogação, expressa em quantidade de unidades equivalentes em produto, foi acrescido de taxa efetiva de juros de 3% (três por cento) ao ano, capitalizados anualmente. Forma alternativa de pagamento: Para pagamento da parcela pra prorrogação, o Financiador concorda em receber a presente parcela mediante a entrega de comprovante de depósito correspondente a 24.175 quilos de milho. Ratificação: Assim ajustados, o Financiador e o Financiados, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que aquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito e será averbado à margem, do registro referido. Custas de registro: R\$... 14,78 - DAJ-707188. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 18 de dezembro de 1997. A Oficial Designada: *Luiz Carlos do Amaral*

AV-05-M-805- Procede a esta averbação nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação, datado de Ubaira (BA) 19 de novembro de 1998, firmado pelo Administrador do Banco do Brasil S/A, Agência da Cidade de Ubaira-Bahia, Ajaux Sampaio Silva - Gerente Geral, e pelos financiados **Alberto de Almeida Fontana** e sua esposa **Angela Maria de Oliveira**

CONTINUA NO LIVRO 2-F, ÀS FLS. 142

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

 PODER JUDICIÁRIO	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS LIVRO 2-F SANTA INÊS - BAHIA FOLHAS 142
	REGISTRO GERAL - ANO 1999 Oficial Titular: <i>Lílian Vânia de Aguiar</i>
Continuação da AV-05-M-805, do livro 2-D fls. 161 MATRÍCULA Nº DATA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Oliveira Fontana, brasileiros, casados, ele comerciante, ela professora, residentes a Rua Barbosa de Souza, 05, na cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, portadores do C.P.F. nº 047.833.445-15, para constar o seguinte: I- Finalidade: O presente aditivo à Cédula Rural Hipotecária nº 96/70032-7, emitida em 05.06.96, no valor de R\$14.785,63, com vencimento em 31.10.2002, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro 2998, para 31 de outubro de 2004, na forma da Resolução CMN/BACEN nº 2566, de 06.11.1998. II- Alteração do vencimento: O Financiador e o Financiador tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento em 31 de outubro de 2004. III- Forma de Pagamento: Sem prejuízo do vencimento das demais prestações pactuadas, a parcela ora prorrogada passa a ter seu vencimento fixado em 31 de outubro de 2004, correspondendo ao resultado da multiplicação de 24,175 Kg de MILHO pelo preço mínimo básico oficial vigente na data do respectivo pagamento. IV- Forma alternativa de pagamento: Para pagamento da parcela ora prorrogada, e de conformidade com a Lei nº 9.138, de 20.11.95, com a Resolução CMN/BA CEN nº 2.238, de 31.01.96 e da Resolução CMN/BACEN nº 2.566, de 06.11.98, o Financiador concorda em receber a presente parcela mediante a entrega de comprovante de depósito correspondente a 28.866 Kg de MILHO. Ratificação: Assim ajustados o Financiador e o Financiador, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que aquele se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito e será averbado a margem do registro. Custas: R\$10,00 - DAJ nº 890775. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 26 de abril de 1999. A Oficial Designada: <i>Lílian Vânia de Aguiar</i> AV-06-M-805- Aditivo de Retificação e Ratificação - Procedeu-se a esta averbação nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação, datado de Ubaira (BA) 23 de dezembro de 1999, expedido pelo Banco do Brasil S/A, da cidade de Ubaira, firmado pelo Administrador Ajax Sampaio Silva - Gerente Geral, e pelos financiados Alberto de Almeida Fontana e sua esposa Ângela Maria de Oliveira Fontana, brasileiros, casados, ele comerciante, ela professora, residentes e domiciliados a Rua Barbosa de Souza, 05, na cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, portadores do C.P.F. nº 047.833.445-15, para constar o seguinte: I- Finalidade: O presente Aditivo à Cédula Rural Hipotecária nº 96/70032-7, emitida em 05.06.96, no valor de R\$14.785,63, com vencimento para 31.10.2002, tem por finalidade alterar o vencimento da prestação vencível em 31 de outubro de 1999 e 31 de outubro de 1999, na forma da Resolução CMN/BACEN nº 2.666, de 11.11.99. II- Alteração do vencimento: O Financiador e o Financiador tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado, fixando o seu novo vencimento em 31 de outubro de 2006. III- Forma de pagamento: Sem prejuízo do vencimento das demais prestações pactuadas, as parcelas ora prorrogadas passam a ter seus vencimentos em 31 de outubro de 2005, correspondendo a multiplicação de 21,865 kg de MILHO pelo preço mínimo básico oficial vigente na data do respectivo pagamento e em 31 de outubro de 2006. IV- Forma alternativa de pagamento: Para pagamento da parcela ora prorrogada, e de conformidade com a Lei 91138, de 20.11.95, o Financiador concorda em receber a parcela prorrogada para 31 de outubro de 2005, mediante pagamento, digo, mediante entrega de comprovante de depósito correspondente a 25.980 Kg de milho. Ratificação: Assim ajustados, o Financiador e o Financiador, declarando não haver intenção de novar, ratificam a cédula ora aditada, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que aquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito e será averbado a margem do registro acima referido. Custas:	

C.20.10.080

Brasília DF (061) 4063-9218	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitoria ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863	

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

28

R\$10,00 - DAJ nº 000927. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 23 de dezembro de 1999. A Oficial Designada: *Diana Silva do Amaral*

AV-07-M-805- Aditivo de Retificação e Ratificação - Proceda-se a esta averbação nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação, datado de Ubaira(BA), 26 de junho de 2002, firmado pelos Administradores do Banco do Brasil S/A, Agência da cidade de Ubaira, Bahia, Srs. Silverio de Oliveira e Jair Araujo Costa, e pelos financiados Alberto de Almeida Fontana e sua esposa Angela Maria de Oliveira Fontana, brasileiros, casados, empresário, portador do C.P.F. nº 047.833.445-15, residentes à Rua Barbosa de Souza, na cidade de Santa Inês, Bahia, para retificar e / ratificar o instrumento de crédito nº 009670032, firmado em 05 de junho de 1996, de conformidade com os seguintes termos: Finalidade: Os devedores acima qualificados, reconhecem a sua condição de devedores da União da importância calculada com base em 31.00.2001, e que nesta data representa R\$18.013,32. Encargos financeiros: Sobre o total da dívida constante e reconhecida na cláusula primeira deste instrumento incidirão, a partir de 31.10.2001, juros a taxa de 3% a.a., calculados e exigidos juntamente com as amortizações do principal. Forma de pagamento: Os devedores pagarão a dívida em 24 (vinte e quatro) prestações anuais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 31 de outubro de 2002 e a última em 31 de outubro de 2025. Assim, por estarem justas e contratadas, sem ânimo de novar, as partes / ratificam o instrumento de crédito ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste instrumento. Custas: R\$10,00- DAJ nº 106199. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 20 de agosto de 2002. A Oficial Designada: *Diana Silva do Amaral*

AV-08-M-805- Cancelamento de Hipoteca por Quitação dada pelo Credor - Certifico que se procede a esta averbação nos termos Autorização datada de Ubaira-BA, 22 de outubro de 2009, firmada pelos Administradores do Banco do Brasil S/A, Agência da cidade de Ubaira, Bahia, Rute da Silva Carvalho - Gerente de Agência-128 084 625-72 e Ana Maria B. O. Viçô - Gerente Módulo UN, apresentado a este registro pelo devedor Alberto de Almeida Fontana, para que o R-03-M-805, fique cancelado e considerado inexistente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seu débito. Custas: R\$12,60 - DAJ nº 696144. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 29 de outubro de 2009. A Oficial Designada: *Diana Silva do Amaral*

R-09-M-805- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro nº 20, às folhas 104, nas Notas do Tabelião do Cartório do Registro Civil e Funções Notariais do Distrito Judiciário de Cravolândia desta Comarca de Santa Inês, Estado da Bahia, Luis Antonio Reis Rodrigues, datada de 29 de julho de 2010, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por OSMARIO RIBEIRO FONSECA, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, portador da Carteira de Identidade nº 02731553-34-SSP/BA, C.P.F. nº 515.307.755-15, residente na Rua Alto da Palmeira, nº 181, Bairro Tancredo Neves, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, por compra feita a ALBERTO DE ALMEIDA FONTANA & CIA LTDA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 15.857.212/0001-67, com sede na Rua Barbosa de Souza, s/nº, na cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, representada neste ato na pessoa dos seus sócios Alberto de Almeida Fontana, brasileiro, casado, maior, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 00576945-08-SSP/BA, C.P.F. nº 047.833.445-15, e sua esposa Angela Maria de Oliveira Fontana, brasileira, casada, maior, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 02160483-73-SSP/BA, C.P.F. nº 395.841.945-34, residentes na Rua Antonio Marcelino, nº 195, na cidade de Santa Inês, Estado da Bahia, pelo preço de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), e a avaliação procedida pela Prefeitura Municipal de Santa Inês, Bahia, foi no mesmo valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), sem condições. Referido imóvel atualmente divisa de um lado com Juan Miguel Cruzado Leyva e do outro lado com a Prefeitura Municipal de Santa Inês, medindo vinte e cinco metros e trinta centímetros (25,30) de frente, por cento e vinte e cinco metros (125,0) de frente a fundo, numa área total de três mil, cento e sessenta e dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados (3.162,25 m²), em terreno próprio. Custas: R\$282,00 - DAJ nº 308296. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 04 de agosto de 2010. A Oficial Designada: *Diana Silva do Amaral*

CONTINUA NO LIVRO 2-H fl. 186

Brasília | DF
 (061) 4063-9218

Natal | RN
 (084) 3034-9160

Maceió | AL
 (082) 3029-9291

Belo Horizonte | MG
 (031) 4062-7254

Campo Grande | MS
 (067) 4063-9170

Rio de Janeiro | RJ
 (021) 4063-7862

Vitoria | ES
 (027) 4062-9439

Salvador | BA
 (071) 4062-7062

Goiania | GO
 (062) 4053-9217

Porto Alegre | RS
 (051) 4063-9390

Cuiabá | MT
 (065) 4052-9635

Florianópolis | SC
 (048) 4052-8238

Fortaleza | CE
 (085) 4062-9371

Curitiba | PR
 (041) 4063-8939

Recife | PE
 (081) 4062-9863

Avalor

Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP

Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
 Campo Belo CEP 04604-007
 Fone: +55 (11) 2476-5152
 Fax: +55 (11) 5041-6793
 contato@avalor.com.br
 www.avalor.com.br

29

 PODER JUDICIÁRIO	12	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Santa Inês- BAHIA	LIVRO 2-H FOLHA 186
	REGISTRO GERAL - ANO 2010		<i>Luiz Silva do Amaral</i> Oficial Titular
Continuação da Matrícula nº 805, do livro 2-H, fl. 142 MATRÍCULA Nº DATA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL			
R-10-M-805- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro nº 20, às folhas 107, nas Notas do Tabelião do Cartório do Registro Civil e Funções Notariais do Distrito Judiciário de Cravolândia, desta Comarca de Santa Inês, Estado da Bahia, Luis Antonio Reis Rodrigues, datada de 10 de agosto de 2010, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por GSV SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ sob o nº 00.450.601/0001-67, com sede na Rua Professor Aprígio Gonzaga, nº 42, Bairro Saúde, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, representada neste ato na pessoa do seu sócio ORLANDO RIBEIRO FONSECA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 22.817.520-3-SSP/SP, C.P.F. nº 226.201.685-20, residente na Rua Etelvina, nº 06-A, Itaquera, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por compra feita a OSMÁRIO RIBEIRO FONSECA, brasileiro, solteiro, maior, vigilante, portador da Carteira de Identidade nº 02731553-34-SSP/BA, C.P.F. nº 515.307.755-15, residente na Rua Alto da Palmeira, nº 181, Bairro Tancredo Neves, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, pelo preço de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), e a avaliação procedida pela Prefeitura Municipal de Santa Inês, Bahia, foi no mesmo valor de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), sem condições. Custas: R\$2.665,00 -DAJ nº 521955. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 10 de setembro de 2010. A Oficial Designada: <i>Luiz Silva do Amaral</i> R-11-M-805 - Nos termos da Certidão para Fins de Registro de Penhora, datada de São Paulo, 05 de julho de 2017, subscrita pelo Diretor de Secretaria Emerson Alves da Silva, encaminha a este Registro através do Ofício nº 557/2017, devidamente assinado pela Dra. Patrícia Esteve da Silva, Juíza da 51ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP, referente ao Processo nº 0001587-73/2010.5.02.0051, sendo autora Maria da Conceição Carvalho Filho, e Réu GSV Segurança e Vigilância Ltda., fica penhorado 100% do imóvel constante da presente matrícula, cujo valor da execução é de R\$17.137,41 (dezessete mil, cento e trinta e sete reais e quarenta e um centavos). Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Santa Inês, 25 de julho de 2017. O Oficial Designado: <i>Edson Silva Guimarães</i>			
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA INÊS/BA Certifico e dou fé, que a presente cópia, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, é reprodução fiel da matrícula 805 do acervo de Registro de Imóveis desta Serventia, contendo, portanto, valor de certidão, a qual segue em 05 (cinco) folhas. Certifico, ainda, que os ônus e alienações que porventura existirem constam da presente matrícula, sendo, portanto, a presente, uma certidão de propriedade, ônus e alienações. Essa certidão tem prazo de validade de 30 (trinta) dias a partir da sua expedição. Santa Inês/BA, 13/12/2019. <i>Luiz Fernandes Ferreira</i> LUAN FERNANDES FERREIRA Escrivão Autorizado Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Atto Notarial ou de Registro 1053.AB003292-7 04588C3PCT Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade 			

C.20.10.0/88

Brasília DF (061) 4063-9218	Natal RN (084) 3034-9160	Belo Horizonte MG (031) 4062-7254	Rio de Janeiro RJ (021) 4063-7862	Salvador BA (071) 4062-7062	Porto Alegre RS (051) 4063-9390	Florianópolis SC (048) 4052-8238	Curitiba PR (041) 4063-8939
Maceió AL (082) 3029-9291	Campo Grande MS (067) 4063-9170	Vitória ES (027) 4062-9439	Goiania GO (062) 4053-9217	Cuiabá MT (065) 4052-9635	Fortaleza CE (085) 4062-9371	Recife PE (081) 4062-9863	