

RESUMO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-00

IMÓVEIS NOS ESTADOS DE RIO DE JANEIRO,
SÃO PAULO, MINAS GERAIS E MATO GROSSO

RESUMO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-00	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------	----------------	------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR PARTICIPAÇÕES S.A., doravante denominada CMDR.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.340.655/0001-83.

OBJETOS:

- Imóveis localizados em diversas cidades do Estado do Rio de Janeiro:
 - Apartamento 404, Bloco 1, situado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARADISO**;
 - Apartamento 208, Bloco 2000, situado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARADISO ALL SUÍTES**;
 - Apartamentos 404, Bloco 1, e 501, Bloco 4, situados no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAINEIRAS**;
 - Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ACÁCIAS**;
 - Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS**;
 - Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS BEM-TI-VIS**;
 - Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS CANÁRIOS**;
 - Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATLÂNTICO**;
 - Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRANO**.
- Imóveis localizados em diversas cidades do Estado de São Paulo:
 - Apartamentos 101 e 203, Bloco 1, 402, Bloco 3, e 401, Bloco 4, situados no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DIAMANTE**;
 - 20 vagas de garagem situadas no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DIAMANTE**;
 - Apartamentos 102, Bloco 7, e 501, Bloco 4, situados no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMETISTA**;
 - Apartamento 04, Bloco 1B, situado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA**;
 - Apartamento 304, Bloco 1, situado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BERILO**;
 - Diversos apartamentos situados no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA**;

- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÔNIX**;
- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DO IPÊ**;
- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VISTA VERDE**;
- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS COLIBRIS**;
- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA BELLA**;
- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CALIFÓRNIA BOULEVARD**;
- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPEVA BOULEVARD**;
- Terrenos para reaprovação situados em **COTIA**.
- Imóveis localizados na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais:
 - Lotes C11 e C12, situados no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PENÍNSULA DOS PÁSSAROS**;
 - Terreno situado em **ALPHAVILLE - LAGOA DOS INGLESES**.
- Terreno para reaprovação de projeto do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOA ESPERANÇA**, situado na Cidade de Cuiabá, no Estado de Mato Grosso.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e do valor de liquidação forçada do objeto, para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES						
NOME DO EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	ESTADO	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR JUSTO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Residencial Paradiso	Avenida Dulcídio Cardoso, nº 424 - Barra da Tijuca	RJ	Apartamento 404, Bloco 01	R\$ 1.036.000,00	R\$ 974.000,00	
Paradiso All Suítes	Avenida das Américas, nº 487 - Barra da Tijuca	RJ	Apartamento 208, Bloco 2.000	R\$ 508.000,00	R\$ 450.000,00	
Península dos Pássaros	Km 29 da BR-356, S/N - Nova Lima	MG	Lotes C-11 e C-12	R\$ 1.118.000,00	R\$ 988.000,00	
Alphaville Lagoa dos Ingleses	Km 29 da BR-356, S/N - Nova Lima	MG	Gleba	R\$ 137.610.000,00	R\$ 107.370.000,00	
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Apartamento 101, Bloco 01	R\$ 224.010,00	R\$ 217.170,00	
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Apartamento 203, Bloco 01	R\$ 222.760,00	R\$ 215.960,00	
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Cobertura duplex 402, Bloco 03	R\$ 277.550,00	R\$ 269.070,00	
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Cobertura duplex 401, Bloco 04	R\$ 331.840,00	R\$ 321.710,00	
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	20 vagas de garagem	R\$ 330.000,00	R\$ 310.200,00	
Residencial Ametista	Estrada das Lágrimas, nº 2.789	SP	Apartamento 102, Bloco 07	R\$ 174.900,00	R\$ 169.600,00	
Residencial Safira	Rua Martinho do Amaral, nº 101	SP	Apartamento 04, Bloco 01B	R\$ 183.000,00	R\$ 177.400,00	
Residencial Paineiras	Rua Baicuru, nº 125	RJ	Apartamento 404, Bloco 01	R\$ 158.000,00	R\$ 153.000,00	
Residencial Paineiras	Rua Baicuru, nº 125	RJ	Cobertura duplex 501, Bloco 04	R\$ 274.000,00	R\$ 266.000,00	
Residencial Berilo	Rua Buriti Alegre, nº 134	SP	Apartamento 304, Bloco 01	R\$ 179.300,00	R\$ 173.800,00	
Residencial Ágata	Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 1.305	SP	Diversas unidades	R\$ 6.336.200,00	R\$ 6.142.710,00	
Residencial Ônix	Rua Amanari, S/N - Itaquera	SP	Terreno + Construções	R\$ 27.004.700,00	R\$ 23.853.700,00	
Residencial Bosque do Ipê	Rua Osiris de Camargo - Horto do Ipê	SP	Terreno	R\$ 4.940.000,00	R\$ 4.360.000,00	
Residencial Vista Verde	Rua Paulo da Silva, S/N - Jardim do Lago	SP	Terreno	R\$ 3.160.000,00	R\$ 2.790.000,00	
Residencial Acácias	Rua Barão, nº 455 - Jacarepaguá	RJ	Terreno	R\$ 1.420.000,00	R\$ 1.254.000,00	
Residencial Boa Esperança	Rua Philogonio Correa - Boa Esperança	MT	Terreno	R\$ 3.460.000,00	R\$ 3.060.000,00	
Residencial Parque dos Colibris	Rua Kikuji Iwanami - Mogi das Cruzes	SP	Terreno	R\$ 3.531.000,00	R\$ 3.119.000,00	

RESUMO DE VALORES						
NOME DO EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	ESTADO	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR JUSTO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Residencial Vila Bella	Avenida José Ortiz da Rocha, nº 28 - Taubaté	SP	Terreno	R\$ 3.660.000,00	R\$ 3.230.000,00	
Residencial Parque dos Pássaros	Estrada do Mato Alto, nº 470	RJ	Terreno	R\$ 1.568.000,00	R\$ 1.385.000,00	
Residencial Califórnia Boulevard	Estrada Antônio Abdall, nº 1.447 - Água Branca	SP	Terreno	R\$ 4.122.000,00	R\$ 3.641.000,00	
Residencial Parque dos Bem-te-vis	Estrada do Meu Cantinho - São Gonçalo	RJ	Terreno	R\$ 2.887.000,00	R\$ 2.541.000,00	
Residencial Parque dos Canários	Estrada do Meu Cantinho - São Gonçalo	RJ	Terreno	R\$ 1.532.000,00	R\$ 1.353.000,00	
Residencial Atlântico	Rodovia Amaral Peixoto, nº 167 - Macaé	RJ	Terreno	R\$ 9.145.000,00	R\$ 8.078.000,00	
Residencial Serrano	Rodovia Amaral Peixoto, nº 167 - Macaé	RJ	Terreno	R\$ 8.005.000,00	R\$ 7.071.000,00	
Residencial Itapeva Boulevard	Rua Anália Pereira, Itapeva - Votorantim	SP	Terreno	R\$ 5.509.000,00	R\$ 4.886.000,00	
Terrenos Cotia	Paisagens Cezane - Cotia	SP	Terreno	R\$ 1.884.000,00	R\$ 1.664.000,00	
VALOR JUSTO E VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TOTAL DOS IMÓVEIS				R\$ 230.791.260,00	R\$ 190.484.320,00	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da Associação Brasileira e Normas Técnicas (ABNT). Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO-----	6
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS-----	7
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE-----	8
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO-----	9
5. CONCLUSÃO-----	14

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes aos imóveis citados anteriormente, distribuídos nos Estados do Rio de Janeiro, de São Paulo, de Minas Gerais e do Mato Grosso.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria das propriedades se deu entre os dias 15 e 23 de junho.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do imóvel avaliando, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade que não a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente se houver conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para avaliação dos imóveis situados nos CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS PARADISO, PARADISO ALL SUÍTES, PENÍNSULA DOS PÁSSAROS, DIAMANTE, AMETISTA, SAFIRA, PAINEIRAS, BERILO, ÁGATA, ACÁCIAS, PARQUE DOS COLIBRIS, PARQUE DOS PÁSSAROS, CALIFÓRNIA BOULEVARD, PARQUE BEM-TE-VIS, PARQUE DOS CANÁRIOS, ATLÂNTICO, SERRANO e ITAPEVA BOULEVARD, bem como dos terrenos situados em Cotia, foi utilizado o método comparativo direto, já que haviam elementos similares sendo ofertados na região de cada propriedade.

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, similares às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

Para avaliação do terreno para reaprovação de projeto do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÔNIX, foi utilizado o método evolutivo, devido à presença das construções em condições de reaproveitamento por prováveis compradores, mesmo que inacabadas, e pelo fato de não haver elementos similares sendo ofertados na região.

DEFINIÇÃO

O valor total do imóvel é definido a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno, e do método do custo de reprodução das benfeitorias.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) - TERRENO

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO - CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Esse método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se todas as características originais da construção.

O valor da edificação é definido adotando-se o custo construtivo unitário básico, estipulado por consultas feitas a revistas especializadas em índices e custos da construção civil. É multiplicado pela área construtiva equivalente do imóvel.

Sobre esse montante, é acrescida uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custo do projeto, emolumentos, etc. Assim, é estabelecido o valor de reposição da propriedade. Sobre ele, aplica-se um fator de depreciação constante na Tabela de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção). Desse modo, chega-se ao valor construtivo atual.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A	Novo
B	Entre novo e regular
C	Regular
D	Entre regular e reparos simples
E	Reparos simples
F	Entre reparos simples e importantes
G	Reparos importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

A depreciação é resultante do desgaste de uso e exposição dos elementos. A obsolescência funcional ocorre por conta da diminuição do valor pela condição interna do imóvel gerada por *design*, materiais ou processos inadequados, que resultam em inadequações, incapacidade, inutilização ou excesso de custo operacional.

A obsolescência econômica/externa é um dano irreparável ao valor das construções e benfeitorias, causado pelas condições desfavoráveis da economia local e do setor comercial, tais como: indisponibilidade de financiamentos, perda de fontes de matéria-prima e mão de obra, falta de transportes eficientes, alteração de centro de negócio, mudança da legislação e modificações nos costumes.

Ao custo de reprodução da construção obtido anteriormente, aplica-se um fator de depreciação pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção). Dessa maneira, alcança-se o custo de reedição.

CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor de mercado para compra e venda do imóvel é definido pelo somatório das parcelas de terreno e construção. Caso o resultado não esteja adequado à situação do setor imobiliário da região em estudo, adotamos um fator de comercialização.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

É aplicado sobre o valor de mercado em uso, para o cálculo do valor de mercado, quando este não pode ser determinado pelo método comparativo direto. Representa a oferta/procura para um bem em um momento específico. Em função disso, pode ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares efetivamente realizados na área onde se encontra o bem avaliado, os quais são comparados com seus respectivos valores de mercado em uso.

Entre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar:

- Localização do imóvel;
- Arquitetura e padrão compatível com o local;
- Funcionalidade;
- Equilíbrio econômico do empreendimento;
- Condições de obsolescência;
- Características geoeconômicas da região;
- Retração ou euforia do setor imobiliário.

No presente estudo, o FC utilizado foi 1,0.

MÉTODO INVOLUTIVO

Como não há elementos semelhantes disponíveis no mercado local e projetos de uso residencial de condomínios habitacionais já elaborados pela Solicitante, optou-se pelo método involutivo para a avaliação dos terrenos para reaprovação dos CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS ALPHAVILLE - LAGOA DOS INGLESES, BOSQUE DO IPÊ, VISTA VERDE, BOA ESPERANÇA e VILA BELLA, pelo fato de não haver propriedades diretamente comparáveis na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

DEFINIÇÃO

O método involutivo consiste em uma técnica de avaliação na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento do imóvel. Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica alicerçado no aproveitamento eficiente do local, mediante um hipotético empreendimento imobiliário.

Esse processo avaliativo considera: o provável faturamento com a venda das unidades hipotéticas, a partir de preços obtidos em pesquisas; todas as despesas de comercialização, implantação e remuneração do capital-terreno, computadas em prazos viáveis ao projeto; a execução e negociação dos bens mediante taxas financeiras operacionais reais.

O valor do terreno resulta como resíduo da provável receita da comercialização do empreendimento.

As principais premissas adotadas são as seguintes:

▪ VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV) - RECEITA DE COMERCIALIZAÇÃO

Levando-se em conta as pesquisas de mercado efetuadas para propriedades semelhantes na região, encontra-se o valor médio aplicável às unidades do empreendimento em questão, segundo lançamento com acabamento padrão, e define-se o VGV.

▪ DESPESAS

Admitimos um percentual de 10,0% para taxa de administração, 6,0% para gastos com vendas, 5,65 % para impostos (PIS, CONFINS, CSLL, IR) e despesas legais (todas sobre o VGV das unidades), 2,00 % para dispêndios com incorporações sobre o custo de construção, 20,0% de lucro do incorporador, além de 2,5% do custo de construção para expensas com incorporação.

▪ PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA

Foi estimado um prazo para início e conclusão da obra de acordo com as especificidades de cada objeto.

▪ PRAZO OU VELOCIDADE DAS VENDAS

Foi estimado um prazo de acordo com as especificidades de cada objeto para o término das vendas. Na determinação da velocidade de comercialização, admitimos que o empreendimento contará com financiamentos ao consumidor final por meio de instituições financeiras confiáveis, facilitando-se o negócio. O fluxo de recebimento das unidades foi estimado de acordo com as parcelas de sinal, ato da compra, mensalidades, semestrais, entrega das chaves e financiamento.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,4% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

5. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente documento, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram os seguintes valores:

RESUMO DE VALORES					
NOME DO EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	ESTADO	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR JUSTO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Residencial Paradiso	Avenida Dulcídio Cardoso, nº 424 - Barra da Tijuca	RJ	Apartamento 404, Bloco 01	R\$ 1.036.000,00	R\$ 974.000,00
Paradiso All Suítes	Avenida das Américas, nº 487 - Barra da Tijuca	RJ	Apartamento 208, Bloco 2.000	R\$ 508.000,00	R\$ 450.000,00
Península dos Pássaros	Km 29 da BR-356, S/N - Nova Lima	MG	Lotes C-11 e C-12	R\$ 1.118.000,00	R\$ 988.000,00
Alphaville Lagoa dos Ingleses	Km 29 da BR-356, S/N - Nova Lima	MG	Gleba	R\$ 137.610.000,00	R\$ 107.370.000,00
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Apartamento 101, Bloco 01	R\$ 224.010,00	R\$ 217.170,00
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Apartamento 203, Bloco 01	R\$ 222.760,00	R\$ 215.960,00
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Cobertura duplex 402, Bloco 03	R\$ 277.550,00	R\$ 269.070,00
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	Cobertura duplex 401, Bloco 04	R\$ 331.840,00	R\$ 321.710,00
Residencial Diamante	Avenida Itaquera, nº 7.291	SP	20 vagas de garagem	R\$ 330.000,00	R\$ 310.200,00
Residencial Ametista	Estrada das Lágrimas, nº 2.789	SP	Apartamento 102, Bloco 07	R\$ 174.900,00	R\$ 169.600,00
Residencial Safira	Rua Martinho do Amaral, nº 101	SP	Apartamento 04, Bloco 01B	R\$ 183.000,00	R\$ 177.400,00
Residencial Paineiras	Rua Baicuru, nº 125	RJ	Apartamento 404, Bloco 01	R\$ 158.000,00	R\$ 153.000,00
Residencial Paineiras	Rua Baicuru, nº 125	RJ	Cobertura duplex 501, Bloco 04	R\$ 274.000,00	R\$ 266.000,00
Residencial Berilo	Rua Burity Alegre, nº 134	SP	Apartamento 304, Bloco 01	R\$ 179.300,00	R\$ 173.800,00
Residencial Ágata	Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 1.305	SP	Diversas unidades	R\$ 6.336.200,00	R\$ 6.142.710,00
Residencial Ônix	Rua Amanari, S/N - Itaquera	SP	Terreno + Construções	R\$ 27.004.700,00	R\$ 23.853.700,00
Residencial Bosque do Ipê	Rua Osiris de Camargo - Horto do Ipê	SP	Terreno	R\$ 4.940.000,00	R\$ 4.360.000,00
Residencial Vista Verde	Rua Paulo da Silva, S/N - Jardim do Lago	SP	Terreno	R\$ 3.160.000,00	R\$ 2.790.000,00
Residencial Acácias	Rua Barão, nº 455 - Jacarepaguá	RJ	Terreno	R\$ 1.420.000,00	R\$ 1.254.000,00

RESUMO DE VALORES					
NOME DO EMPREENDIMENTO	LOCALIZAÇÃO	ESTADO	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR JUSTO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
Residencial Boa Esperança	Rua Philogonio Correa - Boa Esperança	MT	Terreno	R\$ 3.460.000,00	R\$ 3.060.000,00
Residencial Parque dos Colibris	Rua Kikuji Iwanami - Mogi das Cruzes	SP	Terreno	R\$ 3.531.000,00	R\$ 3.119.000,00
Residencial Vila Bella	Avenida José Ortiz da Rocha, nº 28 - Taubaté	SP	Terreno	R\$ 3.660.000,00	R\$ 3.230.000,00
Residencial Parque dos Pássaros	Estrada do Mato Alto, nº 470	RJ	Terreno	R\$ 1.568.000,00	R\$ 1.385.000,00
Residencial Califórnia Boulevard	Estrada Antônio Abdall, nº 1.447 - Água Branca	SP	Terreno	R\$ 4.122.000,00	R\$ 3.641.000,00
Residencial Parque dos Bem-te-vis	Estrada do Meu Cantinho - São Gonçalo	RJ	Terreno	R\$ 2.887.000,00	R\$ 2.541.000,00
Residencial Parque dos Canários	Estrada do Meu Cantinho - São Gonçalo	RJ	Terreno	R\$ 1.532.000,00	R\$ 1.353.000,00
Residencial Atlântico	Rodovia Amaral Peixoto, nº 167 - Macaé	RJ	Terreno	R\$ 9.145.000,00	R\$ 8.078.000,00
Residencial Serrano	Rodovia Amaral Peixoto, nº 167 - Macaé	RJ	Terreno	R\$ 8.005.000,00	R\$ 7.071.000,00
Residencial Itapeva Boulevard	Rua Anália Pereira, Itapeva - Votorantim	SP	Terreno	R\$ 5.509.000,00	R\$ 4.886.000,00
Terrenos Cotia	Paisagens Cezane - Cotia	SP	Terreno	R\$ 1.884.000,00	R\$ 1.664.000,00
VALOR JUSTO E VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TOTAL DOS IMÓVEIS				R\$ 230.791.260,00	R\$ 190.484.320,00

O Resumo de Avaliação AP-00495/18-00 foi elaborado sob a forma de Documento Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 15 (quinze) folhas digitadas de um lado. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 02 de julho de 2018.

**LUIZ PAULO
CESAR
SILVEIRA:88668
193791**

Assinado de forma digital por LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA:88668193791
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=Autenticado por AR ISIGN, cn=LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA:88668193791
Dados: 2018.07.03 14:12:26 -03'00'

Vice-Presidente

**PAULO VITOR BLANCO
DE
OLIVEIRA:13098970774**

Assinado de forma digital por PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA:13098970774
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=Autenticado por AR Certi Solution, cn=PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA:13098970774
Dados: 2018.07.03 14:13:07 -03'00'

Projetos

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-01
ESTRADA DO MEU CANTINHO, S/N, ARSENAL,
SÃO GONÇALO, RJ

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-01	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
---------------------	----------------	------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: RESIDENCIAL PARQUE DOS BEM-TE-VIS: TERRENO, situado na Estrada do Meu Cantinho, S/N, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	33.557,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel:	R\$ 2.877.000,00 (dois milhões, oitocentos e setenta e sete mil reais)
Valor de liquidação forçada:	R\$ 2.541.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta e um mil reais)

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 1 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
6. DOCUMENTAÇÃO	13
7. PLANEJAMENTO URBANO	14
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
10. CONCLUSÃO	17
11. RELAÇÃO DE ANEXOS	18

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao RESIDENCIAL PARQUE DOS BEM-TE-VIS: TERRENO, situado na Estrada do Meu Cantinho, S/N, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) - TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
100	Frente para rodovia
90	Via principal
80	Via secundária
70	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia.

TOPOGRAFIA	
100	Predominantemente plano
90	Active/Declive suave
80	Active/Declive moderado
70	Abaixo do nível ou áreas cortadas por curso d'água

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

USO	
100	Predominantemente comercial/residencial
90	Predominantemente industrial

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA			
Prazo para comercialização			2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)			6,40%
Fator para liquidação forçada			0,883
Valor de liquidação forçada		R\$	2.540.904,67
NA PRÁTICA		R\$	2.541.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. ”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. ”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor. ”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Endereço: Estrada do Meu Cantinho, S/N, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: Residencial

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás (engarrafado), água (tratada e canalizada), esgoto sanitário, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Transporte público: O local é servido por linhas de ônibus que circulam pelas vias principais, ligando a região aos centros de Niterói e São Gonçalo, bem como ao Rio de Janeiro.



Acesso



Acesso

Comércio:	O comércio de atendimento local conta com lojas dos principais ramos básicos no centro de São Gonçalo e Niterói.
Recreação:	A região carece de polos de recreação implantados.
Ensino/Cultura:	Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau localizadas em São Gonçalo.
Principais acessos:	A Estrada do Meu Cantinho é acessada pela RJ-106.

MINUTA

6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 53.382

Cartório:	3º Ofício de São Gonçalo.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	Mudar SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Área de terreno:	33.557,00 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área total do terreno fornecida pela matrícula, visto que essa área é a que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

7. PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

Lei:	Lei Complementar nº 7/2010.
Zona:	Zona Residencial 1 (ZR-1).
Usos permitidos:	Residenciais.
Coefficiente de aproveitamento:	1,50.
Taxa de ocupação:	60%.
Gabarito de altura:	Até 5 pavimentos.



Distritos de São Gonçalo

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: A propriedade avaliada é constituída pela área A-1-P resultante do desmembramento da área A-1-E-1, nesse alinhamento, confrontando com a Área A-1-J no lado e perfazendo uma área total de 33.557,89 m².

Formato: Regular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, podemos defini-lo como do tipo firme.

MINUTA

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica em um bairro residencial do município de São Gonçalo, na região metropolitana do Rio de Janeiro, onde predomina a classe socioeconômica de nível baixo a médio/baixo e que passa por processo de desmembramento.

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente 10 km da prefeitura de São Gonçalo, a 16 km da prefeitura de Niterói e a 30 km da Cidade do Centro do Rio de Janeiro.

9.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos destinados ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) inserido no geomercado da região de São Gonçalo.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação do órgão competente da prefeitura de São Gonçalo. Consiste em edificação constituída por grandes condomínios de blocos de apartamentos com até 5 pavimentos, sem elevador e com unidades do tipo sala e dois quartos, sem dependências, do tipo MCMV, agregando maior valor final à propriedade.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de número suficiente de ofertas e o baixo nível de demanda de propriedades dessa tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores do RESIDENCIAL PARQUE DOS BEM-TE-VIS: TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

Para esse terreno, foi desenvolvido um projeto habitacional destinado à classe média baixa, tipo MCMV, denominado Condomínio Residencial Parque dos Bem-te-vis, contemplando a construção de 440 unidades (quantidade aprovada no projeto original) e pequena estrutura de lazer. As obras do projeto foram interrompidas em 2012, tendo sido construídas basicamente as fundações.

Para efeitos desta avaliação, não serão consideradas as obras já concluídas.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 1 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo de R\$ 2.877.000,00** (dois milhões, oitocentos e setenta e sete mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 2.541.000,00** (dois milhões, quinhentos e quarenta e um mil reais) para o **RESIDENCIAL PARQUE DOS BEM-TE-VIS: TERRENO** situado na Estrada do Meu Cantinho, S/N, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-01** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format – PDF*), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	TOPOGRAFIA	USO	LOCAL	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
					TERRENO					TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Estrada do Meu Cantinho	Arsenal	São Gonçalo	RJ	33.557,00		Predominantemente plano	Residencial	Via principal				
1	Estrada Meu Cantinho	Arsenal	São Gonçalo	RJ	58.000,00	Oferta	Active/Declive suave	Residencial	Via principal	R\$ 5.000.000,00	R\$ 86,21	Coluna Imobiliária	(21) 2611-7900
2	Rodovia Amaral Peixoto	Tribobó	São Gonçalo	RJ	65.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Frente para rodovia	R\$ 6.000.000,00	R\$ 92,31	Brasil Brokers	(021) 2716-9300
3	Estrada Meu Cantinho	Arsenal	São Gonçalo	RJ	60.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Via principal	R\$ 5.000.000,00	R\$ 83,33	Paulo Maissonette Imóveis	(21) 99919-5208
4	Rua Portugal	Rio do Ouro	São Gonçalo	RJ	6.530,00	Oferta	Active/Declive suave	Residencial	Via secundária	R\$ 760.000,00	R\$ 116,39	Self Consultoria	(021) 3505-0500
5	Rua Waldir dos Santos	Engenho Pequeno	São Gonçalo	RJ	25.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Via secundária	R\$ 1.800.000,00	R\$ 72,00	Brasil Brokers São Gonçalo	(21) 2716-9300



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO	TAMANHO		
	90	100	100									
1	90	90	100	72,84%	R\$ 86,21	0,90	1,00	1,11	1,00	1,07	1,07	R\$ 92,31
2	100	100	100	93,70%	R\$ 92,31	0,90	0,90	1,00	1,00	1,09	0,88	R\$ 81,21
3	90	100	100	78,80%	R\$ 83,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,08	0,97	R\$ 80,65
4	80	90	100	80,54%	R\$ 116,39	0,90	1,13	1,11	1,00	0,81	0,92	R\$ 106,71
5	80	100	100	25,50%	R\$ 72,00	0,90	1,13	1,00	1,00	0,93	0,94	R\$ 67,73

CÁLCULOS AVALIATIVOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 106,71
Valor mínimo	R\$ 67,73
Desvio-padrão	R\$ 14,61
Coefficiente de variação	17,04%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 72,86
Média amostral	R\$ 85,72
Limite superior	R\$ 98,58
AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	23,37%
TESTE CHAUVENET	
Valor crítico	1,65 RESULTADO
dmax/s	1,437 permanece
dmin/s	1,232 permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 75,71
Média amostral	R\$ 85,72
Limite superior	R\$ 95,74

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 85,72
Área do lote (m²)	33.557,00
Valor final/ lote	R\$ 2.876.548,02
Na prática/ lote	R\$ 2.877.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	2.540.904,67
NA PRÁTICA	R\$	2.541.000,00

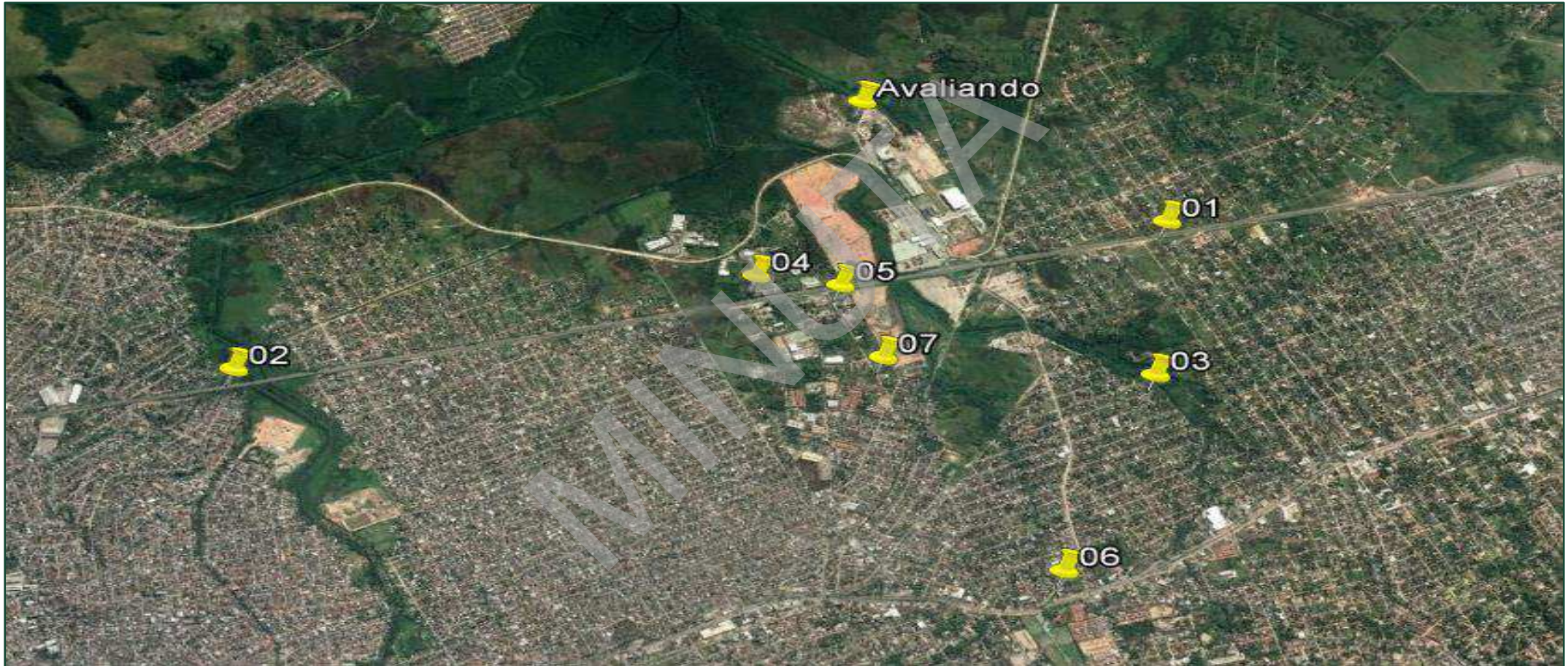
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

MAPA DE AMOSTRA - LOTE



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



RESUMO DE VALORES
Terreno
Valor justo do imóvel
R\$ 2.877.000,00



 **ANEXO 2**

MINUTA



Construções próximas



Guarita



Logradouro



Via interna de acesso



Via interna de acesso



Vista do terreno



Vista do terreno

ANEXO 3

MINUTA



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO



REGISTRO GERAL

MATRICULA 53.382 FICHA 01

IMÓVEL: ÁREA A-1-P, resultante do desmembramento da ÁREA A-1-E-1, situado na Estrada do Meu Carinho, no 2º distrito do Município São Gonçalo, em zona urbana, que mede: 23,45m (vinte e três metros e quarenta e cinco centímetros) de frente, confrontando com a Estrada do Meu Carinho; aos fundos com 184,84m (cento e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro centímetros), em três alinhamentos; o primeiro com 37,75m (trinta e sete metros e setenta e sete centímetros), o segundo com 72,61m (setenta e dois metros e sessenta e um centímetros) e o terceiro com 74,48m (setenta e quatro metros e quarenta e oito centímetros), nesses alinhamentos confrontando com a área A-1-O, no lado direito com 313,98m (trezentos e treze metros e noventa e oito centímetros), em seis alinhamentos com 38,42m (trinta e oito metros e quarenta e dois centímetros), o segundo com 96,76 (noventa e seis metros e vinte e seis centímetros), o terceiro com 22,80m (vinte e dois metros e oitenta centímetros), o quarto com 117,00m (cento e dezassete metros) no primeiro alinhamento confrontando com a área A-1-C, no segundo confrontando com as áreas A-1-C, A-1-B, e A-1-C, nos Carroca e no sexto com José dos Santos Gonçalves) Incaraceno Meu Carinho, no lado esquerdo com 310,14m (trezentos e dez metros e quatorze centímetros), em onze alinhamentos; o primeiro em curva com 13,26m (treze metros e vinte e seis centímetros), o segundo com 79,21m (vinte e nove metros e vinte e um centímetros), o terceiro com 54,45m (cinquenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros), o quarto com 7,45 (sete metros e quarenta e cinco centímetros), o quinto com 47,08m (quarenta e sete metros e quatro centímetros), o sexto com 31,62m (trinta e um metros e sessenta e dois centímetros), o sétimo com 1,28m (um metro e vinte e oito centímetros), o oitavo com 21,00m (vinte e um metros), o nono com 9,00m (nove metros), o décimo com 76,07m (setenta e seis metros e sete centímetros), o décimo primeiro com 67,76m (sessenta e sete metros e setenta e seis centímetros) nesses alinhamentos confrontando com a área A-1-D, perfazendo uma área total de 33.557,89m² (trinta e três mil, quinhentos e cinquenta e sete vigintilha e nove metros quadrados) (Cadastrada na Prefeitura Municipal de São Gonçalo sob o número 838364000).

REGISTRO GERAL

MATRICULA 53.382 FICHA 01

PROPRIETÁRIO WGD ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ/RI sob o nº 06.234.578/0001-09, com sede na Rua Nilo Peçanha, nº 110, sala 1.202, Centro, São Gonçalo/RJ - **REGISTRO ANTERIOR** 1.º 2, matrícula nº 52.987, São Gonçalo, 18 de fevereiro de 2011. *Autenticado em 18/01/2011*

R.01 - Prot. 111.580 em 19/01/2011 - **COMPRA E VENDA** - **TRANSMITENTE:** WGD ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, qualificada anteriormente: **ADQUIRENTE:** MUDAR SPE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/RI sob o nº 12.539.435/0001-98, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 12, sala 303 (parte), Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Compra e Venda lavrada no Carinho do 1.º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ. L.º SB 317, ds 131/134, ato nº 51 em 15/12/2010. **VALOR:** R\$ 3.035.209,89 (três milhões, trinta e cinco mil, duzentos e nove reais e oitenta e nove centavos). **OBS:** ITBI devido foi pago no Banco Itaú, na quantia de R\$ 69.120,00, sobre o valor tributável de R\$3.456.000,00, taxa 2%, pela autenticação mecânica: 117AU0271 297196095 140111 69 120,00C PM CHQ. Cessas recolhidas no banco Itaú Ag.6078 no valor de R\$128,87 (base de cálculo R\$ R\$3.456.000,00) de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$64,44 relativo às taxas 4.664/05 e 111/06, São Gonçalo, 18 de fevereiro de 2011. *Autenticado em 18/01/2011*

R.02- Prot. 112.414 em 10/03/2011 - **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** - De conformidade com a Lei 4.501/64, com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados, aprovado em 25/11/2010, assinado pelo Subsecretário de Infraestrutura Urbanismo e Habitação da PMSG - Jonar Coelho - Matr. nº 05001, procedo o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento residencial que se denominará "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE BEM-TE-VIS", com 1º pavimento composto de 22(vinte e dois) blocos, e 190 (novecentos e quarenta) apartamentos, sendo 20 (vinte) unidades autônomas em cada bloco. **Descrição do Empreendimento:** Blocos de 01 ao 04 - **Terrço:** 02 unidades de 02 quartos; 01 unidade de 3 quartos; 01 unidade de 1 quarto; Pavimento Tipo: 02 unidades de 02 quartos; 02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO



REGISTRO GERAL

MATRICULA 53.382

FICHA 02

unidades de 03 quartos; Total: 04 unidades por pavimento - 20 (vinte) unidades por Bloco; Bloco 05 ao 22 - Terço 02 unidades de 02 quartos; 01 unidade de 03 quartos; Pavimento Tipo: 02 unidades de 02 quartos; 02 unidades de 03 quartos - Total: 04 unidades por pavimento - 20 (vinte) unidades por bloco; Os 22 blocos, totalizando 440 unidades, sendo: 04 (quatro) apartamentos de sala, 1 quarto, banheiro, cozinha área de serviço; 238 (duzentos e trinta e oito) apartamentos de sala, 2 quartos, banheiro, cozinha área de serviço; 198 (cento e noventa e oito) apartamentos de sala, 01 quarto, banheiro, cozinha área de serviço; Taxa de Ocupação permitida ZRL - 60%. Taxa de Ocupação projetada 76,26% - Alagamentos - Frontal Exigido 3,60m - Frontal projetado 3,29m, Lateral Exigido 1,50m, Lateral Projetado 16,02m - Entre Blocos Exigido 6,00m, Entre Blocos projetado 6,00m, Dados do Projeto - Quando de Áreas - Blocos 01 ao 04 - área útil 3.261,72m², área privativa 3.885,76m² - Blocos 05 ao 22 - área útil 14.724,18m², área privativa 17.483,04m², Área Total de Construção: 24.130,26m², Área do Terreno: 33.557,89m², Características da Edificação: Número de Pavimentos: 05; Número de Unidades Habitacionais: 440 - Número de Blocos: 22. Neste contexto o imóvel é formado pelo terreno, pelas partes comuns e pelas unidades autônomas, Área exigida para edícula 247.350m². Área edícula projetada (sanito de festa, sala de ginástica, salão de jogos, espaço gourmet, banheiros, lazer infantil) 348.22m². Área Total de Lazer Projetada (Piscina adulta, piscina infantil, quadra, lazer infantil) 753,20m², Quando de Área 2 Circunulação de Veículo (cimentado) Estacionamento Descoberto (cimentado); Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados; Custas recolhidas no Banco Itaú, ag 6078, no valor de R\$16.40, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$ 8,20, relativo as Leis 4664/05 e 1110/06, São Gonçalo, 21 de julho de 2011. Aux. *Carla de Jesus* O. O. *Carla de Jesus*

AV 03 - Prot. 114.293 em 11/07/2011 - Por petição firmada em 24/05/2011, procedo a averbação da restrição do Memorial de Incorporação, objeto do R.2 desta matrícula, a saber: O nome do Empreendimento é Parque das Bem-tes. Vis. com 108 (cento e noventa e oito) unidades de 03 (três) quartos, a taxa de ocupação é de 15,33%. Nos blocos 01 e 04



REGISTRO GERAL

MATRICULA 53.382

FICHA 02
VERSO

- Área privativa: 4.093,16m² - área útil: 3.777,52 m², nos blocos 05 e 16 - área: 1.945,22m² - área útil: 1.638,18m², nos blocos 06 a 15 e 17 a 22 - área privativa: 16.372,64 - área útil: 13.105,44m², a área total de construção (ATC) corresponde a 24.683,56m², não havendo lazer infantil. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados; - Custas recolhidas no Banco Itaú, ag 6078, no valor de R\$16.40, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$ 8,20, relativo as Leis 4664/05 e 1110/06, São Gonçalo, 21 de julho de 2011. Aux. *Carla de Jesus* O. O. *Carla de Jesus*

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO
(REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO)
COMARCA DE SÃO GONÇALO
CERTIDÃO

Certifico e dou fe que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6015/73. Custas: R\$101,26.-

São Gonçalo, 23 de Fevereiro de 2016.

OPICIAI

Selo: ECKH85658/XRL. Consulte em <https://www3.rrj.jus.br/sitepublico.->



Ofício**15 de Notas**

Fornecedores de Faltas (Aviso)

CENTRO - Rua do Doutor, 21 - Centro - Rio de Janeiro - RJ.
CPF: 27.641.000 - Tel.: 33.21.3102/3300
BANCA - Av. das Américas, 204 - 5º. 11 - J. 114 - Barra da Tijuca - RJ.
CPF: 232.421.000 - Tel.: 33.331.3154/3151
www.centro15.com.br

T R A S L A D O
LIVRO SB 317 FLS 131/134 ATO 51

SECRETARIA DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE REGISTRO E
IMÓVEIS
Rua da Assembleia, 11
Centro, Rio de Janeiro

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, na forma abaixo:

Aos quinze dias do mês de dezembro, do ano de dois mil e dez, (15.12.2010), nesta Cidade do Rio de Janeiro - RJ, em Cartório do 13º Ofício de Notas, Tabelião, **HERMANDA DE FREITAS LEITÃO**, situado na Av. das Américas, 500 - Bloco 11 Loja 106 - Barra da Tijuca, perante mim, **FLAVIA DA CRUZ GUILHERME**, Escrivento, matricula no 94-10536, compareceram, de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA: WGD ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/RJ sob o nº 06.234.578/0001-99, empresa com sede na Rua Nilo Pedreira, nº 110, sala 1.202, Centro, São Gonçalo, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 24.445-360, neste ato representada por **GLAUCO BOTELHO DOS SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, odontológico, inscrito no CPF sob o nº 070.503.527-13, portador da carteira de identidade nº 103176335 expedida em 03.06.1992 pelo IFRJ, residente e domiciliado na Rua 16, nº 215, casa 06 - Niterói; **DANILLO BOTELHO DOS SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da carteira de identidade nº 11.802.311-8 expedida em 05.09.1995 pelo IFRJ, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 080.874.577-81, residente e domiciliado na Rua Estrada Francisco da Cruz, nº 777, casa 65, Condomínio Uba 1, Niterói, Rio de Janeiro - RJ; neste ato representados por seu bastante procurador **LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS**, adiante qualificado, conforme procuração lavrada nas notas do 24 ofício desta cidade, livro 6432, fls 002/003 de 07.12.2010; **LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS**, brasileiro, tabelião e oficial registrador, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, portador da carteira de identidade nº 1032274572, expedida pelo IFRJ, inscrito no CPF sob o nº 069.421.737-97, residente e domiciliado na Estrada Francisco da Cruz Nunes, nº 777, casa 46, Condomínio Uba 1, Niterói, **WENILES LOPES DA SILVA**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da carteira de identidade nº 65.677, expedida pelo OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 924.823.507-78, residente e domiciliado na Avenida Jornalista Alberto F. Torres, nº 381, apto 701, Icaraí, Niterói, RJ, CEP: 24.230-006; e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA: MUDAR SPE 12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, companhia com sede na Avenida das

Américas, nº 500, bloco 12, sala 303 (parte), Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 22.640-100, inscrita no CNPJ sob o nº 12.530.435/0001-98, neste ato regularmente representada pelos seus procuradores, **RENATA PAZUELLO FERNANDES WARMANN**, brasileira, solteira, advogada, portadora da identidade nº 140.423, expedida pela OAB/RJ em 04/08/08, inscrita no CPF/MF sob o nº 033.135.317-82, **LEANDRO LATT DE CASTRO JOSÉ**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 200212334-9, expedida pelo CREARJ em 13/08/2007, inscrito no CPF/MF sob o nº 080.041.647-30; ambos com o mesmo endereço comercial da **COMPRADORA**, conforme a procuração lavrada nesta notas, livro **SPB 167**, às folhas 75/75 de 20.09.2010. As partes acima nomeadas, assina como os respectivos representantes legais, são reconhecidas e identificadas como as próprias, conforme documentos de identificação a mim ora exibidos e que ficam arquivadas nestas notas do que dou fé. **PRIMEIRA - DOS ENÓBIOS** - é legítima proprietária e possuidora dos imóveis constituídos pela (1) **ÁREA A-1-P**, resultante do desmembramento da área A 1 E 1 situado na Estrada do Meu Cantinho, no 2º Distrito da comarca de São Gonçalo, em zona urbana, que mede: 23,45m (vinte e três metros e quarenta e cinco centímetros) do frente, confrontando com a Estrada do Meu Cantinho, aos fundos com 184,84m (cento e oitenta e quatro metros e oitenta e quatro centímetros), em três alinhamentos, o primeiro com 37,75m (trinta e sete metros e setenta e cinco centímetros), o segundo com 72,61m (setenta e dois metros e sessenta e um centímetros) e o terceiro com 74,48m (setenta e quatro metros e quarenta e oito centímetros), nesses alinhamentos confrontando com a área A-1-O; no lado direito com 313,98m (trezentos e treze metros e noventa e oito centímetros), em seis alinhamentos, o primeiro com 38,42m (trinta e oito metros e quarenta e dois centímetros), o segundo com 96,26m (noventa e seis metros e vinte e seis centímetros), o terceiro com 22,80m (vinte e dois metros e oitenta centímetros), o quarto com 30,50m (trinta metros e cinquenta centímetros), o quinto com 9,00m (nove metros), e o sexto com 117,00m (cento e dezessete metros) no primeiro alinhamento confrontando com a área A-1-C, no segundo confrontando com as áreas A-1-C, A-1-B e A-1-C, nos alinhamentos terceiro e quarto confrontando com o loteamento Meu Cantinho, no quinto confrontando com a Alameda Carfóca e no sexto

Ofício

15 de Notas

1 Estada de Frelas 1 eilan

CENTRO - Rua do Comércio, 33 - Centro - Sede Municipal - RJ
 CEP 21441-020 - TEL: (021) 2502.0000
 ANEXO - Av. Amador de Barros, 500 - RJ - 1º - 139 - Iluminação - RJ
 CEP 21441-418 - TEL: (521) 554-7105
 WWW.CIDAO2010.RJ.GOV.BR

RECEBIDO
 15 de Novembro de 2010
 15 de Novembro de 2010
 15 de Novembro de 2010
 15 de Novembro de 2010
 15 de Novembro de 2010

com José dos Santos Gonçalves) adorno Meu Cantinho; no lado esquerdo com 310,14m (trezentos e dez metros e quatrocentímetros), em onze alinhamentos; o primeiro em curva com 13,26m (treze metros e vinte e seis centímetros); o segundo com 29,21m (vinte e nove metros e vinte e um centímetros); o terceiro com 54,45m (cinquenta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros); o quarto com 7,45m (sete metros e quarenta e cinco centímetros); o quinto com 47,04m (quarenta e sete metros e quatrocentímetros); o sexto com 31,62m (trinta e um metros e sessenta e dois centímetros); o sétimo com 3,25m (três metros e vinte e oito centímetros); o oitavo com 21,00m (vinte e um metros); o nono com 9,00m (nove metros); o décimo com 26,07m (vinte e seis metros e sete centímetros); e o décimo primeiro com 67,76m (sessenta e sete metros e setenta e seis centímetros) nesse alinhamento confrontando com a área A-1-C, pertencendo uma área total de 33.557,88m² (trinta e três mil, quinhentas e cinquenta e sete vírgula oitenta e nove metros quadrados) cujas características e confrontações encontram-se descritas na matrícula nº 52.987 do Cartório do 03º Ofício de São Gonçalo., (ii) **ÁREA A-1-E**, resultante do desmembramento da área A-1-C, situado na Estrada do Meu Cantinho, no 2º Distrito da comarca de São Gonçalo, em zona urbana, que mede: 61,35m (sessenta e um metros e trinta e cinco centímetros) de frente, confrontado com a Rua Propriedade 1, nos fundos com 10,00m (dez metros), confrontado com a servidão de acesso a RJ 106; no lado direito com 234,84m (duzentos e trinta e quatro metros e oitenta e quatro centímetros); o segundo com 72,61m (setenta e dois metros e sessenta e um centímetros); o quarto com 25,00m (vinte e cinco metros); e o quinto com 25,00m (vinte e cinco metros), nos alinhamentos; primeiro, segundo e terceiro confrontando com a área A-1-P e nos alinhamentos quarto e quinto confrontando com o loteamento Meu Cantinho; no lado esquerdo com 265,45m (duzentos e sessenta e cinco metros e quarenta e cinco centímetros); em sete alinhamentos; o primeiro com 65,85m (sessenta e cinco metros e oitenta e seis centímetros); o segundo com 24,02m (vinte e quatro metros e dois centímetros); o terceiro com 18,47m (dezoito metros e quarenta e sete centímetros); o quarto com 62,10m (sessenta e dois metros e dez centímetros); o quinto com 30,00m (trinta metros); o sexto com 60,00m (sessenta metros) e o sétimo com 5,00m (cinco metros), nos alinhamentos primeiro, segundo e

terceiro confrontando com a área A-1-H, e nos alinhamentos, quarto, quinto, sexto e sétimo confrontando com a área B-1; perfazendo uma área total de 4.652,34m2 (quatro mil seiscentos e cinquenta e dois virgula trinta e quatro metros quadrados) cujas características e confrontações encontram-se descritas na matrícula nº 52.987 do Cartório do 1ºº Ofício de São Gonçalo; inscritos no RRE sob o nº 1303364100 (MP)

- **SEGUNDA - FORMA DE AQUISIÇÃO** - Os referidos imóveis foram adquiridos pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, através da escritura de compra e venda lavrada nas notas do 6º Ofício da Comarca de São Gonçalo; livro 258, às fls 043 de 09.11.2004, devidamente Registrada sob o R-02, da Matrícula 52.987 do 3º registro de imóveis da Comarca de São Gonçalo - RJ. **TERCEIRA - SITUAÇÃO JURÍDICA** - A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que o **IMÓVEL** encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, servidão e direito antecrise, passivos ambientais, ações reais ou repressórias, sobre ele inexistindo litigâncias que possam impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, não havendo, no mesmo, posse, detenção ou ocupação de terceiros, inexistindo sobre os mesmos e, bem assim, sobre os seus proprietários, penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer; **QUARTA - DA COMPRA E VENDA** - Pela presente e na melhor forma de direito, a Outorgante vende à **OUTORGADA**, os imóveis acima descritos e caracterizados pelo valor certo e ajustado de R\$ 3.456.000,00 (três milhões e quatrocentos e cinquenta e seis mil reais); sendo atribuído o valor de R\$ 3.035.209,09 (três milhões, trinta e cinco mil, duzentos e nove reais e cinco e nove centavos) para o **IMÓVEL** descrito e caracterizado acima no item (1) e para o **IMÓVEL** descrito e caracterizado no item (ii) acima, o valor de R\$ 420.790,11 (quatrocentos e vinte mil, setecentos e noventa reais e onze centavos); os quais são integralmente pagos, mediante a entrega, neste ato, pela **OUTORGADA COMPRADORA**, de uma única nota promissória de sua emissão, em caráter "pro soluto", com vencimento para o dia 30.04.2014, que a **OUTORGANTE VENDEDORA** confere, achou certa e guardou, do que dou fé, dando assim a mais plena, rasa e

CENTRO - Rua do Comércio 33 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20030-030 - Tel.: 55 21 36233334
146-24 - Av. dos Autarcas, 513 - B. 11 - 11166 - Bairro do Maracanã - RJ
CEP: 20640-100 - Tel.: 55 21 3154-7111
www.riodejaneiro.rj.gov.br

RECEBIDO
SECRETARIA DE
RECURSOS HUMANOS
E PREVIDÊNCIA SOCIAL
15/05/2013

Irrevogável quitação integral do Preço e nada mais tendo a exigir ou reclamar com fundamento nesta escritura. **CLÁUSULA - DA QUITAÇÃO e TRANSMISSÃO** - A Outorgante dá plena e geral, irrevogável, e irretirável quitação à Outorgada, para nada mais reclamar à que título for, a quem transfere toda posse e domínio, direito e ação que até então exerça sobre o imóvel, não só por força deste instrumento, como em virtude da cláusula "CONSTITUTIVA", obrigando-se por si, herdeiros e sucessores, pela validade desta venda, em qualquer tempo e a responder pela evicção do direito na forma da Lei, passando a correr por conta da **OUTORGADA COMPRADORA**, a partir desta data, todas as despesas, taxas e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, sendo certo que continuarão sob a responsabilidade exclusiva da **OUTORGANTE VENDEDORA** todos os tributos, encargos, débitos ou despesas, de qualquer natureza, lançados, ou por lançar, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e cujos fatos geradores sejam anteriores a esta data, comprometendo-se a manter a **OUTORGADA COMPRADORA** sempre livre, indemne e a salvo de qualquer dívida, dívida, custo, dano, prejuízo ou obrigação de responsabilidade da **OUTORGANTE VENDEDORA**. **SEXTA** - Integra a presente compra e venda, a cessão efetuada neste ato pela **OUTORGANTE VENDEDORA** à **OUTORGADA COMPRADORA** de todos os projetos arquitetônicos, relativos ao empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no **IMÓVEL**, o qual se encontra devidamente aprovado perante a Prefeitura Municipal de São Gonçalo no processo nº 33543/2003, expedido pela Prefeitura de São Gonçalo, passando tal projeto a aprovação a ser da propriedade exclusiva da **OUTORGADA COMPRADORA**, que poderá dele fazer uso livremente, respeitados os Direitos autorais de terceiros, não sendo devido à **OUTORGANTE VENDEDORA** qualquer outro valor a este título. **SETIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS** - A **OUTORGANTE**, de igual modo, declara que: a) não responde a quaisquer ações ou processos relativos a direitos reais, pessoais, hipotecários, possessórios, reivindicatórios, débitos, protestos, fianças, concordatas e/ou concurso de credores, nem por dívidas fiscais, que não existam ações ou processo de qualquer natureza que impeçam a realização desta escritura de compra e venda nos registros de distribuição de quaisquer feitos, de quaisquer comarcas, que vinculem a declarante e/ou o Imóvel ora vendido, conforme as condições desta escritura,

e/ou que possam representar risco para o regime ou para este negócio, declarando também, que está isenta de responsabilidade legal e que esta venda não prejudica a quaisquer credores que, eventualmente tenham, responsabilizado-se, expressamente, perante a **OUTORGADA COMPRADORA**, por quaisquer eventuais situações ou obrigações pendentes que, de algum modo, possam envolver o **IMÓVEL** ora vendido, da forma a **por a OUTORGADA COMPRADORA e o IMÓVEL** sempre livre e a salvo de quaisquer pendências, dívidas, hipotecárias, reivindicações e/ou processos, seja de que natureza for, bem como se obrigar, sem restrições, pela evicção de direito: **b) A** posse exercida pela **OUTORGANTE VENDEDORA** sobre o Imóvel é - e sempre foi - legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o Imóvel livre de esbulhos, turbasões ou ameaças de qualquer natureza; **c) desconhece** qualquer projeto, decreto, processo ou ação de qualquer natureza de desapropriação ou declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação por qualquer motivo, inclusive reforma agrária, ou ocupação temporária, objetivando total ou parcialmente o Imóvel; **d) conhece** detalhadamente o **IMÓVEL** que se encontra rigorosamente em conformidade com todos os requisitos legais que dizem respeito às normas ambientais, das esferas federal, estadual e municipal, incluindo atos e portarias de órgãos federais e dos órgãos ambientais Municipal, estadual e federal competentes. **OUTRA - DA DOCUMENTAÇÃO** - A Outorgada deverá recolher o imposto de transmissão à repartição competente, no prazo de 30 dias a contar desta data, o qual será encaminhado junto com a presente ao registro geral de imóveis. - Foram-me apresentados e arquivados nestas Notas os seguintes documentos: a) Certidões Negativas da Comarca de São Gonçalo; dos Distribuidores Locais, Protestos, Executivos Fiscais Cíveis, Intedições e Títulos, Justiça Federal, b) Certidão de Ônus Reais, b) certidão de quitação fiscal e imobiliária, d) Certidões de indisponibilidade de bens nº 0111010121437467 expedida em 14.12.2010, CND - Certidão de Débitos Relativas às Contribuições Previdenciárias e às de Tercelros nº 076192010-17023100 emitida em 14.07.2010, válida até 10.01.2011; Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código Controlê nº F00CA13A.DVA2.DBEC, emitida em 22.11.2010 e válida até 21.05.2011. Foram apresentados os documentos de identidade e CPF das partes


Ofício

15 de Notas

Farranda de Freitas L&L&O

C.A. ME - Rio de Janeiro: 80 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
 CEP 20040-000 - Tel.: 55 21 3837 8889
 BEVERA - Av. dos Azeiteiros, 500 - 8º - J. - N. - Cop. - Barra da Tijuca - RJ
 CEP 22020-100 - Tel.: 55 21 3154 7161
 www.farranda.com.br

RECEBIMOS DO SENHOR
 FLAVIA DA CRUZ GUILHERME
 o valor de R\$ 1.072,04
 em 15/05/2006

contratantes, e Contrato sócias da outorgante e outorgada, ficando suas respectivas cópias arquivadas nestas Notas. Enviada a COI Conforme L.M. da SRF 163 de 23.12.1999, Publicado no Diário Oficial da União de 28.12.1999, pelas partes foi-lhe dito que aceitam a presente escritura como está feita e redigida. Assim, contratados, pediram que estas Notas lhes fossem apresentadas, que feita e lida aceitaram e assinam perante mim, dispensando as testemunhas, nos termos do art. 391, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça. Certifico que pelo presente ato são devidas custas da Tabela VII, item I no valor de R\$ 1.072,04, informática no valor de R\$6.04, comunicação e informática para a Receita Federal no valor de R\$15.32 comunicação e informática para o Distribuidor no valor de R\$7.66, digitalização R\$4.03, acrescidas de R\$42.36, Provento 37/2007, acrescidas dos 20% para o FEIJ, (Lei nº 3.217 de 27.05.1999), no valor de R\$229,40, acrescidas de 5% para o FUNDEPERU (Ato 04/2006) no valor de R\$57,47, acrescida de 5%, para o FUNPERU (Lei 111/2006), no valor de R\$57,47, que serão recolhidos no Banco Itaú, na forma determinada pela Corregedoria Geral de Justiça, as contribuições previstas nas Leis nºs 3761/2002, no valor de R\$17,80 e 500/82, no valor de R\$0,17, distribuição no valor R\$19,36. Eu, (FLAVIA DA CRUZ GUILHERME) ESCRITAMENTE matricula 94-10536, lavrei, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. ASSINADOS: GLAUCO BOTELHO DOS SANTOS - p/p LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS DANIELO BOTELHO DOS SANTOS D/LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS - LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS -WERLES LOPES DA SILVA - RENATA PAZUELLO FERNANDES WAHMANN -LEANDRO LAIT DE CASTRO JOSE. NADA MAIS se contém na ESCRITURA aqui bem e FIDELMENTE TRANSCRITA E TRASLADADA NESTA MESMA DATA. Eu, FLAVIA DA CRUZ GUILHERME - Escrivente, (Mat. nº 94-10536 - RJ), digital. E, eu  FLAVIA DA CRUZ GUILHERME - Escrivente, (Mat. nº 94-10536 - RJ), subscrito e assinado.



FLAVIA DA CRUZ GUILHERME
 Escrivente
 Matr. nº 94-10536
 RJ



FLAVIA DA CRUZ GUILHERME
 Escrivente
 Matr. nº 94-10536
 RJ



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

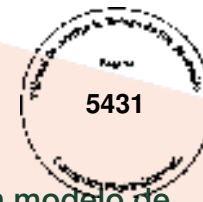
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

5432

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

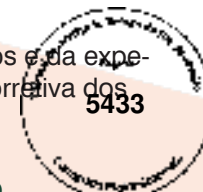
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-02
ESTRADA DO MEU CANTINHO, S/N, ARSENAL,
SÃO GONÇALO, RJ

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-02	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., doravante denominada **CMDR**.

Sociedade anônima fechada com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO:

RESIDENCIAL PARQUE DOS CANÁRIOS (TERRENO) situado na Estrada do Meu Cantinho, s/n, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	16.228,19 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (um milhão, quinhentos e trinta e dois mil reais)	R\$ 1.532.000,00
Valor de liquidação forçada: (um milhão, trezentos e cinquenta e três mil reais)	R\$ 1.353.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 1 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
6. DOCUMENTAÇÃO	13
7. PLANEJAMENTO URBANO	14
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
10. CONCLUSÃO	17
11. RELAÇÃO DE ANEXOS	18

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao RESIDENCIAL PARQUE DOS CANÁRIOS (TERRENO) situado na Estrada do Meu Cantinho, s/n, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e esse trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, esse Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, esse Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas nesse Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida nesse Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) - TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação do mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
100	Frente para rodovia
90	Via principal
80	Via secundária
70	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia dos mesmos.

TOPOGRAFIA	
100	Predominantemente plano
90	Active/Declive suave
80	Active/Declive moderado
70	Abaixo do nível ou áreas cortadas por curso d'água

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

USO	
100	Incorporação
90	Comercial
80	Residencial
70	Industrial

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$ 1.353.242,13
NA PRÁTICA	R\$ 1.353.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Endereço: Estrada do Meu Cantinho, s/n, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás (engarrafado), água (tratada e canalizada), esgoto sanitário, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Transporte público: O local é servido por linhas de ônibus que circulam pelas vias principais, ligando a região aos centros de Niterói e São Gonçalo, bem como ao Rio de Janeiro.



Acesso



Acesso

Comércio:	O comércio de atendimento local conta com lojas dos principais ramos básicos no centro de São Gonçalo e Niterói.
Recreação:	A região carece de polos de recreação implantados.
Ensino/Cultura:	Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau localizadas em São Gonçalo.
Principais acessos:	A Estrada do Meu Cantinho e acessada pela RJ-106.

MINUTA

6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 53.381

Cartório:	3º Ofício de São Gonçalo.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	Mudar Spe 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Área de terreno:	16.228,19 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área total do terreno fornecida pela matrícula, visto que essa área é a que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

7. PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

Lei:	Lei Complementar nº 7/2010.
Zona:	Zona Residencial 1 (ZR-1).
Usos permitidos:	Residenciais.
Coefficiente de aproveitamento:	1,50.
Taxa de ocupação:	60%.
Gabarito de altura:	Até 5 pavimentos.



8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: A propriedade avaliada é constituída pela área A-1-G resultante do desmembramento da área A-1-O, e nesse alinhamento confronta com a Área A-1-J no lado, perfazendo uma área total de 16.228,19 m².

Formato: Regular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, podemos defini-lo como do tipo firme.

MINUTA

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica em um bairro residencial da Cidade de São Gonçalo, no Estado do Rio de Janeiro, onde predomina a classe socioeconômica de nível baixo a médio/baixo. O bairro passa por processo de desmembramento.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação junto ao órgão competente da prefeitura de São Gonçalo. Edificação constituída por tipologia de condomínio fechado, apresenta infraestrutura de lazer, com casas de um e dois pavimentos, geminadas ou não, com padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

9.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente, 10 km da prefeitura de São Gonçalo, 16 km da prefeitura de Niterói e a 30 km do Centro do Rio de Janeiro.

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV) inseridos no geomercado da região de São Gonçalo.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de ofertas e o baixo nível de demanda de propriedades desta tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores do RESIDENCIAL PARQUE DOS CANÁRIOS (TERRENO) seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

Para este terreno foi desenvolvido um projeto habitacional destinado à classe média baixa, tipo MCMV, denominado Condomínio Residencial Parque dos Canários, contemplando a construção de 440 unidades (aprovadas no projeto original) e pequena estrutura de lazer. O projeto teve suas obras interrompidas em 2012, restando construídas basicamente as fundações.

Para efeitos dessa avaliação, não serão consideradas as obras já concluídas.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 1 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo de R\$ 1.532.000,00** (um milhão, quinhentos e trinta e dois mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 1.353.000,00** (um milhão, trezentos e cinquenta e três mil reais) para o **RESIDENCIAL PARQUE DOS CANÁRIOS (TERRENO)**, situado na Estrada do Meu Cantinho, s/n, Arsenal, Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-02** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format – PDF*), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA TERRENO	TIPO	TOPOGRAFIA	USO	LOCAL	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Estrada do Meu Cantinho	Arsenal	São Gonçalo	RJ	16.228,19		Predominantemente plano	Residencial	Via principal				
1	Estrada Meu Cantinho	Arsenal	São Gonçalo	RJ	58.000,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Residencial	Via principal	R\$ 5.000.000,00	R\$ 86,21	Coluna Imobiliária	(21) 2611-7900
2	Rodovia Amaral Peixoto	Tribobó	São Gonçalo	RJ	65.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Frente para rodovia	R\$ 6.000.000,00	R\$ 92,31	Brasil Brokers	(21) 2716-9300
3	Estrada Meu Cantinho	Arsenal	São Gonçalo	RJ	60.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Via principal	R\$ 5.000.000,00	R\$ 83,33	Paulo Maissonette Imóveis	(21) 99919-5208
4	Rua Portugal	Rio do Ouro	São Gonçalo	RJ	6.530,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Residencial	Via secundária	R\$ 760.000,00	R\$ 116,39	Self Consultoria	(21) 3505-0500
5	Rua Waldir dos Santos	Engenho Pequeno	São Gonçalo	RJ	25.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Via secundária	R\$ 1.800.000,00	R\$ 72,00	Brasil Brokers São Gonçalo	(21) 2716-9300



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO	TAMANHO		
	90	100	80									
1	90	90	80	257,40%	R\$ 86,21	0,90	1,00	1,11	1,00	1,17	1,17	R\$ 101,09
2	100	100	80	300,54%	R\$ 92,31	0,90	0,90	1,00	1,00	1,19	0,96	R\$ 88,93
3	90	100	80	269,73%	R\$ 83,33	0,90	1,00	1,00	1,00	1,18	1,06	R\$ 88,32
4	80	90	80	59,76%	R\$ 116,39	0,90	1,13	1,11	1,00	0,89	1,00	R\$ 116,85
5	80	100	80	54,05%	R\$ 72,00	0,90	1,13	1,00	1,00	1,06	1,07	R\$ 76,95

CÁLCULOS AVALIATIVOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80%bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 116,85
Valor mínimo	R\$ 76,95
Desvio padrão	R\$ 15,17
Coefficiente de variação	16,06%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 80,26
Média amostral	R\$ 94,43
Limite superior	R\$ 108,59

AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA 22,03%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,65	RESULTADO
dmax/ s	1,478	permanece
dmin/ s	1,152	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 84,03
Média amostral	R\$ 94,43
Limite superior	R\$ 104,83

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 94,43
Área do lote (m²)	16.228,19
Valor final/ lote	R\$ 1.532.365,48
Na prática/ lote	R\$ 1.532.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$ 1.353.242,13
NA PRÁTICA	R\$ 1.353.000,00

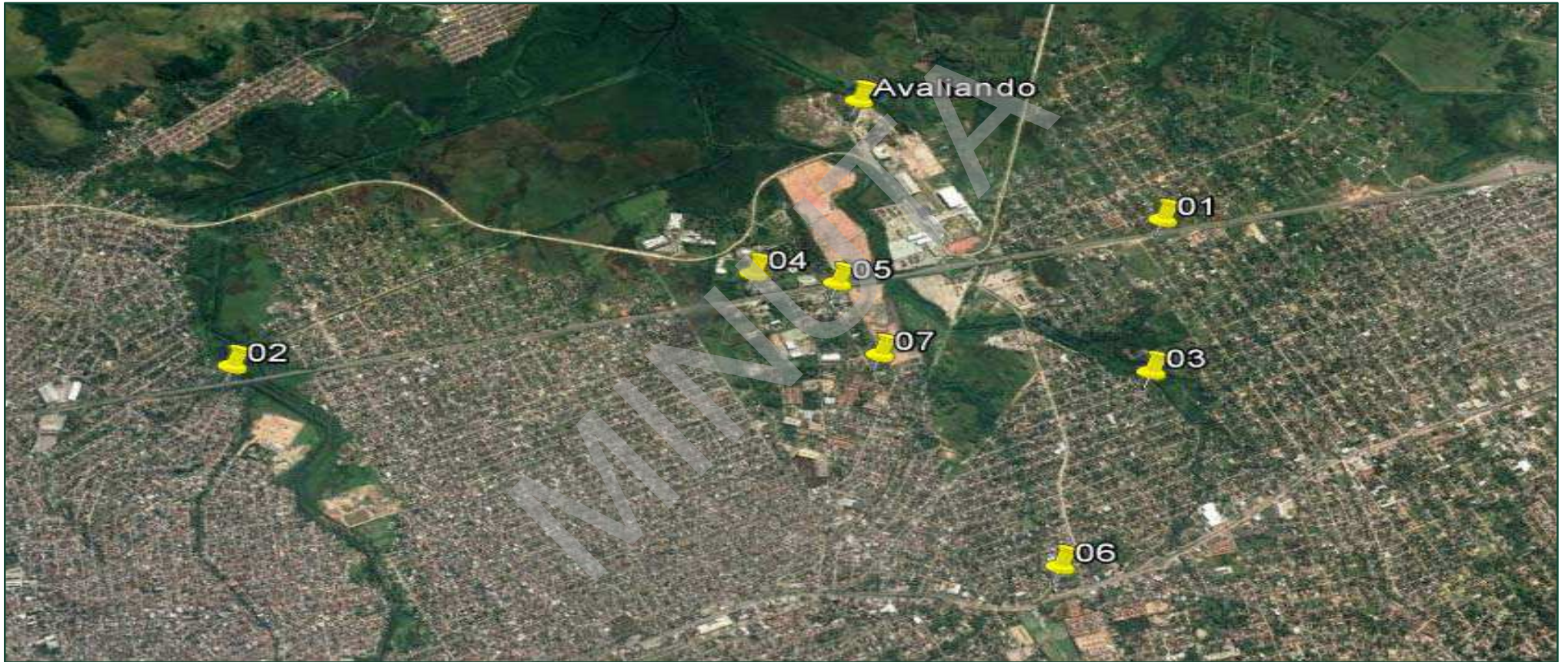
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

MAPA DE AMOSTRA - LOTE



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



 **ANEXO 2**

MINUTA



Construções próximas



Guarita



Logradouro



Via interna de acesso



Via interna de acesso



Vista do terreno



Vista do terreno

ANEXO 3

MINUTA

15^o Ofício de Notas

Fernandes de Freitas Leitão

CENTRO - N.º 100 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
 CEP 20030-000 - Tel.: 55 21 3332-2000
 BARBÁ - Av. das Américas, s/n. - SA. F. - 11111 - Barra de Tijuca - RJ
 CEP 23040-000 - Tel.: 55 21 3367-61
 www.fernandesleitao.com.br

Y K A S L A D O
 LIVRO 50 312 FLS 135/137 ANO 54

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, na forma abaixo:



Aos quinze dias do mês de dezembro, do ano de dois mil e dez, (15.12.2010), nesta Cidade do Rio de Janeiro - RJ, em Cartório nº 15º Ofício de Notas, Tabelig, FERVANDA DE FREITAS LEITÃO, situada na Av. das Américas, 500 - Bloco 11 /Lota 106 - Barra da Tijuca, perante mim, **SLAVIA DA CRUZ GUILHERME**, Escrevente, matrícula nº 94-10596, compareceram, de um lado, como **QUOTORGANTE VENDEDORA: WAGU ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/RJ sob o nº 06.234.578/0001-99, empresa com sede na Rua Nilo Peçanha, nº 110, sala 1.202, Centro, São Gonçalo, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 24.445-360, neste ato representada por **GLAUCO BOTELHO DOS SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, odontólogo, inscrito no CPF sob o nº 070.503.527-15, portador da carteira de identidade nº 103176335 expedida em 03.06.1992 pelo IFRJ, residente e domiciliado na Rua 16, nº 215, casa 05 - Niterói; **JANILDO BOTELHO DOS SANTOS**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da carteira de identidade nº 11.402.311-8 expedida em 05.09.1995 pelo IFRJ, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 080.874.577-82, residente e domiciliado na Rua Estrada Francôco da Cruz, nº 777, casa 65, Condomínio Jibo L. Marafá, Rio de Janeiro - RJ; neste ato representados por seu bastante procurador **LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS**, adiante qualificado, conforme procuração lavrada nas notas do 24 ofício deste ofício, livro 5432, fls 0027/009 de 07.12.2010; **LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS**, brasileiro, tabelião e oficial registrador, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, portador da carteira de identidade nº 103224572, expedida pelo IFRJ, inscrito no CPF sob o nº 059.471.737-97, residente e domiciliado na Estrada Francisco de Cruz Nunes, nº 777, casa 46, Condomínio Uss 1, Miraflores, **WENELLES LOPES DA SILVA**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da carteira de identidade nº 65.677, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 924.823.507-718, residente e domiciliado na Avenida Comandante Alberto F. Torres, nº 381, bloco 701, Tamará, Miraflores, RJ, CEP: 24.230-000; e de outro lado, como **QUOTORGADA COMPRADORA: MUDAR SPE IS**

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, companhia com sede na Avenida das Américas, nº 500, pinco 12, sala 303 (parte), Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 22.640-110, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.477/0001-60, neste ato regularmente representada pelos seus procuradores, **RENATA PAZIELLO FERNANDES WAKEMANN**, brasileira, solteira, advogada, portadora da identidade nº 140.423, expedida pela DAB/RJ em 04/09/08, inscrita no CPF/MF sob o nº 083.138.317-82, **LEANDRO LAIT DE CASTRO JOSÉ**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 200212334-9, expedida pelo CREMERJ em 13/08/2007, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.041.647-30; ambos com o mesmo endereço comercial da **COMPRADORA**, conforme as procurações lavradas nesta notas, livro SBB 167, às folhas 74/75 de 20.09.2010. As PARTES acima nomeadas, assim como os respectivos representantes legais, são reconhecidas e identificadas como as próprias, conforme documentos de identificação a fim ora exibidos e que ficam arquivadas nestas Notas do que dou fé. **PRIMEIRA - DO IMÓVEL** - é legítima proprietária e possuidora do imóvel construído pela **ÁREA A-1-G**, resultante do desmembramento da **ÁREA A-1-O**, situado na Estrada no **Meu Carinho**, no 2º Distrito do Município de São Gonçalo, em zona urbana, que mede: 161,98m (cento e vinte e um metros e noventa e oito centímetros) de frente; em três alinhamentos, o primeiro com 136,98m (cento e trinta e seis metros e noventa e oito centímetros), o segundo com 27,33m (vinte e sete metros e três e três centímetros); e o terceiro com 17,67m (dezanove metros e sessenta e sete centímetros); nos fundos com 86,06m (oitenta e seis metros e seis centímetros), confrontando com as Terras de Manoel de Assunção Lopes; no lado direito com 160,12m (cento e sessenta metros e vinte e um centímetros); em quatro alinhamentos, o primeiro com 52,69 (cinquenta e dois metros e seis centímetros), e o segundo com 60,07m (sessenta metros e sete centímetros), o terceiro com 8,00m (oito metros), e o quarto com 39,45m (trinta e nove metros e quarenta e cinco centímetros); esses alinhamentos confrontando com a área A-1-F, perfazendo uma área total de 16.228,19m² (dezanove mil quarenta e vinte e oito virgula dezanove metros quadrados), cujas características e confrontações encontram-se descritas na matrícula nº 52.987 do Cartório do 0º Ofício de São Gonçalo; inscrito no FZB sob o

n.º 83836/1000 (MP) - **SEGUNDA - FORMA DE AQUISIÇÃO** - O referido imóvel foi adquirido pela **OUTORGANTE**, através da escritura de compra e venda lavrada nas notas do 6º Ofício da Comarca de São Gonçalo, Livro 258, às fls. 083 de 09.11.2004, devidamente registrada sob o R. 02, da Matrícula 52.987 do 3º registro de imóveis da Comarca de São Gonçalo - RJ. **TERCEIRA - SITUAÇÃO JURÍDICA** - A **OUTORGANTE VENDEDORA** declara que o **IMÓVEL** encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arrendo, sequestro, servidão e direito, anticrético, possíveis ambientais, ações reais ou reais-pretórias, sobre ele, inexistindo inspeniências que possam impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, não havendo, no mesmo, posse, detenção ou ocupação de terceiros, inexistindo sobre o mesmo e, bem assim, sobre os seus proprietários, penhoras ou exigências casuais, ônus administrativos e salariais, onerando-se o **IMÓVEL** inteiramente quile de tributos e taxas e demais encargos sobre ele incidentes, inexistindo multas ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer; **QUARTA - NA COMPRA E VENDA** - Pela presente e na melhor forma de direito, a Outorgante vende à Durcizada, o imóvel acima descrito e caracterizado pelo valor certo e ajustado de R\$ 556.668,53 (quinhentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e oito reais e cinquenta e três centavos), que foi pago da seguinte forma: a) R\$ 54.893,53 (cinquenta e quatro mil, oitocentos e noventa e três reais e sessenta e três centavos), pagos anteriormente em 21.07.2010, pelo que o **OUTORGANTE VENDEDOR** concede a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação, tal e toda mais redimir em julho ou fora dele, seja a que título for; b) R\$ 501.774,90 (quinhentos e um mil, setecentos e setenta e quatro reais e noventa centavos), pagos, através de TED, na conta 04583-0, agência 0500, Banco Itaú em nome da **OUTORGANTE VENDEDORA**. **QUINTA - QUITAÇÃO E TRANSMISSÃO** - A Outorgante concede, neste ato, a mais plena e geral, irrevogável, e irrevogável quitação integral à Outorgada, para não mais redimir e nem ser responsável, em qualquer tempo e a qualquer título, pela evicção de direito na

forma da Lei, passando a correr por conta do **AUTORRADA COMPRADORA**, a partir desta data, todas as despesas, taxas e tributos que incidirem ou venham a incidir sobre o Imóvel, sendo certo que continuará sob a responsabilidade exclusiva de **AUTORRANTE VENDEDORA** todos os tributos, encargos, débitos ou despesas, de qualquer natureza, lançados no IPTU Único, que incidam ou venham a incidir sobre a totalidade do Imóvel e cujos fatos geradores sejam anteriores a esse débito, comprometendo-se a manter a **AUTORRADA COMPRADORA** sempre livre, plena e responsável da **AUTORRANTE VENDEDORA**. **SEXTA** - Embora a presente compra e venda, a cessão efetuada neste ato pela **AUTORRANTE VENDEDORA** à **AUTORRADA COMPRADORA** de todos os direitos arrolados, relativos ao empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no **IMÓVEL**, o qual se encontra devidamente aprovado perante a Prefeitura Municipal de São Gonçalo no processo nº 3887/2009 expedido pela Prefeitura de São Gonçalo, passando tal projeto e aprovação a ser da propriedade exclusiva de **AUTORRADA COMPRADORA**, que poderá dele fazer uso livremente, respeitados os Direitos autorais de terceiros, não sendo devido à **AUTORRANTE VENDEDORA** qualquer outro valor a este título. **SÉTIMA** - **DISPOSIÇÕES FINAIS** - A **AUTORRANTE**, de igual modo, declara que: a) Não responde a qualquer ação ou processo relativos a direitos reais, pessoais, reais, pessoais, reivindicações, possessórias, reivindicatórias, depósitos, protestos, aléncias, conciliações e/ou concurso de credores, nem por dívidas fiscais, que não existam e/ou no processo de quaisquer naturezas que integram a realização desta escritura de compra e venda nos registros de distribuição de quaisquer fatos, de quaisquer naturezas, que vinculem a declaração e/ou o Imóvel ora vendido, conforme as condições desta escritura, e/ou que possam representar risco para a manutenção ou para este negócio, declarando também, que está isenta de responsabilidade legal e que esta venda não prejudica e quaisquer credores que, eventualmente tenham, responsabilizados-se, especialmente, perante a **AUTORRADA COMPRADORA**, por quaisquer eventuais situações ou condições pendentes que, de algum modo, possam envolver o **IMÓVEL**, ora vendido, de forma a pôr a **AUTORRADA COMPRADORA** e o **IMÓVEL** sempre livre e a salvo de quaisquer pendências, cívicas, fiscais, tributárias, reivindicatórias e/ou processos, seja de

15 de Notas


Fortaleza de Freitas : eilho

CEBRAS - Rec. Jo. Oliveira, Es. Tacton - Rte de Azeite, RJ
 CEP 20141-000 - Tel. 24 24 25322411
 BAHIA - Av. da América, 500 - DL 41 - H. 106 - Barra de Iguaraçu - RJ
 CEP 22541-500 - Tel. 24 24 2154-1161
 www.fortaleza.com.br



5

que natureza for, bem como se cingem, sem restrições, pela evicção da coisa; b) a pessoa exercida pela **OUTORGANTA VENDEDORA** sobre o Imóvel é – e sempre foi legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o Imóvel livre de embargos, cartações ou ameaças de qualquer natureza; c) desconhece ou declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação por qualquer motivo, inclusive reforma agrária, ou ocupação temporária, obsolescência ou parcialmente o imóvel; d) conhece detalhadamente o **IMÓVEL**, que se encontra rigorosamente em conformidade com todos os requisitos legais que dizem respeito às regras ambientais, das esferas federal, estadual e municipal, incluindo atos e portarias de autoridades federais e dos órgãos ambientais Municipal, estadual e federal competentes; **UFVAVA - DA DOCUMENTAÇÃO - A Ostonada** deverá recolher o imposto de transmissão à repartição competente, no prazo de 30 dias à contar desta data, a qual será encaminhado junto com a presente ao registro geral de imóveis – foram-me apresentados e arquivados nestas Notas os seguintes documentos: a) Certidões Negativas da Carteira de São Gonçalo; dos Distribuidores Locais, Protestos, Executivos Fiscais Cíveis, Intimações à Tabelas, Justiça Federal, b) Certidão de Ônus Reais; c) certidão de quitação fiscal e imobiliária; d) Certidões de indisponibilidade de bens nº 0111010121448610 expedida em 14.12.2010, CND - Certidão de Débitos Relativos às Certidões Previdenciárias e às de Terceiros nº 076192010-17023100 emitida em 14.07.2010, válida até 10.01.2011; Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos Tribunais Federais e à Justiça Aflua da União, Órgão Controle nº EDCR.1F3A.D442.D6EC, emitida em 27.11.2010 e válida até 21.05.2011. Foram apresentados os documentos de identidade e CPF das partes contratantes, e Contrato sócias da outorgante e outorgada, ficando suas respectivas cópias arquivadas nestas Notas. Emitida e DOI Conforme L.N. do SBR nº 63 do 27.12.1995, Publicado no Diário Oficial da União de 28.12.1999. Pelas partes foi-me dito que aceitam a presente escritura como está feita e redigida. Assim contratados, mediram que estas Notas lhas lavasse e presente, que feita e lha acataram e assinem perante mim, dispensando as testemunhas, nos termos do art. 301, da Consolidação Administrativa do Corregedoris Geral da Justiça. Cuiusmodi que pelo presente

aco são devidas estas ca Tabelas VII, item : no valor de R\$ 536,02, informáza no valor de R\$3,02, comunicação e informáza para a Receita Federal no valor de R\$7,66, comunicação e informáza para o Distribuidor no valor de R\$7,66, digitalização R\$4,03, acrescidas de R\$42,38, Provimto 37/2007, acrescidas dos 20% para o FETJ, (Lei nº 3.217 de 27.05.1959), no valor de R\$129,14, acrescidas de 5% para o FUNPERO (Ato 04/2006) no valor de R\$30,03, acrescidas de 5% para o FUNPERO (Lei 111/2006), no valor de R\$30,03, que serão recolhidos ao Banco Itau, na forma determinada pela Corregedoria Geral da Justiça, as contribuições previstas nas Leis nºs 3761/2002, no valor de R\$6,90 e 590/82, no valor de R\$0,17, distribuição no valor R\$19,36. Ex. (FLAVIA DA CRUZ GUILHERME) ESCREVENTE matrícula 94-10536, favor, li e encerre o presente ato colhendo as assinaturas. ASSINADOS: GAUCCO BOTELHO DOS SANTOS - D/D LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS DANILLO BOTELHO DOS SANTOS D/LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS - LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS -WERLES LOPES DA SILVA - RENATA PAZUFILIO FERNANDES WAIHIMARA -LEANDRO LAIT DE CASTRO JOSE, MADA MATS se continua na ESCRITURA aqui bem e FIELMENTE TRANSCRITA E TRASLADADA NESTA MESMA DATA, Ex. FLAVIA DA CRUZ GUILHERME - Escrivente, (Mat. nº 94 10536 - RT), c/trib: E, eu  FLAVIA DA CRUZ GUILHERME - Escrivente, (Mat. nº 94-10536 - RJ), subscrito e assinado.



FLAVIA DA CRUZ GUILHERME
Escrivente nº 9410536





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO



REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 53.381
FICHA 01

MOVEL - ÁREA A-1-G, remanejo do desmembramento da **ÁREA A-1-O**, situado na Estrada do Mei Carinho, no 2º distrito do Município São Gonçalo, em zona urbana, que mede 181,98m (cento e oitenta e um metros e noventa e oito centímetros) de frente, com três alinhamentos, o primeiro com 136,98m (cento e trinta e seis metros e noventa e oito centímetros), o segundo com 27,33m (vinte e sete metros e trinta e três centímetros), e o terceiro com 17,67m (dezassete metros e sessenta e sete centímetros), aos fundos com 86,06m (oitenta e seis metros e seis centímetros), confrontando com as terras de Manoel de Assumpção Lopes, no lado direito com 160,21m (cento e sessenta e seis metros e vinte e um centímetros), em quatro alinhamentos, o primeiro com 52,69m (cinqüenta e dois metros e sessenta e nove centímetros), o segundo com 60,07m (sessenta metros e sete centímetros), o terceiro com 8,00m (oito metros), e o quarto com 39,45m (trinta e nove metros e quarenta e cinco centímetros), nesses alinhamentos confrontando com a área A-1-J, no lado esquerdo com 126,51m (cento e vinte e seis metros e cinquenta e um centímetros), confrontando com a área A-1-F, pertencendo a uma área total de 16.228,19m² (dezesseis mil, duzentos e vinte e oito virgula dezenove metros quadrados), cadastrada na Prefeitura Municipal de São Gonçalo, sob o nº 838344000. **PROPRIETÁRIO: WGD ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/RJ sob o nº 06.234.578/0001-99, com sede na Rua Nilo Peçanha, nº 110, sala 1.202, Centro, São Gonçalo/RJ - **REGISTRO ANTERIOR: L.º 2**, matrícula nº 52.987, São Gonçalo, 18 de fevereiro de 2011. **AVULSO Nº 01**

R-01 - Prot. 111.581 em 18/01/2011 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: WGD ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, qualificada anteriormente **ADQUIRENTE: MUDAR SPE 15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/RJ sob o nº 12.209.477/0001-60, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 12, sala 303 (parte) Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ - **FORMA DO TITULO: Escritura de Compra e Venda** lavrada no Cartório do 1ºº Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, L.º SB 317, Df. 135/137, ato nº 52 em 15/12/2010. **VALOR: R\$ 556.668,57** (quinhentos e cinquenta e seis mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e três centavos) que foi **VALOR REAL**



REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 53.381
FICHA 01
VERSO

pagu da seguinte forma: a) R\$ 54.893,63 pagos anteriormente em 21/07/2010 e R\$ 501.774,90 pagos através de TED, na conta nº 565-0, agência 8506, banco Itaú. OBS: ITBI devido foi pago no Banco Itaú, na quantia de R\$ 29.200,00, sobre o valor tributável de R\$1.460.000,00, taxa 2%, pela autenticação mecânica; TTA U0333 297196095 140111 29.200,00C PM CHQ, Custas recolhidas no banco Itaú Ag 6078 no valor de R\$128,87 (base de cálculo R\$ R\$1.460.000,00) de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/90 e R\$64,44 relativo as Leis 4.664/05 e 11.736, São Gonçalo, 18 de fevereiro de 2011. **AVULSO Nº 01**

R-02 - Prot. 112.415 em 10/03/2011 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - De conformidade com a Lei 4.591/64, com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados, aprovado em 25/11/2010, assinado pelo Subsecretário de Infraestrutura Urbanismo e Habitação da PMSG - Jomar Coelho - Mat. nº 95/001, procedo o registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento residencial que se denominará **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS CANÁRIOS"**, com (um) pavimento composto de 83(oitenta e três) unidades autônomas. **Descrição do Empreendimento:** Casa 1 - PNE - Estar/Jantar, Circunção, Quarto, Banheiro e Cozinha; Casas 02 a 82 - Casa Padrão Banheiro e Cozinha - pertencendo um total de 3.957,27m², Possuindo as Casas 01 a 82 cada uma a Área Útil de 41,23m², Área Privativa 47,72m², Área Priv. Desc. 72,28m², Área total do lote 120,00m², Possuindo a Casa 83 Área Útil 37,84m², Área Privativa 44,22m², Área Priv. Desc. 78,28m², Área total lote 122,51m², de 01 (uma) Edícula composta de Salão de Festas, Gourmet,Churrasqueira, Copa, W.C. Masculino, W.C. Feminino e W.C. Deficientes, Estacionamento composto de 83 vagas descobertas. **1.º andar:** Descoberto composto de Play-Ground e Piscina; Acessos diversos, sendo: 01 (uma) Edícula com 80,38m², 01 (uma) Garrafa/Lixeira com 28,88m², 04(04m) Caselão D. Água com 7,07m², 01 (Uma) churrasqueira) com 11,44m², Total Área de 4.083,04m², com uma taxa de ocupação de 25,17%, Área do Terreno 16.228,19m², Área de Ocupação Permitida ZR1 -60%- Afastamentos: Frontal: 3,00m, Frontal



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO



REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 53.381 FICHA 02

Projetado 4,69m. Lateral Exigido 1,50m. Lateral Projetado 1,50m. Neste contexto o imóvel é formado pelo terreno, pelas partes comuns e pelas unidades autônomas; Área total de Lazer Projetada (Piscina adulta, lazer infantil) 227,54m², 83 vagas de estacionamento de veículos médios descobertas, com área total de 2.546,41m² correspondente a uma vaga de estacionamento para cada unidade. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados. Custas recolhidas no Banco Itaú, ag. 6978, no valor de R\$128.87 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$ 64,44, relativo as Leis 4664/05 e 111/06, São Gonçalo, 11 de março de 2011. Ass. *[Assinatura]* O Of.

Av. 03 - Prof. 114.295 em 11/07/2011 - Por petição firmada em 11/07/2011, processo a averbação da ratificação do Memorial de Incorporação, objeto do R. 2 dessa matrícula, e saber: possuído no caso: 01 casa com área útil de 41,29m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 72,28m² e área total de 120,00m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,11813 no todo, 02 a 12:sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 72,28m² e área total de 120,00m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,011813 no todo, Casa 13- sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 83,35m² e área total de 133,07m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,017208 no todo, Casa 14- sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 145,46m² e área total de 193,18m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0142028 no todo, Casa 15 a 35, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 72,28m² e área total de 120,00m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,011813 no todo, Casa 36: sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 102,95m² e área total de 150,67m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,012741 no todo, Casa 37, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 119,94m² e área total de 167,66m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,013255 no todo, Casa 38, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 100,49m² e área total de 148,21m², correspondendo-lhes a fração ideal de

Vide verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53.381

FICHA

02

VERSO



0,012666 no todo, Casa 39, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 117,32m² e área total de 165,04m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,013177 no todo, Casa 40 a 47, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 72,28m² e área total de 120,00m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,011813 no todo, Casa 48, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 161,37m² e área total de 209,09m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,014518 no todo, Casa 49 a 55, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 72,28m² e área total de 120,00m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,011813 no todo, Casa 56, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 165,43m² e área total de 152,15m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,012815 no todo, Casa 57 e 58, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 119,28m² e área total de 167,00m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,013235 no todo, Casa 59 e 60, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 125,86m² e área total de 173,58m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,011960 no todo, Casa 62, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 129,98m² e área total de 177,70m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,013560 no todo, Casa 64, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 161,23m² e área total de 208,95m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,014511 no todo, Casa 65 a 81, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 72,28m² e área total de 120,00m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,011813 no todo, Casa 82, sem área útil de 41,23m², área privativa de 47,72m², área privativa descoberta de 74,99m² e área total de 122,71m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,011895 no todo, Casa 83, sem área útil de 37,84m², área privativa de 44,23m², área privativa descoberta de 78,28m² e área total de 122,54m², correspondendo-lhes a fração ideal

Flávia de Souza Durstich
Sustentadora
Mec. 9415371
Tel. 7601-5664-7801-6092



5473

3º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO GONÇALO

Responsável pelo Expediente: Jose Expedito Moreira da Cunha



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO



REGISTRO GERAL

MATRICULA 53.381 FOLHA 03

de 0,011290 no todo. O afastamento frontal projetado corresponde a 3,00m. Área total de fazer projetada é 229,71m². A área de 2.346,41m² corresponde a área de circulação de veículos, e não a área de vagas. A área de cada vaga está incluída na área total de cada lote. Todos de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados. Custas recolhidas no Banco Itaú, ag 6078, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$ 8,20, relativo as Lais 166-48 e 167-48, de 22 de Junho de 2018, de acordo com o art. 1º da Lei 6015/73.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente copia é reprodução autêntica do matriculo a que se refere, extraída nos termos do art. 1º § 1º da Lei 6015/73. Custas: R\$ 1.011,26.

São Gonçalo, 23 de Fevereiro de 2018.

OFICIAL

Selo: FCKXHS659TVV. Consulte em <https://www2.tfn.jus.br/site/publico/> -



MINUTA



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

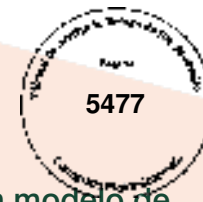
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

5478

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

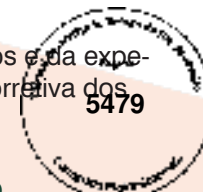
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-03
ESTRADA DO MATO ALTO, N° 470, REGIÃO
ADMINISTRATIVA DE CAMPO GRANDE, RIO
DE JANEIRO, RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-03	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

TERRENO situado na Estrada do Mato Alto, nº 470, com fundos para o Beco do Espinheiro, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	7.270,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel:	R\$ 1.568.000,00
(um milhão, quinhentos e sessenta e oito mil reais)	
Valor de liquidação forçada:	R\$ 1.385.000,00
(um milhão, trezentos e oitenta e cinco mil reais)	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. VALOR JUSTO	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
7. DOCUMENTAÇÃO	14
8. PLANEJAMENTO URBANO	15
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	16
10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	17
11. CONCLUSÃO	19
12. RELAÇÃO DE ANEXOS	20

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO situado na Estrada do Mato Alto, nº 470, com fundos para o Beco do Espinheiro, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via Principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia.

TOPOGRAFIA	
80	Aclive/ declive Forte
90	Aclive/ declive médio
100	Plano

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

USO	
100	Predominantemente comercial/ Residencial
90	Predominantemente industrial

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	1.385.041,55
NA PRÁTICA	R\$	1.385.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. ”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. ”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor. ”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pela direita

Acesso pela esquerda

Endereço: Estrada do Mato Alto, nº 470, com fundos para o Beco do Espinheiro, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: Comercial/ Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, arborização, calçadas de 2,00 m e pista de 12,00 m com duas faixas de rolamento que apresentam um movimento de veículos importante, concentrando todo o tráfego que parte da região da Barra em direção a Campo Grande.

Ônibus comuns e especiais circulam pela Estrada do Mato Alto, ligando o local a variados pontos do bairro, inclusive à estação ferroviária e ao terminal rodoviário que fazem a conexão com o Centro do Rio de Janeiro e os municípios vizinhos.

Comércio: No entorno imediato à propriedade, existe um pequeno comércio de âmbito local, que conta com supermercados e outros estabelecimentos. O comércio mais sofisticado é encontrado mais distante, nos *shopping centers* e centros comerciais locais.

Recreação: A região carece de polos de recreação implantados.

Ensino/Cultura: Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau.

Rede bancária: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país, localizadas nos *shopping centers* e no núcleo comercial do bairro, onde se encontra a área bancária mais importante da Zona Oeste.

Principais acessos: Estrada do Mato Alto, Estrada da Cachamorra, Estrada do Monteiro, Estrada do Mendanha e Avenida Cesário de Melo.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 355.011

Cartório: 9º Ofício de Registro de Imóveis –Capital/ RJ.

Nº de registro: Não informado.

Data da certidão: 23 de janeiro de 2018.

Proprietário: Mudar SPE 8.

Área de terreno: N/ I.

Área construída: N/ I.

PLANTA

Área de terreno: 7.270,00 m².

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área total do terreno fornecida pela planta visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

8. PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

Lei:	Lei complementar nº 72, de 27 de junho de 2004.
Zona:	Zona Residencial 2 (ZR-2).
Usos permitidos:	Grupamentos residenciais, comércio, serviços e indústria leve.
Coefficiente de aproveitamento:	1,50.
Taxa de ocupação:	N/ D.
Gabarito de altura:	Até 5 pavimentos.

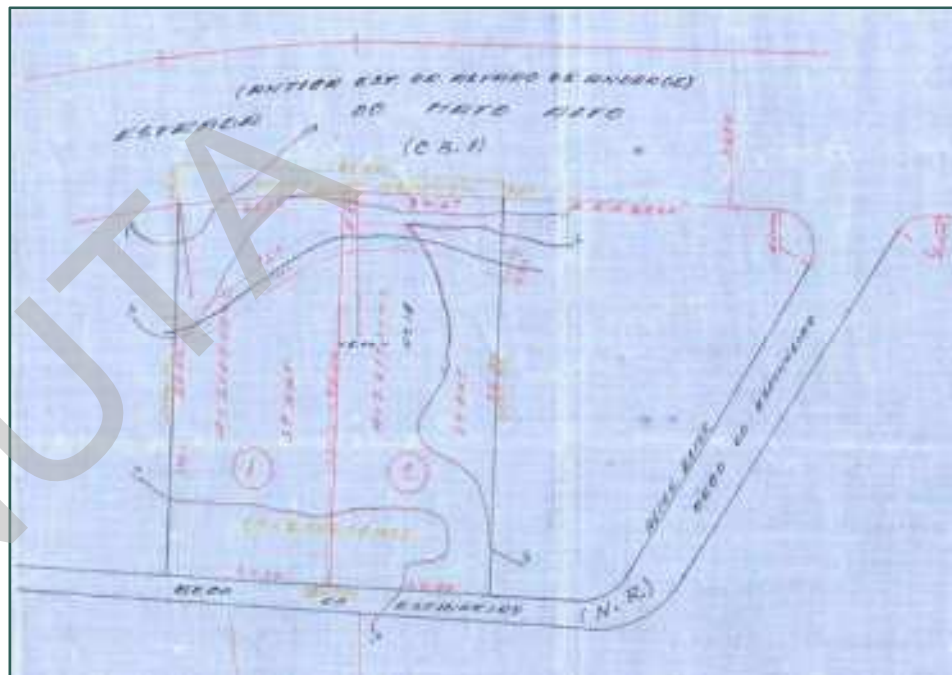


Mapa de zoneamento com a posição do imóvel identificada

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	A propriedade avaliada é constituída pelo remembramento dos lotes 1 e 2 do PAL 41.622 totalizando 7.270,00 m ² .
Formato:	Regular.
Solo:	Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, podemos defini-lo como do tipo firme.



10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

Campo Grande é um bairro comercial/ residencial da Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro, onde predomina a classe socioeconômica de nível baixo a médio/baixo. Passa por processo de desmembramento, pois áreas historicamente importantes que o compunham foram se tornando bairros próprios, como é o caso de Senador Vasconcelos, Magarça, Campinho, Rio da Prata e outros.

No entorno mais imediato, além de residências unifamiliares mais antigas e isoladas, destacam-se empreendimentos habitacionais mais recentes, basicamente de três tipos principais. O primeiro é constituído por grandes condomínios de blocos de apartamentos com até 5 pavimentos, sem elevador e com unidades do tipo sala e dois quartos, sem dependências do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV). O segundo, com tipologia de condomínio fechado, apresenta infraestrutura de lazer, com casas de um e dois pavimentos, geminadas ou não, com padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas. O terceiro compreende loteamentos com lotes de tamanhos diversos, onde são construídas individualmente casas que variam desde o padrão baixo, em empreendimentos sem maior infraestrutura, até o padrão médio, em empreendimentos com maior infraestrutura e terrenos maiores, agregando maior valor final à propriedade.

No entorno mais abrangente, encontramos ocupação mais verticalizada, posicionada já mais próximo ao centro de Campo Grande, com prédios residenciais e comerciais, alguns hipermercados e *shopping centers* (Passeio Shopping, Park Shopping e West Shopping).

10.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente, 3.000 m da Estação Ferroviária de Campo Grande e do núcleo comercial mais importante do bairro. Dista, ainda, em torno de 8 km da Avenida Brasil e, por esta, 45 km do Centro do Rio de Janeiro.

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV) inserido no geomercado da região de Campo Grande, Zona Oeste do Rio de Janeiro.

Para esse terreno foi desenvolvido um projeto habitacional destinado à classe média baixa, tipo MCMV, denominado Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros, contemplando a construção de 160 unidades habitacionais e pequena estrutura de lazer. O projeto teve suas obras interrompidas em 2012, restando construídas basicamente as fundações e parte da estrutura de lazer (salão de festas), hoje em ruínas.

Para efeitos desta avaliação não serão consideradas as obras já concluídas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de terrenos em ofertas e o baixo nível de demanda de propriedades desta tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores do TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

MINUTA

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 1 de JUNHO DE 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 1.568.000,00** (um milhão, quinhentos e sessenta e oito mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 1.385.000,00** (um milhão, trezentos e oitenta e cinco mil reais) para o **TERRENO** situado na Estrada do Mato Alto, nº 470, com fundos para o Beco do Espinheiro, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-03** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 21 (vinte e uma) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA UTIL	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Estrada do Mato Alto, nº 470, com fundos para o Beco do Espinheiro	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	7.270,00		Via principal	Plano				
1	Av. Santa Cruz	Campo grande	Rio de Janeiro	RJ	7.983,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Plano	R\$ 2.500.000,00	R\$ 313,17	ML Moveis	(21)97206-0374
2	Estrada do Mendanha em fte Clube Aliados	Campo grande	Rio de Janeiro	RJ	5.909,00	Oferta	Via principal de alto fluxo e frente promocional	Plano	R\$ 2.200.000,00	R\$ 372,31	Matsif Moveis	(21)7811-0505
3	Estrada do Mato Alto	Campo grande	Rio de Janeiro	RJ	5.084,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 1.500.000,00	R\$ 295,04	Nestoria Moveis	(21)4042-1502
4	Estrada do Mato Alto fte Cond. Alhambra	Campo grande	Rio de Janeiro	RJ	10.280,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Plano	R\$ 2.700.000,00	R\$ 262,65	Sampaio Moveis	(21)2413-4770
5	Estrada do Mato Alto, prox Largo do Correa	Campo grande	Rio de Janeiro	RJ	19.000,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 3.800.000,00	R\$ 200,00	Sampaio Moveis	(21)2413-4770
6	Estrada do Mato Alto	Campo grande	Rio de Janeiro	RJ	12.000,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 2.500.000,00	R\$ 208,33	Sampaio Moveis	(21)2413-4770
7	Estrada dos Cablocos	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	26.000,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 4.200.000,00	R\$ 161,54	Sheila Chantre	(21)2513-4777
8	Rua Fernando Magalhães	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	36.000,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 3.500.000,00	R\$ 97,22	RJ Imobiliária	(21) 98649-7396
9	Avenida Brasil , nº 51.776	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	66.991,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Active/ declive médio	R\$ 8.000.000,00	R\$ 119,42	Barão Imóveis	(21) 96490-3187



Nº	ÍNDICES		VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO	USO		
	100									
1	110		R\$ 313,17	0,90	0,91	1,00	1,02	1,00	0,84	R\$ 262,29
2	120		R\$ 372,31	0,90	0,83	1,00	0,95	1,00	0,71	R\$ 265,13
3	100		R\$ 295,04	0,90	1,00	1,00	0,96	1,00	0,86	R\$ 253,93
4	110		R\$ 262,65	0,90	0,91	1,00	1,04	1,00	0,85	R\$ 224,40
5	80		R\$ 200,00	0,90	1,25	1,00	1,13	1,00	1,27	R\$ 253,71
6	100		R\$ 208,33	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	0,96	R\$ 199,62
7	90		R\$ 161,54	0,90	1,11	1,00	1,17	1,00	1,17	R\$ 189,43
8	80		R\$ 97,22	0,90	1,25	1,00	1,22	1,00	1,37	R\$ 133,59
9	110		R\$ 119,42	0,90	0,91	1,11	1,32	1,11	1,33	R\$ 159,22

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
Número de dados
Graus de liberdade
"t" de Student 80% bicaudal
Valor máximo
Valor mínimo
Desvio padrão
Coefficiente de variação

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 183,35
Média amostral	R\$ 215,70
Limite superior	R\$ 248,06

AMPLITUDE DO INTERVALO DE C	20,75%
-----------------------------	--------

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,92	RESULTADO
dmax/ s	1,029	permanece
dmin/ s	1,709	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 193,32
Média amostral	R\$ 215,70
Limite superior	R\$ 238,08

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 215,70
Área	7.270,00
Valor final	R\$ 1.568.159,43
Na prática	R\$ 1.568.000,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					9 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



RESUMO DE VALORES		
Terreno		
Valor justo		
R\$ 1.568.000,00		
Valor justo		
R\$ 1.568.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	1.385.041,55
NA PRÁTICA	R\$	1.385.000,00



 **ANEXO 2**

MINUTA



Logradouro Estrada do Mato Alto



Vista interna



Circinvizinhaça



Logradouro Estrada do Mato Alto



Vista frontal



Vista frontal (salão de festas *stand* de vendas)



Vista frontal



Vista interna (fundações)



Vista interna (fundações)



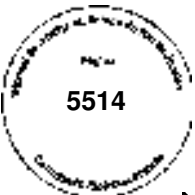
Vista interna (fundações)



Vista interna

ANEXO 3

MINUTA



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
355011FICHA
19º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
29 de dezembro de 2010

00355011



IMÓVEL Lote 1 do PAU 47587 situado na Reticada do Mato Alto, Lado Par, onde existiu o prédio n.º 18 na Freguesia de Guaratiba, medindo 60,30m de frente ou dois segmentos de: 34,67m, mais 45,33m em curva subordinada a um raio interno de 399,68m; 80,00m de fundo onde faz testada para o Deco do Espinheiro (NR); 92,50m à direita; 07,00m à esquerda ouce a parcialmente atingido por faixa "non aedificandi" com 3,60m de largura; confrontando a direita com terras de propriedade de Manoel da Silva Alves e outros ou sucessores, à esquerda com terras de propriedade de José Lopes Barroso ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 2963365-8 e 2962366-6 (MP) CL 03129-4. **PROPRIETÁRIO:** MUDAR SPE & EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.393.133/0001-29, com sede nesta cidade, que adquiriu em melhor porção por compra a Luiz Eduardo Barroco Sorrono e outros, através da escritura de 05/08/20 do 19º Ofício, Livro SB-240, Fl. 177, hoje registrada com os n.ºs 10 e 3 nas matrículas 2353331 e 2353332. **INDICADOR REAL:** N.º 23396 à Fl. 141 do Livro 4FG, Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2010.-----
O Oficial: *[Assinatura]*

AV 1 UNIFICAÇÃO O lote é resultante da UNIFICAÇÃO dos lotes 1 e 2 do PAU 41622, situados na Reticada do Mato Alto, hoje averbada com os n.ºs 11 e 10 nas matrículas 2353331 e 2353332. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2010.-----
O Oficial: *[Assinatura]*

R - 2 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: pelo requerimento de 20/09/10, preenchido em 21/09/10 com o n.º 1320750 à Fl. 223 do Livro 1-62, e de acordo com a documentação apresentada pela incorporadora MUDAR SPE & EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA para cumprimento dos artigos 32 e 64 da Lei 4591/64, fica registrado o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** de empreendimento integrante do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, instituído pela Lei 11977 de 07/07/09 denominado "RESIDENCIAL PARQUE Segue no verso

(R) 1 ato
RQU59082 PZD

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

355031

FICHA

1

VERSO

DOS PÁSSAROS", composto pelos Blocos 1 a 5, apt's 101/104 a 501/504, a serem construídas na Estrada do Mato Alto com o nº 470. OPÇÕES IDEAIS DO TERRENO: Bloco 1 - Ao aptº 101 cabe a Fração de 0,00590095, ao aptº 102 cabe a Fração de 0,00579673, ao aptº 103 cabe a Fração de 0,00582860, a cada um dos apt's 201 a 501 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos apt's 202 a 502 cabe a fração 0,00561997, a cada um dos apt's 203 a 503 cabe a fração de 0,00674448 e a cada um dos apt's 204 a 504 cabe a fração de 0,00561997; Bloco 2 - Ao aptº 101 cabe a fração de 0,00751121, ao aptº 102 cabe a fração de 0,00654957, ao aptº 103 cabe a fração de 0,00582860, ao aptº 104 cabe a fração de 0,00582860, a cada um dos apt's 201 a 501 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos apt's 202 a 502 cabe a fração 0,00561997, a cada um dos apt's 203 a 503 cabe a fração de 0,00674448 e a cada um dos apt's 204 a 504 cabe a fração de 0,00561997; Bloco 3 - Ao aptº 101 cabe a fração de 0,00642678, ao aptº 102 cabe a fração de 0,00582860, ao aptº 103 cabe a fração de 0,00582860, a cada um dos apt's 201 a 501 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos apt's 202 a 502 cabe a fração 0,00561997, a cada um dos apt's 203 a 503 cabe a fração de 0,00674448 e a cada um dos apt's 204 a 504 cabe a fração de 0,00561997; Bloco 4 - Ao aptº 101 cabe a fração de 0,00690095, ao aptº 102 cabe a fração de 0,00579673, ao aptº 103 cabe a fração de 0,00582860, ao aptº 104 cabe a fração de 0,00582860, a cada um dos apt's 201 a 501 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos apt's 202 a 502 cabe a fração 0,00561997, a cada um dos apt's 203 a 503 cabe a fração de 0,00674448 e a cada um dos apt's 204 a 504 cabe a fração de 0,00561997; Bloco 5 - Ao aptº 101 cabe a fração de 0,00761012, ao aptº 102 cabe a fração de 0,00650596, ao aptº 103 cabe a fração de 0,00582860, ao aptº 104 cabe a fração de 0,00582860, e cada um dos apt's 201 a 501 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos apt's

Segue na ficha 2

REGISTRO GERAL

VARUELA: 355011

FICHA: 2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 1

prazo deusair da incorporação caso não comercialize no mínimo 50% das unidades. CUMPRU CERTIFICAM que das certidões dos 1º e 3º Distribuidores, Tributos Federais, Justiça Federal desta comarca e Distribuidor Cível de São Paulo-SP, constam distribuições contra a sócia MURAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A/ que das certidões do 1º Distribuidor de São comarca, Tributos Federais e Distribuidor Cível de Nova Lima-MG, constam distribuições contra a sócia LAGOA DOS INGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. As unidades serão matriculadas quando do primeiro registro, podendo todas serem abertas de Ofício, e criticado do melhor funcionamento do Serviço Registrário. Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2010.-----
O Oficial *Almeida*

AV - 3 RETIFICAÇÃO: Com base no artigo 223 da Lei 6015/73 e de acordo com a documentação que serviu para registro, fica averbada a RETIFICAÇÃO ao registro 2, para constar que ficam registrado o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO de empreendimento integrante do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, Instituído pela Lei 11977 de 07/07/09 denominado "RESIDENCIAL PARQUE DOS PÁSSAROS", composto pelos Blocos 1 a B, aptºs 101/104 a 501/504, e serem constituídos na Estrada do Vale Alto com o nº 470, FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO: Bloco 1 - No aptº 101 cabe a fração de 0,00690095, no aptº 102 cabe a fração de 0,00579679, no aptº 103 cabe a fração de 0,00582860, no aptº 104 cabe a fração de 0,00582860, a cada um dos aptºs 201 a 501 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 502 cabe a fração 0,00561957, a cada um dos aptºs 203 a 503 cabe a fração de 0,00674448 e a cada um dos aptºs 204 a 504 cabe a fração de 0,00561957; Bloco 2 - No aptº 101

Segue no verso

REGISTRO GERAL

MARCULA

355012

FOLHA

2

VARSO

cabre a Fração de 0,00751121, ao aptº 102 cabre a fração de 0,00656357, ao aptº 103 cabre a fração de 0,00682860, ao aptº 104 cabre a fração de 0,00582860, e cada um dos aptºs 201 a 501 cabre a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 502 cabre a fração 0,00561997, a cada um dos aptºs 203 a 503 cabre a fração de 0,00574448 e a cada um dos aptºs 204 a 504 cabre a fração de 0,00561997; Bloco 3 - Ao aptº 101 cabre a fração de 0,00768994, ao aptº 102 cabre a fração de 0,00642878, ao aptº 103 cabre a fração de 0,00582860, ao aptº 104 cabre a fração de 0,00532860, a cada um dos aptºs 201 a 501 cabre a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 502 cabre a fração 0,00561997, a cada um dos aptºs 203 a 503 cabre a fração de 0,00574448 e a cada um dos aptºs 204 a 504 cabre a fração de 0,00561997; Bloco 4 - Ao aptº 101 cabre a fração de 0,00690095, ao aptº 102 cabre a fração de 0,00578819, ao aptº 103 cabre a fração de 0,00532860, ao aptº 104 cabre a fração de 0,00582860, a cada um dos aptºs 201 a 501 cabre a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 502 cabre a fração 0,00561997, a cada um dos aptºs 203 a 503 cabre a fração de 0,00674448 e a cada um dos aptºs 204 a 504 cabre a fração de 0,00561997; Bloco 5 - Ao aptº 101 cabre a fração de 0,00761012, ao aptº 102 cabre a fração de 0,00660596, ao aptº 103 cabre a fração de 0,00582860, ao aptº 104 cabre a fração de 0,00582860, a cada um dos aptºs 201 a 501 cabre a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 502 cabre a fração 0,00561997, a cada um dos aptºs 203 a 503 cabre a fração de 0,00674448 e a cada um dos aptºs 204 a 504 cabre a fração de 0,00561997; Bloco 6 - Ao aptº 101 cabre a fração de 0,0081254-, ao aptº 102 cabre a fração de 0,00650596, ao aptº 103 cabre a fração de 0,00674130, ao aptº 104 cabre a fração de 0,00582860, a cada um dos aptºs 201 a 501 cabre a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 502 cabre a fração 0,00561997, a cada um dos aptºs 203 a 503 cabre a fração de 0,00674448 e a cada um dos aptºs 204 a 504 cabre a fração de 0,00561997; Bloco 7 - Ao aptº 101

Segue na ficha 3

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
355011

FICHA
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 2

cabe a fração de 0,00690095, do aptº 102 cabe a fração de 0,00721481, ao aptº 103 cabe a fração de 0,00582860, ao aptº 104 cabe a fração de 0,01687710, a cada um dos aptºs 201 a 201 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 202 cabe a fração 0,00561997, a cada um dos aptºs 203 a 203 cabe a fração de 0,00676648 e a cada um dos aptºs 204 a 204 cabe a fração de 0,00561997; Bloco 6 - Ao aptº 101 cabe a fração de 0,00756714, ao aptº 102 cabe a fração de 0,00798927, ao aptº 103 cabe a fração de 0,00582860, ao aptº 104 cabe a fração de 0,00732137, a cada um dos aptºs 201 a 201 cabe a fração de 0,00672412, a cada um dos aptºs 202 a 202 cabe a fração 0,00561997, a cada um dos aptºs 203 a 203 cabe a fração de 0,00676648 e a cada um dos aptºs 204 a 204 cabe a fração de 0,00561997. VAGAS DE GARAGEM: Consta do projeto 143 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, vinculadas indistintamente as unidades na percepção de 1 vaga para cada um dos aptºs 201/204 a 501/504 dos blocos 1 e 4; aptºs 101, 102, 201/204 a 501/504 dos blocos 2, 3 e 5; aptºs 101/103, 201/204 a 501/504 do bloco 5 e aptºs 101, 102, 104 e 201/204 a 501/504 dos blocos 7 e 8, e que os aptºs aptºs 101/104 dos blocos 1 e 4, aptºs 103 e 104 dos blocos 2, 3 e 5, aptº 102 do bloco 6 e aptºs 103 dos blocos 7 e 8, não terão direito a vaga de garagem. PRAZO DE CARÊNCIA: 6 de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercializo no mínimo 50% das unidades. CUMPRE CERTIFICAR que das condições dos 1º e 3º Distribuidores, Tributos Federais, Justiça Federal desta comarca e Distribuidor Cível de São Paulo-SP, constam distribuições conforme a sócia MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A. que das condições do 7º Distribuidor desta comarca, Tributos Federais e Distribuidor Cível de Nova Lima-MG, constam distribuições contra a sócia LAGOA DOS INGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, distribuições estas que não se referem ao

segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA	VERSÃO
355011	3	1

Imóvel objeto da incorporação tem sido impositivos ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. As unidades serão matriculadas quando do primeiro registro, podendo todas serem abertas de Ofício, o critério de melhor funcionamento do Serviço Registral. Rio de Janeiro, 20 de Janeiro de 2011. -----
 O Oficial *Quint*

Este é o inteiro teor da matrícula n.º 355011, que conforme artigo 417 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça, não comprova a propriedade atual do imóvel ou a inexistência de ônus reais ou gravames; do que dou fé.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2018.

Regimento de Custas Tabela 05,4

Certidão: R\$ 73,39
 Lei 3217/1999 (FEIJ): R\$ 14,67
 Lei 4664/2005 (FUNDEPERJ): R\$ 3,66
 Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 3,66
 Lei 6281/2012 (FUNARPENJ): R\$ 2,93
 Lei 6370/2012 (PIMCIV): R\$ 1,46
Valor Total: R\$ 99,77

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
ECJZ60418 BXQ

Consulte a validade do selo em:

<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado 5524
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavançam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

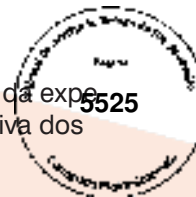
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-05
ESTRADA OSÉAS RODRIGUES SANTA RITA, S/N,
LAGOA, MACAÉ, RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-05	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

RESIDENCIAL ATLÂNTICO (TERRENO), situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/ N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	22.918,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel:	R\$ 9.145.000,00
(nove milhões e cento e quarenta e cinco mil reais)	
Valor de liquidação forçada:	R\$ 8.078.000,00
(oito milhões e setenta e oito mil reais)	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
6. DOCUMENTAÇÃO	13
7. PLANEJAMENTO URBANO	14
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
10. CONCLUSÃO	17
11. RELAÇÃO DE ANEXOS	18

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao RESIDENCIAL ATLÂNTICO (TERRENO), situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do imóvel avaliando, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade que não a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente se houver conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel é definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, similares às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da localização.

LOCAL	
100	Frente para rodovia
90	Via principal
80	Via secundária
70	Via local

FATOR ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da topografia.

TOPOGRAFIA	
100	Predominantemente plano
90	Aclive/ Declive suave
80	Aclive/ Declive moderado
70	Abaixo do nível ou áreas cortadas por curso d'água

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função do uso.

USO	
110	Comercial consolidado
100	Residencial
90	Industrial
80	Residencial popular
70	Rural

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil "T" de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, emprega o valor unitário que achar conveniente. Essa quantia é multiplicada pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$ 8.077.766,35
NA PRÁTICA	R\$ 8.078.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso



Acesso

Endereço: Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica e telefonia.

Transporte público: No entorno, circulam algumas linhas de ônibus comuns, que ligam o centro de Macaé, onde se encontram linhas de ônibus intermunicipais, ao Rio de Janeiro e aos municípios vizinhos.

Comércio: O comércio de atendimento local conta com lojas no Centro da cidade.

Recreação: A região carece de polos de recreação implantados.

Ensino/Cultura: Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau localizadas no Centro.

Principal acesso: Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, acessada pela Rodovia Amaral Peixoto.

MINUTA

6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 27.891

Cartório:	2º Ofício de Macaé.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	CMDR 11 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Área de terreno:	22.918,00 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

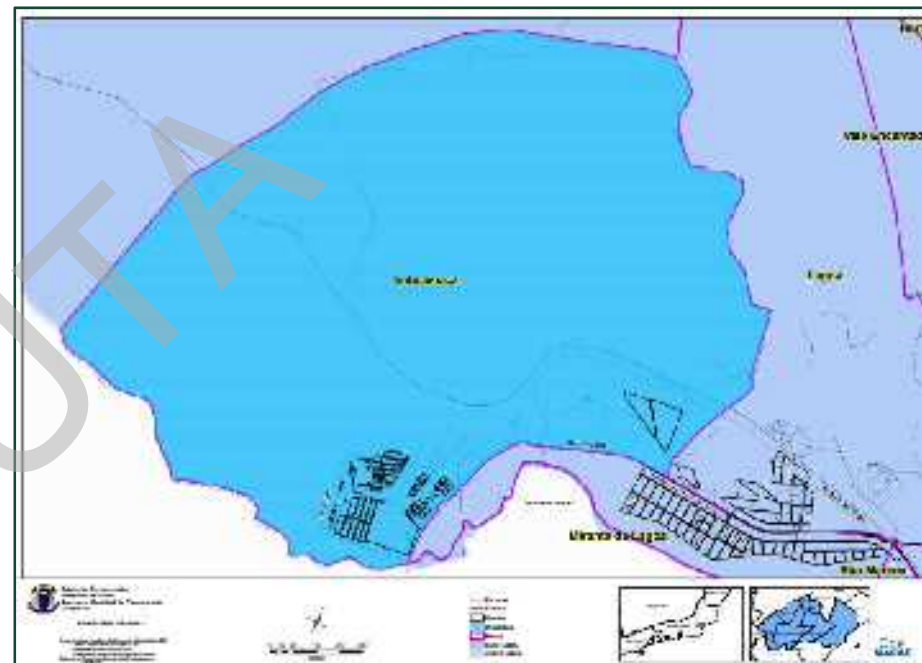
Utilizamos a área total do terreno fornecida pela matrícula, visto que essa extensão reflete melhor a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

7. PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

Lei:	Lei Complementar nº 016/ 1999.
Zona:	Zona Residencial 2 (ZR-2).
Uso permitido:	II - Zona Residencial 2, caracterizada pela localização estratégica entre os polos de empresas de Imboassica e Novo Cavaleiros, o que motiva a sua destinação para o uso predominantemente residencial, por meio do adensamento gradativo e compatível à infraestrutura urbana.
Coefficiente de aproveitamento:	2,00.
Taxa de ocupação:	N/ D.
Gabarito de altura:	N/ D.



Mapa do Bairro Imboassica

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: A propriedade desmembrada de maior porção do imóvel denominado Fazenda São José Do Mutum totaliza uma área de 22.918,00 m².

Formato: Regular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, podemos defini-lo como do tipo firme.

MINUTA

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica em um bairro de uso misto, mas com vocação residencial, de Macaé, no Estado do Rio de Janeiro.

O TERRENO conta com um projeto habitacional que necessita passar por uma nova aprovação junto ao órgão competente da prefeitura, estando paralisado desde 2012. É prevista edificação constituída por grandes condomínios de blocos de apartamentos com até cinco pavimentos, sem elevador, com sala e dois quartos, sem dependências, do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV), com padrão variando entre médio e médio-baixo, caracterizada pela comercialização de unidades prontas.

9.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente 9 km da Prefeitura Municipal de Macaé e a 195 km do Centro do Rio de Janeiro.

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado, principalmente, a projetos como o MCMV, inseridos no geomercado da região macaense.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de ofertas e o baixo nível de demanda de propriedades da tipologia em questão na cidade, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores do TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média-baixa, a exemplo dos empreendimentos existentes na área, conforme as características do local e as especificidades da legislação vigente.

Para a propriedade avalianda, foi desenvolvido um projeto habitacional destinado à classe média-baixa, tipo MCMV, denominado Condomínio Residencial Atlântico, contemplando a construção de 480 unidades (quantidade aprovada no planejamento original), porém sua construção não foi iniciada.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 9.145.000,00** (nove milhões e cento e quarenta e cinco mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 8.078.000,00** (oito milhões e setenta e oito mil reais) para o **RESIDENCIAL ATLÂNTICO (TERRENO)**, situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/ N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-05** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO – SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



 **ANEXO 1**

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	CIDADE	UF	ÁREA TERRENO	TIPO	TOPOGRAFIA	USO	LOCAL	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE (DDD 22)
	Estrada Oseas Rodrigues	Macaé	RJ	22.918,00		Predominantemente plano	Residencial	Via secundária				
1	Rodovia BR-101, esquina com a RJ-168, junto ao trevo de Macaé	Macaé	RJ	90.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Frente para rodovia	R\$ 22.500.000,00	R\$ 250,00	Laso Consult. Imob. - Mirtes Laso	2106-2711
2	Rodovia BR-101, esquina com a RJ-168, junto ao trevo de Macaé	Macaé	RJ	20.000,00	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Frente para rodovia	R\$ 5.000.000,00	R\$ 250,00	Laso Consult. Imob. - Mirtes Laso	2106-2711
3	Linha Azul, próximo ao Fórum e ao Hospital Municipal	Macaé	RJ	89.001,80	Oferta	Predominantemente plano	Residencial	Via principal	R\$ 32.000.000,00	R\$ 359,54	Laso Consult. Imob. - Mirtes Laso	2106-2711
4	Estrada de Imboassica	Macaé	RJ	8.000,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via secundária	R\$ 2.800.000,00	R\$ 350,00	Good Imóveis	99218-8531
5	Rodovia Amaral Peixoto, próximo à Cancela Preta	Macaé	RJ	35.000,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via principal	R\$ 17.500.000,00	R\$ 500,00	Marinho	97401-4034
6	Rodovia Amaral Peixoto, próximo à Cancela Preta	Macaé	RJ	21.330,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via principal	R\$ 10.665.000,00	R\$ 500,00	Gilberto Cunha Imóveis	2663-0620
7	Estrada de Imboassica	Macaé	RJ	85.000,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via secundária	R\$ 32.300.000,00	R\$ 380,00	Concretus de Macaé Const ruções	99965-4543
8	Estrada de Imboassica, Parque Bella Vista	Macaé	RJ	56.940,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via secundária	R\$ 23.915.000,00	R\$ 420,00	Marinho	97401-4034
9	Lote 4, Quadra L, Polo Industrial Cabiúnas	Macaé	RJ	26.781,23	Oferta	Aclive/ Declive suave	Residencial	Via local	R\$ 8.035.000,00	R\$ 300,02	Cabiúnas Incorporações	2773-1110
10	Estrada de Imboassica (Polo Industrial Bella Vista 2ª fase), próximo ao Parque dos Tubos, a 1.000 m da rodovia	Macaé	RJ	20.000,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Residencial	Via principal	R\$ 6.000.000,00	R\$ 300,00	Bella Vista Antª Carlos	99905-0106
11	Estrada de Imboassica (Polo Industrial Bella Vista 2ª fase), próximo ao Parque dos Tubos, a 1.000 m da rodovia	Macaé	RJ	10.000,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Residencial	Via secundária	R\$ 3.000.000,00	R\$ 300,00	Bella Vista Antª Carlos	99905-0106
12	Polo Off Shore, trecho final	Macaé	RJ	10.000,00	Oferta	Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via local	R\$ 3.000.000,00	R\$ 300,00	Diego	99825-8424



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO	TAMANHO		
	100	100	100									
1	100	100	100	292,70%	R\$ 250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,19	1,07	R\$ 266,96
2	100	100	100	12,73%	R\$ 250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,97	0,87	R\$ 217,47
3	90	100	100	288,35%	R\$ 359,54	0,90	1,11	1,00	1,00	1,18	1,18	R\$ 425,99
4	80	90	110	65,09%	R\$ 350,00	0,90	1,25	1,11	0,91	0,88	1,00	R\$ 348,70
5	90	90	110	52,72%	R\$ 500,00	0,90	1,11	1,11	0,91	1,05	1,07	R\$ 532,50
6	90	90	110	6,93%	R\$ 500,00	0,90	1,11	1,11	0,91	0,98	0,99	R\$ 496,06
7	80	90	110	270,89%	R\$ 380,00	0,90	1,25	1,11	0,91	1,18	1,34	R\$ 508,69
8	80	90	110	148,45%	R\$ 420,00	0,90	1,25	1,11	0,91	1,12	1,27	R\$ 534,78
9	70	90	100	16,86%	R\$ 300,02	0,90	1,43	1,11	1,00	1,04	1,49	R\$ 445,63
10	90	90	100	12,73%	R\$ 300,00	0,90	1,11	1,11	1,00	0,97	1,07	R\$ 322,18
11	80	90	100	56,37%	R\$ 300,00	0,90	1,25	1,11	1,00	0,90	1,13	R\$ 338,07
12	70	90	110	56,37%	R\$ 300,00	0,90	1,43	1,11	0,91	0,90	1,17	R\$ 351,24

CÁLCULOS AVALIATIVOS	
Número de dados	12
Graus de liberdade	11
"T" de Student 80%bicaudal	1,363
Valor máximo	R\$ 534,78
Valor mínimo	R\$ 217,47
Desvio padrão	R\$ 106,78
Coefficiente de variação	26,76%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 339,17
Média amostral	R\$ 399,02
Limite superior	R\$ 458,88
AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	21,06%
TESTE CHAUVENET	
Valor crítico	2,03
dmax/ s	1,271
dmin/ s	1,700
RESULTADO	permanece
RESULTADO	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 357,01
Média amostral	R\$ 399,02
Limite superior	R\$ 441,04
VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 399,02
Área do lote (m²)	22.918,00
Valor final/ lote	R\$ 9.144.806,97
Na prática/ lote	R\$ 9.145.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$ 8.077.766,35
NA PRÁTICA	R\$ 8.078.000,00

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



RESUMO DE VALORES
Terreno
Valor justo do imóvel
R\$ 9.145.000,00

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



 **ANEXO 2**

MINUTA



Construção existente no terreno



Frente do terreno



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Vista do terreno



Vista do terreno

MINUTA



 **ANEXO 3**

MINUTA

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)



MATRÍCULA n.º 27.891 (transportado do livro 2-BP-1, fls. 92)

DATA:- 12 de dezembro de 2007

CERTIDÃO: Certifico e dou fé que o imóvel adiante descrito e caracterizado foi matriculado neste cartório em 12 de dezembro de 2007, no livro 2-BP-1, fls. 92, sob o n.º 27.891, que tendo sido adotado por este cartório a escrituração do registro geral em ficha, como faculta o artigo 173 parágrafo único da Lei 6.015, e os demais registros e averbações correspondentes àquela matrícula, passarão a serem matriculados nesta ficha que mantém o mesmo número. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:-** Uma área de terras com **22.918,00m²**, desmembrada de maior porção do imóvel denominado "Fazenda São José do Matum", situada nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreira e dentro do perímetro urbano, o qual mede e se confronta da seguinte maneira:- Partindo do vértice 44 segue até o vértice 115 com distância de 33,80m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 115 segue até o vértice 116 com distância de 119,04m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 116 segue até o vértice 117 com distância de 25,61m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 117 segue até o vértice 118 com distância de 27,14m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 118 segue até o vértice 119 com distância de 26,92m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 119 segue até o vértice 120 com distância de 29,96m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 120 segue até o vértice 121 com distância de 20,52m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 121 segue até o vértice 38A com distância de 188,15m em curva, confrontando com Área Remanescente, do vértice 38A segue até o vértice 38 com distância de 27,95m, confrontando com A.B.B. Ltda., do vértice 38 segue até o vértice 39 com distância de 52,05m, confrontando com A.B.B. Ltda., do vértice 39 segue até o vértice 40 com distância de 38,45m, confrontando com A.B.B. Ltda., do vértice 40 segue até o vértice 41 com distância de 37,10m, confrontando com A.B.B. Ltda., do vértice 41 segue até o vértice 42 com distância de 11,20m, confrontando com A.B.B. Ltda., do vértice 42 segue até o vértice 43 com distância de 15,85m, confrontando com A.B.B. Ltda. e finalmente do vértice 43 segue até o vértice 44 com distância de 65,62m, confrontando com Odebrecht Ltda. Proprietária: Dell Mare de Macaé Empreendimentos e Participações Ltda., empresa com sede nesta cidade na Rodovia Amaral Peixoto, km 167, Imbassica, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.543.834/0001-55. Título anterior: 2-BF-1, fls. 24 M.24.359. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Certifico mais, constar a seguinte averbação: **AV1-M.27.891:-** Protocolo 163 n.º 79.591. Averba-se o desmembramento de uma área com 22.918,00m² do imóvel acima matriculado de conformidade com escritura pública de 06 de dezembro de 2007, lavrada nas notas deste cartório no livro 163, fls. 124/125, Macaé, 12 de dezembro de 2007. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RKKW-65.572. Certifico mais, constar os seguintes registros: **R2-M.27.891:-** Protocolo 163 n.º 80.355. Outorgante promitente vendedora: Dell Mare de Macaé Empreendimentos e Participações Ltda., já qualificada. Outorgada Promitente compradora: Matum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Rua Alvares Pentecado, n.º 203, parte, centro, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ n.º 09.298.319/0001-10. Intervientes Garantidores: Lagoa dos Ingleses Empreendimentos Imobiliários S.A com sede na Av. Picadilly n.º 150, sala 201 (parte), Alphaville Lagoa dos Ingleses, Nova Lima - MG, inscrita no CNPJ n.º 01.635.280/0001-77; e Construtora Mudar Ltda., CNPJ n.º 06.299.134/0001-31, com sede na rua Alvares Pentecado n.º 203, Centro - SP; e filial na rua do Mercado, n.º 17, loja, Centro - RJ. Título: Promessa de compra e venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: Escritura pública de 20.02.2008 lavrada nas notas do Cartório do 23º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 8772, fls. 164. Valor do contrato: R\$ 2.979.340,00 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil e trezentos e quarenta reais) sendo R\$ 397.934,00 recebidos em moeda corrente do País, dando quitação; R\$ 197.934,00 a serem pagos na data da assinatura de compra e venda; R\$ 297.934,00 a serem pagos em 30 dias contados da obtenção do registro do memorial de Incorporação do Empreendimento; R\$ 595.868,00 a serem pagos em 24 parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 24.827,83, vencendo-se a 1ª - 30 dias após a obtenção do memorial de Incorporação do Empreendimento; e R\$ 1.489.670,00 serão pagos através da obrigação de fazer consistente na construção e entrega de tantas unidades quantas bastem



REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 8015)

Verso ficha (continuação da matrícula n.º 27.891)

para perfazer o montante. Este registro refere-se a promessa de 95% do imóvel constante da matrícula Macaé, 14 de abril de 2008. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RLS-57.043. **R3-M.27.891**:- Protocolo 1H n.º 81.564. Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., firma já qualificada, proprietárias das unidades autônomas do Condomínio Atlântico Reserva Ouro Negro, a ser construído na Rodovia Amaral Peixoto, n.º 167, Imboassica, nesta cidade, vem registrar o memorial de incorporação do empreendimento residencial, de acordo com projeto aprovado pela PNM em 17.06.2008, para construção de 05 torres contendo 01 pavimento subsolo (somente nas torres 01, 02, 03 e 05); 01 pavimentos térreo (na torre 04); 12 pavimento tipo e 01 pavimento cobertura cada, constituído de 480 apartamentos, e 523 vagas de garagem, sendo: 220 apartamentos tendo cada um uma área real de construção de 74,65m², com fraça ideal de 0,00224; 110 apartamentos tendo cada um uma área privativa de 56,05m², com fração ideal de 0,00175; 55 apartamentos tendo cada um uma área privativa de 55,33m², com fração ideal de 0,00174; 15 apartamentos cobertura com área privativa de 151,01m², com fração ideal de 0,00409; 05 apartamentos cobertura com área privativa de 150,30m², com fração ideal de 0,00407; 10 apartamentos cobertura com área privativa de 99,40m², com fração ideal de 0,00284; 05 apartamentos cobertura com área privativa de 98,60m², com fração ideal de 0,00282; 05 apartamentos cobertura com área privativa de 83,81m², com fração ideal de 0,00246, distribuídos em 05 torres de 12 pavimentos tipo cada e 01 pavimento de cobertura. O Empreendimento terá 480 vagas de garagem acessórias de apartamentos, autônomos individuais e indeterminadas, além de 43 vagas extras autônomas. O pavimento subsolo é composto de 10 elevadores, escadas, 343 vagas de garagem, depósito de lixo, área para manobra de veículos, rampas de acesso a garagem, portarias, depósitos, terraço, bicicletário e circulação. Macaé, 09 de julho de 2008. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RLZ-09.315. **R4-M.27.891**:- Protocolo 1H n.º 82.325. Transmitedor: Dell Mare de Macaé Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada. Adquirente: Mutum I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada. Intervenientes Garantidoras: Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda., com sede na Av. das Américas n.º 700, bloco 01, 201 (parte) Barra da Tijuca - RJ, inscrita no CNPJ n.º 09.336.366/0001-00; Lagoa dos Ingleses Empreendimentos Imobiliários S/A, já qualificada; e Mudar Incorporações Imobiliários Ltda., já qualificada. Título: Compra e venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: Escritura pública de 23.07.2008 lavrada nas notas do Cartório do 15º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 5B 153, fls. 056/061. Valor do contrato: R\$ 2.979.340,00 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil e trezentos e quarenta reais) satisfeitos da seguinte forma: R\$ 893.802,00 recebidos em moeda corrente, dando quitação; e os restantes R\$ 595.868,00 a serem pagos em 24 parcelas iguais mensais e sucessivas de 24.827,83, vencendo-se a primeira em 09.08.2008, e as demais todo dia 09 de cada mês subsequente; e R\$ 1.489.670,00 será pago através da entrega das unidades: apt.ºs 405, 406 505 e 605 do bloco 01; apt.ºs 403, 404, 405, 503, 504, 505, 603, 604 e 605 do bloco 02; e apt.ºs 404, 406, 504, 506, 604 e 606 do bloco 03. Este registro refere-se a transmissão da fração ideal de 95% do imóvel constante da matrícula Macaé, 19 de setembro de 2008. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RMI-13.266. Eu,  **Amparo Luiz Cyríaco de Miranda** auxiliar de cartório, matr. 94/8718 a digitei. O oficial:  auxiliar

Zaida Maria Vieira Silva

SUBSTITUÍDA

Matr. 94/477

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

(continuação da matrícula n.º 27.891)

Serviço Notarial e Registral
2º Ofício de Macaé/RJ

CERTIDÃO DE INTeiro TEOR - Certifico e dou fé que a presente cópia é a reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do § 1º, Artigo 19 da Lei 6015/73. Ref. ao pedido de certidão n.º 16097. Emolumentos R\$ 64,79. Lei 3217/99 R\$ 12,95. Funpedj e Fundepj R\$ 6,46. Funarpen R\$ 2,59. Pincmv (2%) R\$ 1,13. Macaé, 16 de abril de 2014. O oficial:

Zaida Maria Vieira
SUBSTITUTA Matr.: 94/477

DE CONFORMIDADE COM O ARTIGO 478, § 1º DA CONSOLIDAÇÃO SUBSTITUTA NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, a presente certidão de inteiro teor não comprova a propriedade atual do imóvel ou a inexistência de ônus reais ou gravames. Macaé, 16 de abril de 2014. O oficial:

Zaida Maria Vieira Silva

SUBSTITUTA
Matr.: 94/477

Poder Judiciário - Macaé RJ
Corregedor a Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Selo de Fiscalização Eletrônica
EACD 73761 ZAB
Siga sempre a validade do selo em:
<https://www3.fpf.jus.br/sispublico>





MINUTA

MINUTA

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado **5568**
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

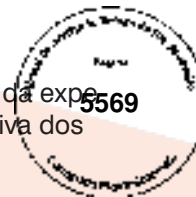
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

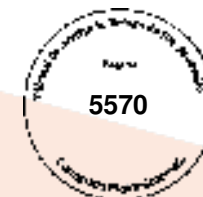
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-06

RUA BAICURU, N° 125, REGIÃO ADMINISTRATIVA
DE CAMPO GRANDE, RIO DE JANEIRO, RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-06	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: **CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A.**, doravante denominada **CMDR**

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala nº 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO: **APARTAMENTOS 404 DO BLOCO 01 E 501 DO BLOCO 04 DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL PAINEIRAS**, situados na Rua Baicuru, nº 125, esquina com a Rua Augusto Vasconcelos, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS		
Área do apartamento 404 do Bloco 01:		52,00 m ²
Área do apartamento 501 do Bloco 04:		90,00 m ²
RESUMO DE VALORES		
Imóvel	Valor Justo	Valor de liquidação Forçada
Apto 404 do Bloco 01	R\$ 158.000,00	R\$ 153.000,00
Imóvel	Valor Justo	Valor de Liquidação Forçada
Apto 501 do Bloco 04	R\$ 274.000,00	R\$ 266.000,00
TOTAL:	R\$ 432.000,00	R\$ 419.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
5.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
7.	DOCUMENTAÇÃO	14
9.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
10.	CONCLUSÃO	17
11.	RELAÇÃO DE ANEXOS	18

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes aos APARTAMENTOS 404 DO BLOCO 01 E 501 DO BLOCO 04 DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL PAINEIRAS, situados na Rua Baicuru nº 125, esquina com a rua Augusto Vasconcelos, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ **Mensuração do ativo**

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ **Preço de saída**

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ **Mercado principal**

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ **Participantes do mercado**

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ **Técnicas de avaliação**

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ **Hierarquia de *inputs***

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) - APARTAMENTOS.

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados

são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via Principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR PADRÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

PADRÃO	
110	Superior
100	Normal
90	Minha Casa Minha Vida

Com os elementos de pesquisa devidamente homogêneos, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de seis meses, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA AP 404 - BLOCO 1	
Prazo para comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,969
Valor de liquidação forçada	R\$ 153.174,43
Na prática	R\$ 153.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA AP 501 - BLOCO 4	
Prazo para comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,969
Valor de liquidação forçada	R\$ 265.631,61
Na prática	R\$ 266.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. ”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. ”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor. ”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pela direita



Acesso pela esquerda

Endereço: Residencial Paineiras, situado na Rua Baicuru nº 125, esquina com a Rua Augusto Vasconcelos, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: Residencial/ Comercial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, com duas faixas de rolamento que apresentam um movimento de veículos mediano face as características de circulação do logradouro.

Transporte público: Ônibus comuns e especiais circulam pela Estrada do Mato Alto, ligando o local a variados pontos do bairro, inclusive à estação ferroviária e ao terminal rodoviário que fazem a conexão com o Centro do Rio de Janeiro e os municípios vizinhos.

Comércio: No entorno imediato à propriedade, existe um pequeno comércio de âmbito local, que conta diversos estabelecimentos. O comércio mais sofisticado é encontrado mais distante, nos *shopping centers* e centros comerciais locais.

Recreação: A região carece de polos de recreação implantados.

Ensino/Cultura: Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau.

Rede bancária: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país, localizadas nos *shopping centers* e no núcleo comercial do bairro, onde se encontra a área bancária mais importante do bairro.

Principais acessos: Estrada do Mato Alto, Estrada da Cachamorra, Estrada do Monteiro, Estrada do Mendanha e Avenida Cesário de Melo.

MINUTA

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 179.590 APARTAMENTO 404, BLOCO 1

Cartório:	4º Ofício de Registro de Imóveis –Capital/ RJ.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	CMDR.
Área de terreno:	N/ I.
Área construída:	N/ I.

MATRÍCULA 19.812 APARTAMENTO 501, BLOCO 4

Cartório:	12º Ofício de Registro de Imóveis –Capital/ RJ.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	02 de março de 2018.
Proprietário:	CMDR.
Área de terreno:	N/ I.
Área construída:	N/ I.

PLANTAS

Apto 401 – Bloco 1:	52,00 m ² .
Apto 501 – Bloco 4:	90,00 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos as áreas privativas dos apartamentos definidas pelo cliente através dos projetos fornecidos visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Residencial Paineiras: Trata-se de empreendimento residencial composto por oito blocos de apartamentos com cinco pavimentos cada e cobertura, erigidos em alvenaria estrutural, sem elevadores com quatro unidades por andar totalizando 178 unidades tipo sala, 2/3 quartos.

Apartamento 404 do Bloco 1: Trata-se de apartamento composto de sala, três quartos, banheiro social e cozinha conjugada com a área de serviço. Não dispõe de vaga de garagem.



Apartamento 501 do Bloco 4: Trata apartamento tipo cobertura duplex composto no 1º nível de sala, três quartos, banheiro social e cozinha conjugada com a área de serviço; e no nível superior,

acessível por escada helicoidal metálica, de *hall*, uma suíte de quarto e banheiro e terraço descoberto. Não dispõe de vaga de garagem.

Apartamento cobertura - Bloco 4



Áreas privadas:

- Apartamento 404: 52,00 m².
- Apartamento 501: 90,00 m².

Padrão de acabamentos: O padrão de acabamento é simples tipo Minha Casa Minha Vida, incluindo: pisos cerâmicos, paredes com pintura sobre massa e esquadrias de alumínio e vidro.

Estado de conservação: São unidades de 1º locação nunca ocupadas, encontrando-se em bom estado de conservação.

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

Campo Grande é um bairro comercial/residencial da Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro, onde predomina a classe socioeconômica de níveis baixo a médio-baixo. Passa por processo de desmembramento, pois áreas historicamente importantes que o compunham foram se tornando bairros próprios, como é o caso de Senador Vasconcelos, Magarça, Campinho, Rio da Prata e outros.

No entorno mais imediato, além de residências unifamiliares mais antigas e isoladas, destacam-se empreendimentos habitacionais mais recentes, basicamente de três tipos principais. O primeiro é constituído por grandes condomínios de blocos de apartamentos com até cinco pavimentos, sem elevador e com unidades do tipo sala e dois quartos, sem dependências do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV). O segundo, com tipologia de condomínio fechado, apresenta infraestrutura de lazer, com casas de um e dois pavimentos, geminadas ou não, com padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas. O terceiro compreende loteamentos com lotes de tamanhos diversos, onde são construídas individualmente casas que variam desde o padrão baixo, em empreendimentos sem maior infraestrutura, até o padrão médio, em empreendimentos com maior infraestrutura e terrenos maiores, agregando maior valor final à propriedade.

No entorno mais abrangente, encontramos ocupação mais verticalizada, posicionada já mais próximo ao centro de Campo Grande, com prédios

residenciais e comerciais, alguns hipermercados e *shopping centers* (Passeio Shopping, Park Shopping e West Shopping).

9.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente, 1.500 m da Estação Ferroviária de Campo Grande e do núcleo comercial mais importante do bairro. Dista, ainda, em torno de 5 km da Avenida Brasil e 45 km do Centro do Rio de Janeiro.

São apartamentos de padrão simples integrantes do empreendimento Residencial Paineiras do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV inserido no geomercado da região de Campo Grande, Zona Oeste do Rio de Janeiro).

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de unidades em oferta e o baixo nível de demanda de propriedades dessa tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores dos apartamentos seriam investidores visando o mercado de locação ou compradores integrantes do mercado da primeira habitação.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 1 de JUNHO DE 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram os seguintes resultados para os **APARTAMENTOS 404 DO BLOCO 01 E 501 DO BLOCO 04 DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL PAINEIRAS**, situado na Rua Baicuru nº 125, esquina com a rua Augusto Vasconcelos, Região Administrativa de Campo Grande, Cidade e Estado do Rio de Janeiro:

RESUMO DE VALORES		
Imóvel	Valor Justo	Valor de liquidação Forçada
Apto 404 do Bloco 01	R\$ 158.000,00	R\$ 153.000,00
Apto 501 do Bloco 04	R\$ 274.000,00	R\$ 266.000,00
TOTAL:	R\$ 432.000,00	R\$ 419.000,00

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-06** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS		TIPO	PADRÃO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
					PRIVATIVA (MÉDIA)							TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	71,00			MCMV	5	60	A				
1	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	90,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 230.000,00	R\$ 2.555,56	Tradicy Taunay	(021) 2018-2128
2	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	53,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 180.000,00	R\$ 3.396,23	Cid Americano	(021) 2686-1784
3	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	42,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 140.000,00	R\$ 3.333,33	Remax Imobiliaria	(021)3579-6578
4	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	42,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 160.000,00	R\$ 3.809,52	Vip Imoveis	(021) 3496-1990
5	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	42,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 179.000,00	R\$ 4.261,90	Leandro Lagden	(021) 97151-0390
6	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	53,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 195.000,00	R\$ 3.679,25	Vip Imoveis	(021) 3496-1990
7	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	42,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 190.000,00	R\$ 4.523,81	Marcos Cezar	(21) 3186-9595
8	Rua Baicurus 125	Campo Grande	Rio de Janeiro	RJ	90,00		Oferta	MCMV	5	60	B	R\$ 235.000,00	R\$ 2.611,11	Cid Americano	(021) 2686-1784



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL (Vap)	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO	TAMANHO	I/C		
	1.627,73	90									
1	1.627,73	90	26,76%	R\$ 2.555,56	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	0,96	R\$ 2.448,31
2	1.627,73	90	25,35%	R\$ 3.396,23	0,90	1,00	1,00	0,93	1,00	0,84	R\$ 2.850,27
3	1.627,73	90	40,85%	R\$ 3.333,33	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	0,85	R\$ 2.818,46
4	1.627,73	90	40,85%	R\$ 3.809,52	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	0,85	R\$ 3.221,10
5	1.627,73	90	40,85%	R\$ 4.261,90	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	0,85	R\$ 3.603,60
6	1.627,73	90	25,35%	R\$ 3.679,25	0,90	1,00	1,00	0,93	1,00	0,84	R\$ 3.087,79
7	1.627,73	90	40,85%	R\$ 4.523,81	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	0,85	R\$ 3.825,05
8	1.627,73	90	26,76%	R\$ 2.611,11	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	0,96	R\$ 2.501,53

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	8
Graus de Liberdade	7
"t" de Student 80%bicaudal	1,415
Valor máximo	R\$ 3.825,05
Valor mínimo	R\$ 2.448,31
Desvio-padrão	R\$ 491,94
Coefficiente de variação	16,16%

CAMPO ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 2.587,84
Média amostral	R\$ 3.044,51
Limite superior	R\$ 3.501,19

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	16,17%

TESTE CHAUVENET		
Valor Crítico	1,86	RESULTADO
dmax / s	1,587	permanece
dmin / s	1,212	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 2.798,41
Média amostral	R\$ 3.044,51
Limite superior	R\$ 3.290,62

VALOR ADOTADO APTO 501	
Valor unitário adotado	R\$ 3.044,51
Área equivalente	90,00
Valor final	R\$ 274.006,27
Na prática	R\$ 274.000,00

VALOR ADOTADO APTO 404	
Valor unitário adotado	R\$ 3.044,51
Área equivalente	52,00
Valor final	R\$ 158.314,73
Na prática	R\$ 158.000,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8
GRAU II					

* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %

* A amplitude do intervalo de confiabilidade é de: 3501,19117317675

GRAU ATINGIDO:	GRAU III
-----------------------	-----------------

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



RESUMO DE VALORES	
Valor justo - Apartamento 404 - Bloco 1	R\$ 158.000,00
Valor justo - Apartamento 501 - Bloco 4	R\$ 274.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA AP 404 - BLOCO 1	
Prazo para comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,969
Valor de liquidação forçada	R\$ 153.174,43
Na prática	R\$ 153.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA AP 501 - BLOCO 4	
Prazo para comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,969
Valor de liquidação forçada	R\$ 265.631,61
Na prática	R\$ 266.000,00



 **ANEXO 2**

MINUTA



Logradouro Rua Baicuru



Vista interna do apartamento 411, Bloco 1

MINUTA



Vista interna do apartamento 411, Bloco 1



Vista interna do apartamento 411, Bloco 1

MINUTA



Vista interna do apartamento 411, Bloco 1



Vista interna do apartamento 411, Bloco 1

MINUTA



Bloco 4



Corredor de circulação Bloco 4



Área de lazer - Piscina e Churrasqueira



Área de lazer - Piscina



Circunvizinhança



Logradouro Rua Baicuru



Circunvizinhança



Entrada Residencial Paineiras



Vista interna geral



Vista interna geral



Bloco 1



Entrada do Bloco 1



Corredor de circulação Bloco 1



Entrada do apartamento 411, Bloco 1

MINUTA

ANEXO 3

MINUTA



MATRÍCULA	FOLHA
19812	1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento 501, do Anexo 04, da Rua Barizuru nº125, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à fração ideal de 0,007795322 do terreno designado por lote 01, do PAL 42.710, com área de 6.167,27m². O empreendimento possui 87 vagas de garagem, numeradas de 01 a 87, de uso comum do condomínio e não vinculadas a nenhuma unidade.-v-x-

PROPRIETÁRIA: MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.299.134/0001-31. -v-x-

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em melhor forma, por compra feita a Interpar Participações Ltda, mediante escritura de 29/05/2006, do 2º Ofício de Notas desta cidade, Livro 4071, as fls.177, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-1 da matrícula 179.240, em 22/06/2006, o numeral de incorporação registrado sob o R-3 da citada matrícula, em 06/07/2006, e a construção averbada sob o AV-5 da matrícula 179.651, em 29/07/2010, tendo sido o habite-se concedido em 06/07/2010. Matrícula aberta aos 29/11/2017, por HSL.

AV - 1 - M - 19812 - HIPOTECA: Consua registrada no 4º Registro de Imóveis, no R-2 da matrícula 179.651, em 25/08/2008, que pelo instrumento particular de 16/06/2008, a proprietária, já qualificada, deu em **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida no valor de **R\$1.072.475,69** (incluído neste valor outros imóveis) com recursos do FOGIS, com a finalidade de financiar a construção do empreendimento " RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS", situado à Rua Barizuru nº 125, divida esta a ser paga em 24 prestações mensais e sucessivas, a contar do 1º mês subsequente ao término da obra, juros e demais condições nas constantes do título. Em 29/11/2017, por HSL.

AV - 2 - M - 19812 - PENHORA: Consua registrada no 4º Registro de Imóveis, no R-6 da matrícula 179.651, em 03/06/2015, que de acordo com contrato da 1ª Vara Cível Regional de Campo Grande, nesta cidade de 29/04/2015, extrata dos autos de execução de Procedimento Ordinarío, processo nº0012687-59.2009.8.19.0205(2009.205.012762-1), corrigendo termo de penhora de 29/04/2015, movido por **MAURO EDUARDO GOMES e DANIELE FERREIRA DE CASTRO**, em face de **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para garantia da dívida no valor de R\$76.151,36. Em 29/11/2017, por HSL.

R - 3 - M - 19812 - PENHORA: Penhoração nº 18612, aos 1307/2017. Pelo Ofício PJe, expedido em 29/06/2017, pela 6ª Vara do Trabalho desta cidade, expedido Auto de Penhora de 11/10/2016, extrato dos autos de execução nº00108880-16.2014.5.01.0064, anexada por **LUIS CLAUDIO CARDOSO ALEXANDRE**, em face de **CONSTRUTORA MUDAR LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.335.569/0001-82, **AUGUSTO MARTINEZ DE OLIVEIRA** e **AGM PARTICIPAÇÕES LTDA**, foi o imóvel desta matrícula **PENHORADO** para execução da dívida no valor de **R\$ 55.645,35**. Nouxeada **CONSTRUTORA MUDAR LDA** depositária do bem. Não foram pagos os empenhos devidos pelo registro deste ato, devendo entretanto, serem pagos ao final, pela parte interessada, quando do cancelamento do gravame. Nos termos do § 2º do artigo 15, da Portaria da CGT 4.593/2015, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Registro concluído aos 29/11/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºFCTHX 53628 BDM.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **02/03/2018**

Assinado digitalmente pelo Oficial Substituto Leonardo Ávila Doria Martins - mat. 94-19404

Emolumentos: R\$ 73,39
Fundgrat..... R\$ 1,46
Lei 3217..... R\$ 14,67
Fundperf..... R\$ 3,66
Funperj..... R\$ 3,66
Funarpen..... R\$ 2,93
SS..... R\$ 3,67
Total..... R\$ 103,44

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECHX 57480 DNL
Consulte a validade do selo em
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>



4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO - RJ

MATRÍCULA DATA
179590 06/07/2008

4AC - 148.166 - 41V
10/1763 e 8/1318

AV-5466

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Fração Ideal de 0,004336923 do terreno designado por Lote 01, do PAL 42.710, de 3ª categoria, da Rua Doutor Augusto de Vasconcelos, onde figuram os prédios de nºs 1.076 e 1.046 a serem desolidos, que corresponderá ao apartamento 404, do bloco 01, da Rua Baicuru, nº125, na freguesia de Campo Grande, medindo 109,00m de frente para a Rua Doutor Augusto de Vasconcelos, mais 2,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Baicuru por onde mede 25,00m 141,00m de fundos em 03 segmentos de 50,00m, mais 26,00m mais 65,00m 65,00m à esquerda, controlante à direita pelo Rua Baicuru com o Lote 262 do PAL 33.269, à sua direita pela Rua Augusto de Vasconcelos com terreno da Laura Vasconcellos e nos fundos com os prédios nºs 351, 373, 403, da Rua Professor Castilho, Não figura no Rec. Arq. de Escrit. até a data de sua aprovação, área de recelo ou inventura: .x. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA MUDAR LTDA, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº06.897.137/2001-51, adquirido em maior percentagem por compra feita a ligar Faculdade Lida, conforme escritura de 29.03.2006, do 2º Ofício de Notas, L94071, Fls.177, registrada neste Ofício, sob o R-1, da matrícula 179.240, em 22.06.2006, e o memorial de inscrição registrado sob o R-3, da citada matrícula, em 06.07.2006.x.x.x.x.x.x.x.

AV - 1 - M - 179.590 - DEMOLICÃO: - Pelo requerimento de 05.08.2008, capenga certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nºs 052.343, de 25.07.2008, nº050.987, de 11.06.2008, e nº052.302, de 24.06.2008, e (Out. nºs 020352004-21200511; 000322009-21200513 e nº040332008-21200512, todas de 10.04.2008, hoje arquivados, verificando-se que de acordo com os processos nºs 02/293.793/2009; 02/295.794/2009 e nº 02/295.794/2009, foram determinadas licenças de demolição dos prédios nºs 1084, 1076 e 1046, da Rua Augusto de Vasconcelos, com área total de 57,06m²; 84,00m² e 80,00m², tendo sido a licença concedida em 27.04.2007; 09.03.2007, e 09.03.2007, respectivamente. Rio de Janeiro, fls. 20.08.2008.#####

O OFICIAL
 Karla Regina Dalz
 Escritora Substituída
 Av. 179.590/48-RJ

AV - 2 - M - 179590 - RAZÃO SOCIAL: - Pelo requerimento de 28/07/2009, e conforme Alteração do Contrato Social, de 19/05/2008, registrado na JUCESP sob o nº 183.004/08-5, em 19/06/2008, hoje arquivado, verifica-se que CONSTRUTORA MUDAR LTDA, mudou sua razão social para MUDAR INCORORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA. Rio de Janeiro, RJ, 11/08/2009 #####

O OFICIAL
 Karla Regina Dalz
 Escritora Substituída
 Av. 179.590/48-RJ

AV - 3 - M - 179590 - RAZÃO SOCIAL: - Feito requerimento de 21/07/2010, e conforme Ata da Assembleia Geral de transformação tipo societário realizada em 26/05/2010, registrado na JUCESP sob o nº 199.949/10-4, hoje arquivado, verifica-se que MUDAR INCORORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Continua no verso...

ATA, mudou SUB RAZÃO social para **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A.** (Prenotação nº 518.940 de 22/07/2010). Rio de Janeiro, RJ, 29/07/2010.

C OFICIAL
Katia Regina Diniz
 Designada pelo Expediente
 Nº 240158

AV - 4 - M - 179590 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 15/07/2010, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0189/2010 de 07/07/2010, e CND nº004512010-21200009, de 07/07/2010, hoje arquivados, verificou-se que o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 06/07/2010. (Prenotação nº518381 de 15/07/2010. Rio de Janeiro, RJ, 29/07/2010.

Katia Regina Diniz
 Designada pelo Expediente
 Nº 240158

O OFICIAL.

R - 5 - M - 179590 - PENHORA: Pelo Mandado da 1ª Vara Cível Regional de Campo Grande/RJ, expedido em 29/04/2015, assinado pela escrivã Dr. JOSE MARQUES DOS SANTOS FILHO, por ordem do Juiz de Direito Dr JANSEN AMADEU DO CASMO MADEIRA, extraição dos autos de Procedimento Ordinário, Processo nº"0012687-59.2009.8.19.0205 (2009.205.012762-1), movida pelo DANIELE FERREIRA DE CASTRO, e MAURO EDUARDO GOMES, em face de **MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, capeando auto de penhora de 29/04/2015, foi o imóvel desta matrícula penhorado para garantia da dívida no valor de R\$76.151,36. (Prenotação nº629878 de 18/05/2015). Rio de Janeiro, RJ, 03/06/2015. (Setor de Fiscalização Eletrônica: EAXR 45125 VRD). O OFICIAL

Regina Silveira
 Designada pelo Expediente
 Nº 240158

CERTIFICA respondendo pedido formulado que, a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. Certificando ainda que, não constam indisponibilidades relativas ao imóvel, aos atuais proprietários e ou detentores de direitos. **Cumpré certificar que a partir de 23/09/2015, a área do imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a Circunscrição do 12º Registro de Imóveis. Informo ainda que as averbações que precederam ao primeiro registro, deverão ser efetuadas no 4º Ofício de Registro de Imóveis, conforme artigo 169.I, da Lei 6015/73 e artigo 437, § 1º, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial.** Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 23/02/2018. Essa certidão foi assinada digitalmente. O Oficial.

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
ECJS 17072 DLG
 Consulte a validade do selo em:
<http://www.3firtilus.br/sitepublico>

Emolumentos 73,39
 Lei 6370/12 1,46
 FETJ 14,67
 FUNDPERJ 3,66
 FUNPERJ 3,66
 FUNJAREN 2,93
TOTAL 99,77

ANEXO 4

MINUTA

Glossário

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

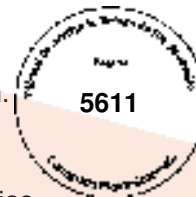
Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado **5613**
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavançam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

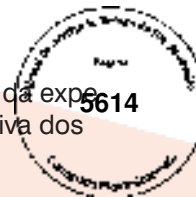
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

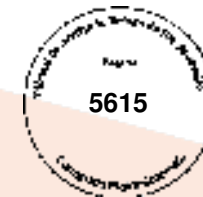
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-07
AVENIDA DAS AMÉRICAS, N° 487, BLOCO
2.000, APARTAMENTO 208, BARRA DA
TIJUCA, RIO DO JANEIRO, RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-07	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

IMÓVEL RESIDENCIAL localizado na Avenida das Américas, nº 487, Bloco 2.000, Apartamento 208, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio do Janeiro.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do apartamento:	77,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (quinhentos e oito mil reais)	R\$ 508.000,00
Valor de liquidação forçada: (quatrocentos e oitenta mil reais)	R\$ 480.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	12
7.	DOCUMENTAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO	13
8.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
9.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
10.	CONCLUSÃO	17
11.	RELAÇÃO DE ANEXOS	18

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro do Rio de Janeiro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao IMÓVEL RESIDENCIAL localizado na Avenida das Américas, nº 487, Bloco 2.000, Apartamento 208, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio do Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- AMILCAR DE CASTRO
Diretor
Bacharel em Direito
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
Sócia e Conselheira
Engenheira Civil (CREA/ RJ 1991103043)
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora
Contadora (CRC/ 1SP-143169/ O-4)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)
- RENATA POZZATO CARNEIRO MONTEIRO
Presidente
Pós-Graduada em Direito (OAB/ RJ 109.393)
- SERGIO FREITAS DE SOUZA
Diretor
Economista (CORECON/ RJ 23521-0)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do imóvel avaliando, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade que não a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (VR)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do índice fiscal Valor Residencial (VR), da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro (PMRJ).

Obs.: Foi utilizado o serviço de consulta aos índices fiscais dos logradouros do Município do Rio de Janeiro, e foram atribuídos trechos dos locais pela PMRJ, para fins de cobrança de IPTU. Esses parâmetros constam da Planta Genérica de Valores, aprovada em lei, e são adotados no cálculo do valor venal dos imóveis, com a mesma finalidade.

FATOR PADRÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do padrão.

PADRÃO	
110	Superior
100	Normal
90	Inferior

FATOR ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	1,00 ano
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,94
Valor de liquidação forçada	R\$477.443,61
Na prática	R\$480.000,00

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de um ano, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pela esquerda



Acesso pela direita

Endereço: Avenida das Américas, nº 487, Bloco 2.000, Apartamento 208, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: O imóvel avaliando situa-se em uma zona residencial.

Infraestrutura: A Barra da Tijuca é extensa e de composição demográfica variada. Há residências de classes média, média-alta e alta — essa última representada por condomínios de elevadíssimo padrão.

O bairro tem um alto índice de desenvolvimento humano IDH (acima de 0,9), disponibiliza iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás de rua, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo e pavimentação em asfalto.

Comércio: O comércio local é bastante diversificado, contando com diversos *shoppings centers* (Barra Shopping, Via Parque e Barra Garden), vários hipermercados e múltiplos estabelecimentos comerciais.

Transporte público: O local beneficia-se de linhas regulares de ônibus (comuns e especiais) e *Bus Rapid Transit* (BRT), que se tornou um dos principais transportes públicos do Rio de Janeiro. Essa última modalidade é interligada ao metrô, o que melhora o acesso a outros pontos da cidade e diminui o tempo de deslocamento.

Recreação: Na Avenida Olegário Maciel encontram-se vários bares e restaurantes. Além disso, há entretenimento também na orla marítima, na lagoa, em vários clubes e parques da região.

Ensino / Cultura: Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º graus e polos de faculdades particulares.

Principais acessos: A Avenida do Pepê (continuação da Avenida Lúcio Costa) e a Avenida Ministro Ivan Lins (continuação da Avenida Armando Lombardi).
A propriedade dista, aproximadamente, 3 km do Barra Shopping.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ocupação:	Alta.
Nível socioeconômico:	Alta.
Uso predominante:	Residencial multifamiliar/ unifamiliar.

Bairro: A Barra da Tijuca é uma área nobre do Rio de Janeiro. Tem como bairros vizinhos Itanhangá, Camorim, São Conrado, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Curicica e Joá, habitados por população de classe média-alta carioca.

Atualmente, concentra grande parte da rede de gastronomia, hotelaria e entretenimento da capital estadual, apresentando um rápido crescimento em obras de infraestrutura para modernização do bairro inclusive com a extensão do Metrô, por meio da Linha 4.

Barra da Tijuca

— Bairro do Brasil —



Barra da Tijuca vista da Pedra da Gávea.



Criado em	23 de julho de 1981
	Área
- Total	4 815,06 ha (em 2003) ^[1]
	População
- Total	135 924 (em 2 010)
- IDH	0,959 ^[2] (em 2000)
Domicílios	65 369 (em 2010)
Limites	Joá, São Conrado, Itanhangá, Jacarepaguá, Curicica, Camorim e Recreio dos Bandeirantes ^[3]
Subprefeitura	Barra e Jacarepaguá ^[4]
	Fonte: Não especificada

7. DOCUMENTAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO

MATRÍCULA

Nº de registro:	276.723.
Data da certidão:	06 de outubro de 2003.
Proprietário:	VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA.
Área construída:	N/ I.

INFORMAÇÕES OBTIDAS EM INSPEÇÃO

Área privativa:	77,00 m ² .
------------------------	------------------------

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área privativa do apart conforme informações obtidas na inspeção, disponibilizada pela rede hoteleira que administra o empreendimento, visto que ela reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

ZONEAMENTO

Lei:	Lei nº 4.855, de 09 de junho de 2008.
Zona:	Zona Especial 5 (ZE 5).
Subzona:	A-1.
Usos permitidos:	Residencial e comercial.
Coefficiente de aproveitamento:	1,75.
Taxa de ocupação:	50%
Gabarito de altura:	n/ d.



Mapa de zoneamento

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Características construtivas:

O edifício Paradiso All suítes é um empreendimento do tipo apart hotel com serviços, sendo operado pela rede hoteleira Promenade, sob o nome Promenade Paradiso.

É atendido por uma completa área de lazer, com uma piscina de bom porte, sauna, jardins e salas para eventos com toda a infraestrutura. Possui fácil acesso ao metrô e ao BRT e oferece serviço de balsa até a praia.

Características construtivas:

Apartamento tipo suíte dupla dividido em sala, duas suítes cozinha e duas varandas.

Área privativa:

77,00 m².

Principais acabamentos:

- Áreas molhadas:
 - Pisos cerâmicos;
 - Paredes com azulejos e detalhes em pastilha;
 - Teto rebaixado em gesso com pintura sobre massa.
- Sala e suítes:

- Pisos cerâmicos na sala e laminado nas suítes;
- Paredes com pintura sobre massa;
- Teto rebaixado em gesso com pintura sobre massa.

Varandas:

- Pisos em pedra São Tomé impermeabilizados;
- Paredes com pintura sobre massa;
- Teto com forro de lambri de madeira na varanda frontal e beiral com telha cerâmica na lateral.

Conservação:

A unidade se encontra em bom estado de conservação.

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel residencial fica localizado no trecho inicial da Barra da Tijuca, a duas quadras da Praia do Pepê, com fácil acesso pela própria Av. das Américas, Avenida Ministro Ivan Lins, Av. Lúcio Costa e outras importantes vias da região.

9.2. IMÓVEL

O objeto deste estudo é um apartamento tipo apart hotel com dupla suíte propiciando a inclusão no *pool* hoteleiro como duas unidades: uma suíte simples com quarto e banheiro e a outra como uma suíte com sala, quarto, cozinha e banheiro. O mobiliário não está incluído na nossa avaliação.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade está situada na Barra da Tijuca, com boa localização. Fica em um dos pontos mais valorizados da Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro, além de estar próxima à praia e à maior concentração de *shoppings centers* e supermercados do município.

Foram encontrados diversos elementos amostrais semelhantes para a determinação do valor justo do objeto.

O atual panorama econômico do país resulta em um momento de mercado desaquecido e uma condição de demanda baixa.

O momento de mercado encontra-se, com muitos elementos em oferta e pouca demanda, resultando em baixa liquidez para o imóvel avaliando. Ressaltamos também o momento do mercado hoteleiro do Rio de Janeiro, operando com baixas taxas de ocupação.

Espera-se uma melhora na economia de maneira geral e, em particular, do mercado hoteleiro do Rio de Janeiro, apontando para uma perspectiva de reaquecimento do mercado imobiliário da região.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado pelo **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram para o **IMÓVEL RESIDENCIAL** localizado na Avenida das Américas, nº 487, Bloco 2.000, Apartamento 208, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, o **valor justo de R\$ 508.000,00** (quinhentos e oito mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 480.000,00** (quatrocentos e oitenta mil reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-07** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2017.

AMILCAR DE CASTRO
Diretor

PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



 **ANEXO 1**

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO	VR	PADRÃO	VAGAS	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Avenida das Americas 487	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	77,00		3455,67	Normal	2 Vagas				
1	Avenida das Américas 487	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	77,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 550.000,00	R\$ 7.142,86	Agent Gold	(21)3627-7080
2	Avenida das Américas 7897	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	74,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 500.000,00	R\$ 6.756,76	Só Flats	(21)3092-0847
3	Avenida das Américas 487	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	73,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 600.000,00	R\$ 8.219,18	Evolution Imoveis	(21)34189-9899
4	Avenida das Américas 487	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	74,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 535.000,00	R\$ 7.229,73	Real Up	(21)2274-8888
5	Avenida das Américas 487	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	77,00	Oferta	3455,67	Superior	2 Vagas	R\$ 560.000,00	R\$ 7.272,73	Antonio Lucena Filho	(21)2242-3380
6	Avenida das Américas 487	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	77,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 684.500,00	R\$ 8.889,61	Frederico Carneiro Campos	(21)98375-0553



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	VR	PADRÃO			OFERTA	VR	PADRÃO			ÁREA
	3455,67	100							
1	3455,67	100	0,00%	R\$ 7.142,86	0,90	1,00	1,00	0,90	R\$ 6.428,57
2	3455,67	100	3,90%	R\$ 6.756,76	0,90	1,00	1,00	0,89	R\$ 6.020,96
3	3455,67	100	5,19%	R\$ 8.219,18	0,90	1,00	1,00	0,89	R\$ 7.299,26
4	3455,67	110	3,90%	R\$ 7.229,73	0,90	1,00	0,91	0,81	R\$ 5.856,76
5	3455,67	110	0,00%	R\$ 7.272,73	0,90	1,00	0,91	0,82	R\$ 5.950,41
6	3455,67	100	0,00%	R\$ 8.889,61	0,90	1,00	1,00	0,90	R\$ 8.000,65

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	6
Graus de liberdade	5
"T" de Student 80%bicaudal	1,476
Valor máximo	R\$ 8.000,65
Valor mínimo	R\$ 5.856,76
Desvio padrão	R\$ 870,58
Coeficiente de variação	13,21%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 5.603,85
Média amostral	R\$ 6.592,77
Limite superior	R\$ 7.581,68

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 15,91%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,73	RESULTADO
dmax/ s	1,62	permanece
dmin/ s	0,85	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 6.068,18
Média amostral	R\$ 6.592,77
Limite superior	R\$ 7.117,36

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 6.592,77
Área	77,00
Valor final	R\$ 507.643,24
Na prática	R\$ 508.000,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8
GRAU II					

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



RESUMO DE VALORES	
VALOR JUSTO	
R\$ 508.000,00 (quinhentos e oito mil reais)	
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	1,00 ano
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,94
Valor de liquidação forçada	R\$ 477.443,61
Na prática	R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais)

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

ANEXO 2

MINUTA



Entrada na Avenida das Américas



Piscinas



Salão do hotel



Recepção do hotel



Áreas comuns



Hall de elevadores



Recepção do *pool* hoteleiro



Vista das áreas comuns



Vista da fachada



Acesso à unidade

MINUTA



Quarto e varanda



Banheiro

MINUTA



Cozinha



Banheiro



Circulação do andar

ANEXO 3

MINUTA



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
216723FOLHA
1

02 de outubro de 2003.

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

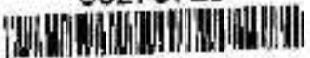
IMÓVEL

Apartamento 208 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida das Américas nº 487, na freguesia de Jacarepagua, com direito ao uso de 2 vagas de garagem situada indistintamente no subsolo comum aos blocos 1 e 2 e correspondente fração de 876/100.000 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAJ 45623, que mede em sua totalidade 114,91m de frente, 168,50m de fundo confrontando em parte com o lote 2 e em parte com o lote 3, ambos do PAJ 45623 de propriedade de Vanderbilt Empreendimentos Ltda e outros, 54,90m à direita confrontando em parte com o imóvel nº 297 e em parte com o imóvel nº 411, ambos da Avenida das Américas e 82,13m à esquerda em seis segmentos de 18,29m, mais 21,45m, mais 0,61m, mais 20,90m, mais 0,29m, mais 20,11m confrontando com o prédio nº 489 da Avenida das Américas. INSCRIÇÃO FISCAL: 0008500-1 (MFI), CL 00047-17

PROPRIETÁRIA: 1) VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 02.748.565/0001-87, com sede em Nova Lima/MG, que adquiriu a fração do terreno por compra ao Clube Canavieira, através da escritura de 24/11/2000 do 6º Ofício de Petrópolis/RJ livre RR-07 fl. 130, registrada por outra de 05/07/01 ao 2º Ofício livre RC-408 fl. 143, registrada em 20/07/01 com o nº 10 na matrícula nº 4.251/000, **IMPICAROS REAIS:** Número 153963 à fl. 209 do livro 4-DP. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2003.

[Handwritten signatures and scribbles over the text]

00276723



AV - 1

USO: consta registrado em 05/04/02 com o nº 2 na matrícula 254366 o **DIREITO REAL DE USO**, em caráter permanente, destinada a passagem de uma área de 135,83m² localizada entre o bloco 2 e o limite da direita ao terreno medindo 112,18m de comprimento de 1,20m de largura em favor dos lotes 2 e 3 do PAJ 45623 e das matrículas e escrituras de 30/01/02 e 05/05/02 livres SC-143 e SC-144 do 9º Ofício e 24 e 25 do 2º Ofício. Rio de Janeiro, 08 de outubro de 2003.

C-Ofício

[Handwritten signature]

Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

276723

FICHA

1 VÍRSO

AV - 2 USO: Consta registrado em 05/04/02 com o nº 5 na matrícula 264067 o DIREITO REAL DE USO, em caráter permanente, destinada a passagem no lote 2 do PAL 45623 em favor do lote 1 do PAL 45623 sobre a faixa de área de 298,79m² que mede 249,98m de comprimento e 1,20m de largura, através das escrituras de 30/01/02 nº de 05/03302/02 folhas 52, 1425 e 1432 folhas 250 e 24 ambas do 2º ofício, nº de dezembro de outubro de 2003.

~~3 Oficial~~

AV - 3 USO: Consta registrado em 05/04/02 com o nº 6 na matrícula 264068 o DIREITO REAL DE USO, em caráter permanente, destinada a passagem no lote 3 do PAL 45623 em favor do lote 1 do PAL 45623 sobre a faixa de área de 234,80m² que mede 197,67m de comprimento e 1,20m de largura, através das escrituras de 30/01/02 nº de 05/03302/02 folhas 52, 1425 e 1432 e 220 e 24 ambas do 2º ofício, nº de dezembro de outubro de 2003.

~~3 Oficial~~

AV - 4 HIPOTECA: Consta registrada em 05/04/02 com o nº 5 na matrícula 264065 a HIPOTECA EM 1º GRAU em favor de FIAT EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 02.465.516/0001-46, no valor de R\$10.860.000,00 em favor de outros empreendedores através da escritura de 09/01/02 nº 247-05 nº de janeiro de 2002. Livro 921 nº de 38. Rio de Janeiro, nº de outubro de 2002.

~~3 Oficial~~

AV - 5 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 09/04/02 com o nº 6 na matrícula 264066 o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, através do requerimento de 28/01/02, dele constando, que não há prazo de carência e o empreendimento terá 110 vagas de garagem, sendo 98 vagas no subsolo e 20 vagas no

segue na ficha 2



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 276723 FICHA 2

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

continuação da ficha 1

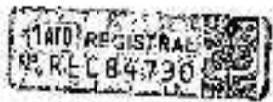
Savimento terreno destinadas ao uso exclusivo de visitantes, CUMPRIR CERTIFICAR, que das certidões positivas de Tributos e Contribuições Federais administradas pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa constam débitos em nome de SAPIRIMA IMPLANTACIONES LTDA, e de DOMINGUS ENGENHARIA LTDA, cuja existência está suspensa nos termos do artigo 131 do Código de Processo Nacional. De acordo com o artigo 131 do Código de Processo Nacional, de outubro de 2003.

O Oficial

AV - 6 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 8248 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do

empreendimento "PARKPISO ALL SUITES", através da escritura de 10/01/03 do 24º Ofício, livro SC-1493, fl. 59 e aditada pela escritura de 23/06/03 do 24º Ofício, livro SC-1533, fl. 100. Constando que qualquer manifestação sempre poderá ocorrer com a realização dos atos. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2004.

O Oficial



AV - 7 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 20/05/04, prenotado em

24/05/04 com o nº 969007 à fl. 157 do Livro I-ED, instruído pela certidão nº 022369 de 19/03/04 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel tendo sido o "habite-se" concedido em 19/03/04, foi apresentada a Certidão Negativa de Débito nº Instituto Nacional de Segurança Social nº 031892004/17007004 de 18/05/04. Rio de Janeiro, 22 de junho de 2004.

O Oficial



AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 29/07/04, prenotado em 18/06/04 com o nº 580336 à fl. 259v do Livro I-18, fica

Segue no verso



REGISTRO GERAL

MATRICULA

270123

FOLHA

2 VERSO

averbado o CANCELAMENTO do registro 5 da matricula 264066 de HIPOTECA EM 1º GRAD de imóvel, constante da averbação 4, em virtude de quitação dada pela empresa FIAT EMPRESARIAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.045.330/010, 27 de agosto de 2014. O Oficial

(R) Pató RUC81921 GR

AV - 5 CAUÇÃO: Pela escritura de 03/22/01 do 2º Ofício, Livro 8229, fl. 142, prenotada em 04/12/07 com o nº 1145531 à fl. 218 do Livro 1 GB, fica averbada a CAUÇÃO do imóvel para garantia da locação contratada do imóvel situado na Avenida das Américas, nº 506, coberturas 303 e 304 do bloco 12, Rio de Janeiro, RJ de janeiro de 2008. O Oficial *Almeida*

(R) Pató RUC81921 GR

AV - 10 CANCELAMENTO: Pelo requerimento de 03/01/13, prenotado em 21/01/13, com o nº 1488488 à fl. 254 do Livro 2140 Fica averbado o CANCELAMENTO da averbação 9 de CAUÇÃO dos direitos creditórios, em virtude de liberação dada pela locadora FORTIFOLIO EMPRESARIAS S/A, Rio de Janeiro, RJ de março de 2013. O Oficial *[Assinatura]*

(R) Pató RUC81921 GR

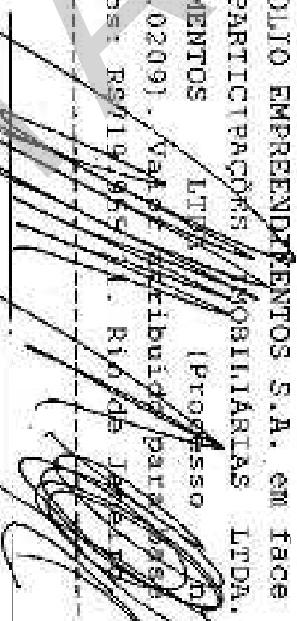
AV - 11 CAUÇÃO: Pela escritura de 03/01/13 do 1º Ofício, Livro 6918, fl. 159, prenotada em 21/01/13 com o nº 1488488 à fl. 254 do Livro 2140, fica averbada a CAUÇÃO do imóvel para garantia de locação contratada do imóvel situado na Avenida das Américas, nº 506 coberturas 303 e 304 do bloco 12, Rio de Janeiro, RJ de março de 2013. O Oficial *[Assinatura]*



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA FICHA

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da Ficha 2

R - 12 **DEMONRA:** pela certidão de 06/01/15 da 1ª Vara Cível da Barra da Tijuca - RJ, prenotada em 14/01/15 com o nº 1618963, à fl. 147v do Livro 1-IV, fica registrada a **DEMONRA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$719.955,11, decidida nos autos da ação movida por PORTFOLIO EMPREENDIMENTOS S.A. em face de LAGOA DOS INGLESES PARTICIPAÇÕES MOBILIÁRIAS LTDA. VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA. (Processo nº 0016535-39, 2014.8.19.02091). Valor atribuído para efeito de cálculo dos emolumentos: R\$119.195,11. Rio de Janeiro, 21 de Janeiro de 2015. O Oficial  **EAQZ49126 RWH**

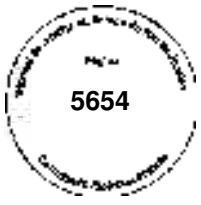
Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. OR10047-RJ

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula 276723, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos eventuais ônus reconhecidos por lei gravando o imóvel dela objeto, desde 29/07/1937, data da fundação deste Serviço Registral, até hoje; não havendo no Indicador Pessoal, qualquer indisponibilidade para o(s) devedor(es) de seu domínio e de seus direitos. Dou fé.
Eu, , conferi esta certidão de ônus reais.

Foder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECJZ60417 COR

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2018.
Regimento de Custas Tabela 05.4
Certidão: R\$ 73,39
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 14,67
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 3,66
Lei 1112/2006 (FUNPERJ): R\$ 3,66
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 2,93
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,46
Valor Total: R\$ 99,77



5654

REGISTRO CERKAI

MATRICULA

FIGURA

CLASO

MINUTA

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado **5659**
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-08
ESTRADA OSÉAS RODRIGUES SANTA RITA, S/N,
LAGOA, MACAÉ, RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-08	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: **CMDR CORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A.**, doravante denominada **CMDR**.

Sociedade anônima fechada, com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO: **RESIDENCIAL SERRANO (TERRENO)**, situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/ N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de recuperação judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	20.735,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (oito milhões e cinco mil reais)	R\$ 8.005.000,00
Valor de liquidação forçada: (sete milhões e setenta e um mil reais)	R\$ 7.071.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
6.	DOCUMENTAÇÃO	13
7.	PLANEJAMENTO URBANO	14
8.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
9.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
10.	CONCLUSÃO	17
11.	RELAÇÃO DE ANEXOS	18

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao RESIDENCIAL SERRANO: TERRENO, situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, s/n, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e esse trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes nesse Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, esse Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas nesse Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida nesse Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

VARIÁVEL DEPENDENTE

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

VARIÁVEL INDEPENDENTE

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
100	Frente para rodovia
90	Via principal
80	Via secundária
70	Via local

FATOR ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

TOPOGRAFIA	
100	Predominantemente plano
90	Aclive/ declive suave
80	Aclive/ declive moderado
70	Abaixo do nível ou áreas cortadas por curso d'água

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

USO	
110	Comercial consolidado
100	Residencial
90	Industrial
80	Residencial popular
70	Rural

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA			
Prazo para comercialização			2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - T)			6,40%
Fator para liquidação forçada			0,883
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$	7.071.367,28
NA PRÁTICA		R\$	7.071.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Endereço: Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, S/N, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia.

Transporte público: No entorno, circulam algumas linhas de ônibus comuns ligando o centro de Macaé, onde encontram-se linhas de ônibus intermunicipais, ao Rio de Janeiro e aos municípios vizinhos.



Acesso



Acesso

Comércio:	O comércio de atendimento local conta com as principais lojas no Centro de Macaé.
Recreação:	A região carece de polos de recreação implantados.
Ensino/Cultura:	Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau localizadas no Centro de Macaé.
Principais acessos:	Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita é acessada pela Rodovia Amaral Peixoto.

MINUTA



6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 27.889

Cartório:	2º Ofício de Macaé.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	CMDR 13 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Área de terreno:	20.735,00 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

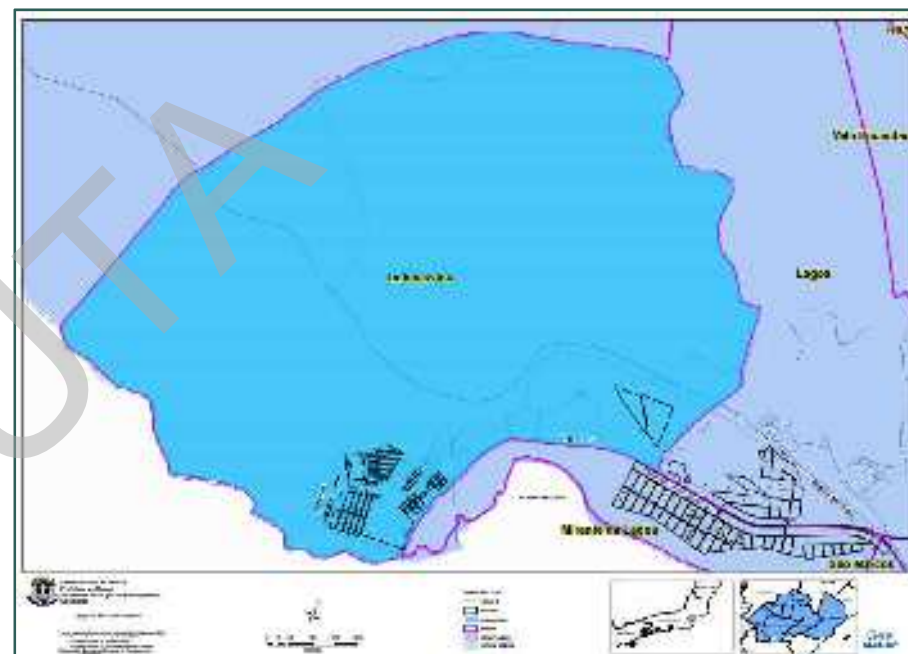
Utilizaremos a área total do terreno fornecida pela matrícula, visto que essa área é a que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

7. PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

Lei:	Lei Complementar nº 016/ 1999.
Zona:	Zona Residencial 2 (ZR-2).
Usos permitidos:	II - Zona Residencial 2: caracterizada pela localização estratégica entre os polos de empresas de Imboassica e do Novo Cavaleiros, o que motiva a sua destinação para o uso predominantemente residencial, através do adensamento gradativo e compatível à infraestrutura urbana.
Coefficiente de aproveitamento:	2,00.
Taxa de ocupação:	N/ D.
Gabarito de altura:	N/ D.



Mapa do Bairro Imboassica

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: A propriedade foi desmembrada de maior porção do imóvel denominado “FAZENDA SÃO JOSÉ DO MUTUM”, totalizando uma área total de 20.735,00 m².

Formato: Regular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, podemos defini-lo como do tipo firme.

MINUTA

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica em um bairro de uso misto, porém com vocação residencial, na Cidade de Macaé, no Estado do Rio de Janeiro.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular paralisado desde 2012 e que necessita passar por uma nova aprovação do órgão competente da prefeitura de Macaé. Edificação constituída por grandes condomínios de blocos de apartamentos com até 5 pavimentos, sem elevador e com unidades do tipo sala e dois quartos, sem dependências, do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV), com padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

9.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente, 9 km da Prefeitura Municipal de Macaé e a 195 km do Centro do Rio de Janeiro.

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos do tipo MCMV inserido no geomercado da região de Macaé.

9.3. POSIÇÃO PERANTE AO MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de um grande número de ofertas e o baixo nível de demanda de propriedades dessa tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores do RESIDENCIAL SERRANO: TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

Para esse terreno, foi desenvolvido um projeto habitacional destinado à classe média baixa, tipo MCMV, denominado Condomínio Residencial Serrano, contemplando a construção de 400 unidades (aprovados no projeto original), porém sua construção não foi iniciada.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 1 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 8.005.000,00** (oito milhões e cinco mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 7.071.000,00** (sete milhões e setenta e um mil reais) para o **RESIDENCIAL SERRANO: TERRENO**, situado na Estrada Oséas Rodrigues Santa Rita, s/ n, Lagoa, Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-08** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	CIDADE	UF	ÁREA		TIPO	TOPOGRAFIA	USO	LOCAL	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
				TERRENO						TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE (DDD 22)
	Estrada Oseas Rodrigues	Macaé	RJ	20.735,00		Predominantemente plano	Residencial	Via secundária					
1	Rodovia BR 101 esq. RJ 168, junto ao trevo de Macaé	Macaé	RJ	90.000,00		Oferta Predominantemente plano	Residencial	Frente para rodovia	R\$ 22.500.000,00	R\$ 250,00	Laso Consult. Imob.-Mirtes Laso	2106-2711	
2	Rodovia BR 101 esq. RJ 168, junto ao trevo de Macaé	Macaé	RJ	20.000,00		Oferta Predominantemente plano	Residencial	Frente para rodovia	R\$ 5.000.000,00	R\$ 250,00	Laso Consult. Imob.-Mirtes Laso	2106-2711	
3	Linha Azul prox Forum e Hospital municipal	Macaé	RJ	89.001,80		Oferta Predominantemente plano	Residencial	Via principal	R\$ 32.000.000,00	R\$ 359,54	Laso Consult. Imob.-Mirtes Laso	2106-2711	
4	Estrada de Imboassica	Macaé	RJ	8.000,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Comercial	Via secundária	R\$ 2.800.000,00	R\$ 350,00	Good Imóveis	99218-8531	
5	Rodovia Amaral Peixoto prox Cancela Preta	Macaé	RJ	35.000,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via principal	R\$ 17.500.000,00	R\$ 500,00	Marinho	97401-4034	
6	Rodovia Amaral Peixoto prox Cancela Preta	Macaé	RJ	21.330,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Comercial	Via principal	R\$ 10.665.000,00	R\$ 500,00	Gilberto Cunha Moveis	2663-0620	
7	Estrada de Imboassica	Macaé	RJ	85.000,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via secundária	R\$ 32.300.000,00	R\$ 380,00	Concretus De Macaé Construções	99965-4543	
8	Estrada de Imboassica Parque Bella Vista	Macaé	RJ	56.940,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via secundária	R\$ 23.915.000,00	R\$ 420,00	Marinho	97401-4034	
9	Lote4 Quadra L-Polo Indl Cabiunas	Macaé	RJ	26.781,23		Oferta Aclive/ Declive suave	Residencial	Via local	R\$ 8.035.000,00	R\$ 300,02	Cabiunas Incorporações	2773-1110	
10	Estrada de Imboassica (Polo industrial Bella Vista 2ª fase)Prox Parque dos Tubos a 1000 da Rodovia	Macaé	RJ	20.000,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Residencial	Via principal	R\$ 6.000.000,00	R\$ 300,00	Bella Vista Antº Carlos	99905-0106	
11	Estrada de Imboassica (Polo industrial Bella Vista 2ª fase)Prox Parque dos Tubos a 1000 da Rodovia	Macaé	RJ	10.000,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Residencial	Via secundária	R\$ 3.000.000,00	R\$ 300,00	Bella Vista Antº Carlos	99905-0106	
12	Polo Off Shore trecho final	Macaé	RJ	10.000,00		Oferta Aclive/ Declive suave	Comercial consolidado	Via local	R\$ 3.000.000,00	R\$ 300,00	Diego	99825-8424	



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO	TAMANHO		
	100	100	100									
1	100	100	100	334,05%	R\$ 250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,08	R\$ 270,32
2	100	100	100	3,54%	R\$ 250,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	0,89	R\$ 222,98
3	90	100	100	329,23%	R\$ 359,54	0,90	1,11	1,00	1,00	1,20	1,20	R\$ 431,36
4	80	90	120	61,42%	R\$ 350,00	0,90	1,25	1,11	0,83	0,89	0,92	R\$ 323,66
5	90	90	120	68,80%	R\$ 500,00	0,90	1,11	1,11	0,83	1,07	0,99	R\$ 494,27
6	90	90	120	2,87%	R\$ 500,00	0,90	1,11	1,11	0,83	1,01	0,93	R\$ 466,25
7	80	90	120	309,93%	R\$ 380,00	0,90	1,25	1,11	0,83	1,19	1,24	R\$ 472,17
8	80	90	120	174,61%	R\$ 420,00	0,90	1,25	1,11	0,83	1,13	1,18	R\$ 496,39
9	70	90	100	29,16%	R\$ 300,02	0,90	1,43	1,11	1,00	1,07	1,52	R\$ 456,92
10	90	90	100	3,54%	R\$ 300,00	0,90	1,11	1,11	1,00	0,99	1,10	R\$ 330,34
11	80	90	100	51,77%	R\$ 300,00	0,90	1,25	1,11	1,00	0,91	1,14	R\$ 342,33
12	70	90	120	51,77%	R\$ 300,00	0,90	1,43	1,11	0,83	0,91	1,09	R\$ 326,03

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	12
Graus de liberdade	11
"T" de Student 80%bicaudal	1,363
Valor máximo	R\$ 496,39
Valor mínimo	R\$ 222,98
Desvio padrão	R\$ 94,05
Coefficiente de variação	24,36%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 328,17
Média amostral	R\$ 386,08
Limite superior	R\$ 444,00

AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA 19,17%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	2,03	RESULTADO
dmax/ s	1,173	permanece
dmin/ s	1,734	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 349,08
Média amostral	R\$ 386,08
Limite superior	R\$ 423,09

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 386,08
Área do lote (m²)	20.735,00
Valor final/ lote	R\$ 8.005.466,61
Na prática/ lote	R\$ 8.005.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx.	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 7.071.367,28
NA PRÁTICA	R\$ 7.071.000,00

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



RESUMO DE VALORES

Terreno

Valor justo do imóvel

R\$ 8.005.000,00

Despesas de comercialização (5%)

R\$ 400.250,00

Valor justo líquido de despesas de venda

R\$ 7.604.750,00

Saldo contábil

R\$ 4.313.000,00

MAPA DE AMOSTRA - LOTE



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

ANEXO 2

MINUTA



Construção existente no terreno



Frente do terreno



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Vista do terreno



Vista do terreno

MINUTA

ANEXO 3

MINUTA

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)



MATRÍCULA nº. 27.889 (transportado do livro 2-BP-1, fls. 91)

DATA:- 12 de dezembro de 2007

CERTIDÃO: Certifico e dou fé que o imóvel adiante descrito e caracterizado foi matriculado neste cartório em 12 de dezembro de 2007, no livro 2-BP-1, fls. 91, sob o nº. 27.889, que tendo sido adotado por este cartório a escrituração do registro geral em ficha, como faculta o artigo 173 parágrafo único da Lei 6.015, e os demais registros e averbações correspondentes àquela matrícula, passarão a serem matriculados nesta ficha que mantém o mesmo número. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:-** Uma área de terras com **20.735,00m²**, desmembrada de maior porção do imóvel denominado "Fazenda São José do Murtum", situada nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreira e dentro do perímetro urbano, e que assim se descreve e caracteriza:- Partindo do vértice 93 segue até o vértice 113 com distância de 98,73m, confrontando com Área Desmembrada, do vértice 113 segue até o vértice 114 com distância de 18,04m, confrontando com Arca Desmembrada, do vértice 114 segue até o vértice 18 com distância de 58,07m, confrontando com Dirce Paes Erlacher, do vértice 18 segue até o vértice 19A com distância de 101,37m, confrontando com Dirce Paes Erlacher, do vértice 19A segue até o vértice 19B com distância de 92,47m, confrontando com Arca Remanescente, do vértice 19B segue até o vértice 19C com distância de 9,73m em curva, confrontando com Área Remanescente, do vértice 19C segue até o vértice 101 com distância de 40,67m, confrontando com Área Remanescente, do vértice 101 segue até o vértice 100 com distância de 9,75m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 100 segue até o vértice 99 com distância de 23,15m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 99 segue até o vértice 98 com distância de 25,46m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 98 segue até o vértice 97 com distância de 19,76m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 97 segue até o vértice 96 com distância de 28,28m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 96 segue até o vértice 95 com distância de 25,24m, confrontando com Estrada Existente, do vértice 95 segue até o vértice 94 com distância de 27,44m, confrontando com Estrada Existente e finalmente do vértice 94 segue até o vértice 93 com distância de 22,81m, confrontando com Estrada Existente. **Proprietária:-** Dell Mare de Macaé Empreendimentos e Participações Ltda, empresa com sede nesta cidade na Rodovia Amaral Peixoto, km 167 - Imboassica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.543.834/0001-55. Título anterior: Livro 2-BF-1, fls. 22 M.24.357. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. **Certifico mais, constar a seguinte averbação: Av1-M.27.889:-** Protocolo IG nº. 79.592. Averba-se o desmembramento de uma área com 20.735,00m² do imóvel acima matriculado de conformidade com escritura pública de 06 de dezembro de 2007, lavrada nas notas deste cartório no livro 163, fls. 125v/126. Macaé, 12 de dezembro de 2007. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RKW-65.563. **Certifico mais, constar os seguintes registros: R2-M.27.889:-** Protocolo IG nº. 80.356. Outorgante promitente vendedora:- Dell Mare de Macaé Empreendimentos e Participações Ltda, já qualificada. Outorgada Promitente compradora: Murtum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede na rua Álvares Penteado, nº. 203, parte, centro, São Paulo-SP, CNPJ nº. 09.298.478/0001-14. Intervenientes Garantidores: Lagoa dos Ingleses Empreendimentos Imobiliários S.A com sede na Av. Picadilly nº. 150, sala 201, Alphaville Lagoa dos Ingleses, Nova Lima - MG, CNPJ nº. 01.635.280/0001-77; e Construtora Mudar Ltda, CNPJ nº. 06.299.134/0001-31, com sede na rua Álvares Penteado nº. 203, Centro - SP; e filial na rua do Mercado, nº. 17, loja, Centro - RJ. Título: Promessa de compra e venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: Escritura pública de 20.02.2008 lavrada nas notas do Cartório do 23º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 8772, fls. 170. Valor do contrato: R\$ 2.695.550,00 (dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil e quinhentos e cinquenta reais) satisfeitos da seguinte forma: R\$ 269.555,00 recebidos em moeda corrente do País, dando quitação; R\$ 269.550,00 a serem pagos na data da assinatura da escritura de compra e venda; R\$ 269.550,00 a serem pagos em até 30 dias contados da obtenção do registro do memorial de incorporação; R\$ 539.100,00 a serem pagos em 24 parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 22.462,91, vencendo-se a 1ª - 30 dias após o registro do Memorial de Incorporação; e R\$ 1.347.775,00 serão pagos através da obrigação de fazer consistente na construção e entrega de tantas unidades quantas bastem para fazer esse montante. ////

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

Verso ficha (continuação da matrícula n.º 27.889)

Este registro refere-se a promessa de 95% do imóvel acima. Macaé, 11 de abril de 2008. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RLS-57.036. **R3-M.27.889.-** Protocolo IH n.º 82.439. Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., firma já qualificada, proprietárias das unidades autônomas do Condomínio Reserva Ouro Negro - Condomínio Serrano, a ser construído na Rodovia Amaral Peixoto, n.º 167, Imboassica, nesta cidade, vem registrar o memorial de incorporação do empreendimento residencial, de acordo com projeto aprovado pela PNM em 30.06.2008, para construção de 05 torres contendo 01 pavimento térreo, 09 pavimentos tipo e 01 pavimento cobertura cada. constituído de 400 apartamentos, e 401 vagas de garagens, sendo: 180 apartamentos tendo cada um uma área privativa de 56,3m², com fração ideal de 0,00242; 180 apartamentos tendo cada um uma área privativa de 53,39m², com fração ideal de 0,00228; 20 apartamentos cobertura com área privativa de 84,22m², com fração ideal de 0,00417; 10 apartamentos cobertura com área privativa de 78,62m², com fração ideal de 0,00354; 05 apartamentos cobertura com área privativa de 73,08m², com fração ideal de 0,00325; 05 apartamentos cobertura com área privativa de 78,10m², com fração ideal de 0,00350, distribuídos em 05 torres de 10 pavimentos tipo cada e 01 pavimento de cobertura. O empreendimento terá 401 vagas de garagem, no pavimento térreo, sendo 01 vaga de garagem autônoma e 400 vagas de garagem acessórias de apartamentos; o pavimento térreo é composto de 10 elevadores, escadas, entrada, depósito, depósito de lixo, área para manobra de veículos. Macaé, 30 de setembro de 2008. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RMI-13.422. **R4-M.27.889.-** Protocolo IH n.º 82.443. Transmittente: Dell Mare de Macaé Empreendimentos imobiliários Ltda., já qualificada. Adquirente: Mutum II SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada. Intervenientes Garantidoras: Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda., com sede na Av. das Américas n.º 700, bloco 01, 201 (parte) Barra da Tijuca - RJ, inscrita no CNPJ n.º 09.336.366/0001-00; Lagoa dos Ingleses Empreendimentos Imobiliários S/A, já qualificada; e Mudar Incorporações Imobiliários Ltda., já qualificada. Título: Compra e venda. Forma do título, sua procedência e caracterização: Escritura pública de 23.07.2008 lavrada nas notas do Cartório do 1.º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 153, fls. 062/068. Valor do contrato: R\$ 2.695.550,00 (dois milhões seiscentos e noventa e cinco mil e quinhentos e cinquenta reais) satisfeitos da seguinte forma: R\$ 539.110,00 já recebidos; R\$ 269.555,00 a serem pagos em até 30 dias contados da obtenção do registro da incorporação; R\$ 539.110,00 a serem pagos em 24 parcelas iguais, mensais e sucessivas de R\$ 22.462,91, vencendo-se a primeira 30 dias após a obtenção do registro do memorial de incorporação; e R\$ 1.347.775,00 serão pagos através da obrigação de fazer consistente na construção e entrega de tantas unidades quantas bastem para perfazer esse montante. Este registro refere-se a transmissão de 95% do imóvel constante da matrícula. Macaé, 30 de setembro de 2008. O oficial: (a) Domingos da Costa Peixoto. Selo de fiscalização RMI-13.432. Fl. Alvará Luiz Cyriaco de Miranda auxiliar de cartório, matr. 94/8718 a digitei. O oficial:

Zaidá Maria Vieira Silva

SUBSTITUTA
Matr. 94/477



5696

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

MACAÉ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)



(continuação da matrícula n.º 27.889)

Serviço Notarial e Registral
2º Ofício de Macaé/RJ



Poder Judiciário Corregedoria Geral do Estado Seção de Fiscalização Empresarial EACID 73759 CER Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrr.jus.br/sitepublico

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - Certifico e dou fé que a presente copia é a reprodução autêntica da MATRÍCULA e que se refere, extralda nos termos do § 1º, Artigo 19 da Lei 6015/73, Ref. ao pedido de certidão n.º 16097, Enrolamentos RS 64.79, Lei 3217/99 RS 12.95, Pmpcarij e Pmpcarij RS 6.46, Pmpcarij RS 2.59, Pmpcarij (296) RS 1.13, Macaé, 16 de abril de 2014. O oficial: *Zaida Maria Vieira Silva*

SUBSTITUTA

DE CONFORMIDADE ~~COM~~ **ARTIGO 478, § 1º DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, a presente certidão de inteiro teor não comprova a propriedade atual do imóvel ou a inexistência de ônus reais ou gravames. Macaé, 16 de abril de 2014. O oficial:

Zaida Maria Vieira Silva
 Zaida Maria Vieira Silva
 SUBSTITUTA
 Matr.: 24/477

MINIM



MINUTA

MINUTA

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

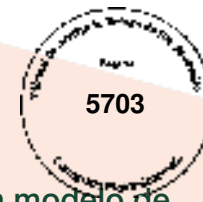
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

5704

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

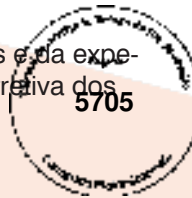
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-04
RUA BARÃO, Nº 455, PRAÇA SECA, REGIÃO
ADMINISTRATIVA DE JACAREPAGUÁ, RIO DE
JANEIRO, RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-04	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

TERRENO situado na Rua Barão, nº 455, Praça Seca, Região Administrativa de Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	2.651,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (um milhão, quatrocentos e vinte mil reais)	R\$ 1.420.000,00
Valor de liquidação forçada: (um milhão, duzentos e cinquenta e quatro mil reais)	R\$ 1.254.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. VALOR JUSTO	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
7. DOCUMENTAÇÃO	14
8. PLANEJAMENTO URBANO	15
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	16
10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	17
11. CONCLUSÃO	19
12. RELAÇÃO DE ANEXOS	20

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO situado na Rua Barão, nº 455, Praça Seca, Região Administrativa de Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via Principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia.

TOPOGRAFIA	
80	Aclive/ declive Forte
90	Aclive/ declive médio
100	Plano

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

USO	
100	Predominantemente comercial/ Residencial
90	Predominantemente industrial

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	1.254.310,59
NA PRÁTICA	R\$	1.254.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. ”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. ”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor. ”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pela direita



Acesso pela esquerda

Endereço: Rua Barão, nº 455, Praça Seca, Região Administrativa de Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, arborização, calçadas de 2,00 m e pista de 12,00 m com duas faixas de rolamento que apresentam um movimento de veículos mediano.

Transporte público: Ônibus comuns e especiais circulam pela Rua Cândido Benício, ligando o local a variados pontos do bairro, inclusive à estação dos ônibus do sistema BRT e ao terminal rodoviário que fazem a conexão com o Centro do Rio de Janeiro e os municípios vizinhos.

Comércio: No entorno imediato à propriedade, existe um pequeno comércio de âmbito local, com estabelecimentos de variados ramos. O comércio mais sofisticado é encontrado mais distante, nos *shopping centers* e centros comerciais locais.

Recreação: A região carece de polos de recreação implantados.

Ensino/Cultura: Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau.

Rede bancária: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país, localizadas nos *shopping centers* e no núcleo comercial do bairro.

Principais acessos: Rua Cândido Benício, Ruas Luiz Beltrão e Quiririm, Estrada Intendente Magalhães.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	9º Ofício de Registro de Imóveis –Capital/ RJ.
Nº de registro:	301.237.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	CMDR Incorporações Imobiliárias.
Área de terreno:	N/ I.
Área construída:	N/ I.

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área total do terreno fornecida pelo cliente visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

8. PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

Lei:	Decreto 322/ 1976.
Zona:	Zona Residencial 3 (ZR-3).
Usos permitidos:	Grupamentos residenciais, comércio, serviços e indústria leve.
Coefficiente de aproveitamento:	3,0.
Taxa de ocupação:	N/ D.
Gabarito de altura:	Até cinco pavimentos.



Mapa de zoneamento com a posição do imóvel identificada

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: A propriedade avaliada é constituída pelo Lote 1 do PAL 46.705, totalizando uma área de 2.651,00 m².

Formato: Regular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, podemos defini-lo como do tipo firme.

MINUTA

10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

Jacarepaguá é um bairro da Zona Oeste do Rio de Janeiro, localizado na Baixada de Jacarepaguá, entre o Maciço da Tijuca, o Parque Estadual da Pedra Branca e as margens das lagoas de Jacarepaguá e Tijuca, onde predomina a classe socioeconômica de nível baixo a médio-baixo. Passa por processo de desmembramento, pois áreas historicamente importantes que o compunham foram se tornando bairros próprios, como é o caso de Tanque, Pechincha, Praça Seca e outros.

No entorno mais imediato, além de residências unifamiliares mais antigas e isoladas, destacam-se empreendimentos habitacionais mais recentes, basicamente de dois tipos principais. O primeiro é constituído por grandes condomínios de blocos de apartamentos com até oito pavimentos, e com unidades do tipo sala e dois quartos. O segundo, com tipologia de condomínio fechado, apresenta infraestrutura de lazer, com casas de um e dois pavimentos, geminadas ou não, com padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

No entorno mais abrangente, encontramos ocupação mais verticalizada, com prédios residenciais e comerciais, alguns hipermercados e *shopping centers* (Shopping Metropolitano, Shopping Jacarepaguá).

10.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente 300 m da Praça Seca e do núcleo comercial mais importante do bairro. Dista, ainda, em torno de 25 km do Centro do Rio de Janeiro.

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos do tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV), inserido no geomercado da região de Jacarepaguá, Zona Oeste do Rio de Janeiro.

Para esse terreno foi desenvolvido um projeto habitacional destinado à classe média-baixa, tipo MCMV, denominado Condomínio Residencial Acácias, contemplando a construção de 160 unidades habitacionais e pequena estrutura de lazer. O projeto teve suas obras interrompidas em 2012, restando construídos basicamente dois pavimentos do bloco 1 e respectivas fundações, hoje parcialmente e em ruínas.

Para efeitos desta avaliação não serão consideradas as obras já concluídas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de terrenos em oferta e o baixo nível de demanda de propriedades dessa tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores do TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média-baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

MINUTA

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 1.420.000,00** (um milhão, quatrocentos e vinte mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 1.254.000,00** (um milhão, duzentos e cinquenta e quatro mil reais) para o **TERRENO** situado na Rua Barão, nº 455, Praça Seca, Região Administrativa de Jacarepaguá, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-04** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 20 (vinte) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

ANEXO 1

MINUTA



Nº	EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA UTIL	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	TERRENO	Rua Barão 455- Praça Seca-	Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	2.651,00		Via secundária	Plano				
1	Terreno	Rua Florianopolis	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	9.680,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 6.000.000,00	R\$ 619,83	Januzzi Imoveis	(21)2433-6144
2	Terreno	Rua Pinto Teles	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	5.909,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 2.500.000,00	R\$ 423,08	Ponto com Imoveis	(21)3496-1001
3	Terreno	Rua Candido Benicio	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	4.000,00	Oferta	Via principal de alto fluxo e frente promocional	Plano	R\$ 3.000.000,00	R\$ 750,00	Ponto com Imoveis	(21)3496-1001
4	Terreno	Rua Candido Benicio	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	1.936,00	Oferta	Via principal de alto fluxo e frente promocional	Plano	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.033,06	Ponto com Imoveis	(21)3496-1001
5	Terreno	Rua Mario	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	2.200,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 1.300.000,00	R\$ 590,91	Ponto com Imoveis	(21)3496-1001
6	Terreno	Rua Barão	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	2.478,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 1.600.000,00	R\$ 645,68	Ponto com Imoveis	(21)3496-1001
7	Terreno	Rua Candido Benicio	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	968,00	Oferta	Via principal de alto fluxo e frente promocional	Plano	R\$ 800.000,00	R\$ 826,45	Sr Antonio	(21)3646-6288
8	Terreno	Rua Dr Bernardini	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	4.664,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 2.500.000,00	R\$ 536,02	Ponto Fort e Imoveis	(21) 3798-1868
9	Terreno	Rua São Lazaro	Praça Seca-Jacarepagua	Rio de Janeiro	RJ	896,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 320.000,00	R\$ 357,14	Geraldo Paes	(21)2489-4023



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO	USO		
	90	100	100									
1	90	100	100	265,15%	R\$ 619,83	0,90	1,00	1,00	1,18	1,00	1,06	R\$ 655,88
2	90	100	100	122,90%	R\$ 423,08	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	0,99	R\$ 420,90
3	120	100	100	50,89%	R\$ 750,00	0,90	0,75	1,00	1,05	1,00	0,71	R\$ 532,96
4	120	100	100	26,97%	R\$ 1.033,06	0,90	0,75	1,00	0,92	1,00	0,62	R\$ 644,62
5	80	100	100	17,01%	R\$ 590,91	0,90	1,13	1,00	0,95	1,00	0,97	R\$ 571,04
6	90	100	100	6,53%	R\$ 645,68	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	0,88	R\$ 571,39
7	120	100	100	63,49%	R\$ 826,45	0,90	0,75	1,00	0,88	1,00	0,60	R\$ 491,84
8	80	100	100	75,93%	R\$ 536,02	0,90	1,13	1,00	1,07	1,00	1,09	R\$ 582,43
9	80	100	90	66,20%	R\$ 357,14	0,90	1,13	1,00	0,87	1,11	0,98	R\$ 350,84

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	9
Graus de liberdade	8
"t" de Student 80%bicaudal	1,397
Valor máximo	R\$ 655,88
Valor mínimo	R\$ 350,84
Desvio padrão	R\$ 100,19
Coeficiente de variação	18,70%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 455,40
Média amostral	R\$ 535,77
Limite superior	R\$ 616,13

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	17,42%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,92	RESULTADO
dmax/ s	1,199	permanece
dmin/ s	1,846	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 489,12
Média amostral	R\$ 535,77
Limite superior	R\$ 582,42

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 535,77
Área	2.651,00
Valor final	R\$ 1.420.321,55
Na prática	R\$ 1.420.000,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					9 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s CRÍTICA	
n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



RESUMO DE VALORES		
Terreno		
Valor justo		
R\$ 1.420.000,00		
Valor justo		
R\$ 1.420.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	1.254.310,59
NA PRÁTICA	R\$	1.254.000,00



 **ANEXO 2**

MINUTA



Logradouro Rua Barão



Logradouro Rua Barão



Logradouro Rua Barão



Vista frontal construção existente



Vista frontal construção existente



Vista frontal construção existente



Circunvizinhança



Circunvizinhança



ANEXO 3

MINUTA


REGISTRO GERAL

MATRICULA	RECIBO
201237	1

9º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
de 2006

IMÓVEL Lote 1 de PAI 46795 situado na Rua Rarão onde figuram os prédios números 455 e 465, a serem demolidos, na freguesia de Jacarepaguá, medindo - 22,00m de frente; 22,00m de fundos; 120,50m de ambos os lados, confrontada à direita com o prédio nº 445, à esquerda com o prédio nº 193 e aos fundos com o terreno de propriedade do Manoel da Nóbrega ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 154985 e 0217900-0, CL 1350-1. **PROPRIETÁRIO:** CONSTRUTORA MODAR LTDA, CNPJ 06.229.136/0001-31, com sede em Rua Raulo-SR, que adquiriu de seguida forma: parte por compra a Sonia Maria Fernandes da Gama, seu marido e outro e parte por compra a Jerônimo de Araújo Fernandes, através da escritura de 18/01/06 do 2º Ofício, Livro 4596, fls. 147, registrada em 18/02/06 com o nº 3 e 4 - nos termos do Ofício de 13/02/11, nº 9967. **NOTARIA DO REAL:** Nº184208 à fl. 40. **PROCURADOR:** João de Deus de Brito de 2006. **O Oficial**

00301237



[Handwritten signature]

AV - 1 UNIFICAÇÃO: O Lote 5 resultante da UNIFICAÇÃO de terreno onde existe o prédio nº 455 e seu anexo (Lote 1 do DAL 25635) e terreno onde existe o prédio nº 463, a ser demolido (Lote 2 do DAL 25635), tendo averbado com os números 5 e 7 nos termos das folhas 23022 e 23023 do Livro de Ofícios, de 2006. **O Oficial**

[Handwritten signature]

R - 2 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Pelo requerimento de 05/01/06, protocolado em 03/02/06 com o nº 1051592 à fl. 131 do Livro 1-10 e de acordo com a documentação apresentada para cumprimento dos artigos 32 e 44 da Lei 4591/64, fica registrado o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO do empreendimento denominado "RESIDENCIAL DAS ACÁCIAIS" composto dos 3 blocos de apartamentos 101/106, 201/208 e 401/408 e 501/502 com dependências na cobertura e 503/508 e 601/602 apartamentos 101/103, 201/204, 401/404 e 501/504 com dependências na

Segue no verso

08:14ta
RTH48336 QUP

REGISTRO GERAL

Matrícula nº 301237

FOLHA 1

VOLUME 1

cobertura, a ser construído no Pua. Bairro com o nº 455. FRACÇÕES IDEIAIS DO TERRENO: BLOCO 1. A cada um dos apartamentos 101 cabe a fração de 0,0159112, a cada um dos apartamentos 102, 103 e 104 cabe a fração de 0,0163532, e cada um dos apartamentos: 105, 106, 203, 204, 207, 208, 303, 304, 309, 308, 403, 404, 407 e 408 cabe a fração de 0,0162046, a cada um dos apartamentos 201, 202, 301, 302, 401 e 402 cabe a fração de 0,0167808, e cada um dos apartamentos 205, 206, 305, 306, 405 e 406 cabe a fração de 0,0162345, a cada um dos apartamentos 501 e 502 cabe a fração de 0,0157839, e cada um dos apartamentos 503 e 504 cabe a fração de 0,0243976, e cada um dos apartamentos 505 e 506 cabe a fração de 0,0240729, e cada um dos apartamentos 507 e 508 cabe a fração de 0,0240729, e cada um dos apartamentos 509 e 505 cabe a fração de 0,0240719. ALÍQUOTA: No apartamento 101 cabe a fração de 0,01623459, no apartamento 102 cabe a fração de 0,0163704, e cada um dos apartamentos 103, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 405, 404 cabe a fração de 0,0162345, e cada um dos apartamentos 501, 507, 505 e 504 cabe a fração de 0,0240729. VAGAS DE GARAGEM: Consta do projeto 37 vagas de garagem, sendo 23 vagas destinadas situadas no pavimento de acesso e 14 vagas no subsolo numeradas de 1 a 57. As vagas estão vinculadas na proporção de 1 vaga de uso indistinto seja no subsolo ou no pavimento de acesso. PRazo DE GARANTIA: Não há prazo de garantia. As unidades serão matriculadas quando o principal requisito for satisfeito, ou seja, serem abertas de acordo a exigência do Município. MECANISMO DE SERVIÇO: Não há mecanismo de serviço. PROTEÇÃO OFICIAL:

AV - 3 DEMOÇÃO: Delo requerimento de 26/09/05, prenotado em 31/03/06 com o nº 1050191 à fl. 105 do Livro 1-PP, instruído pelo cartório nº 037094 de 26/09/05 da

Segue na folha 2

(R) 1 ato
R1005879 LMX



REGISTRO GERAL

Município: 302237

Folha: 2

9º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Certidão nº 1161/06

Secretaria Municipal de Urbanismo, Elic averbada a **DEMOLIÇÃO** do prédio 163 pela Rua Barão, tendo sido as obras executas em 20/09/05. Em apresentação da Certidão Negativa de Débito do Insulm Nacional do Registro Geral nº 0170220037-7300-20 de 21/01/06. Rio de Janeiro, 19 de Abril de 2006.
[Handwritten signature]

AV - 4 **DEMOLIÇÃO:** Fala requerimento de 017023705 prenotado em 31/03/06 por o nº 1059190 à fl. 105 do Livro 1-FP, inserido pela certidão nº 040606 de 15/03/05 da Secretaria Municipal de Urbanismo. Foi averbada a **DEMOLIÇÃO** do prédio 163 pela Rua Barão, tendo sido as obras executas em 20/09/05. Em apresentação da Certidão Negativa de Débito do Insulm Nacional do Registro Geral nº 0170220037-7300-20 de 21/01/06. Rio de Janeiro, 19 de Abril de 2006.
[Handwritten signature]

(R) 1.1.1.1
RIO/1908: UDE

AV - 5 **RETIIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da Lei 5015/73 e de acordo com o título que serviu para registro, Elic averbada a **RETIIFICAÇÃO** no registro 2, para constar que o empreendimento é composto por: R\$ 6.000 1 aptos 101/106, 201/208 e 401/408, 501/502 e 303/308 com dependência na cobertura e Misco 21/208's 101/103, 201/208 e 401/404 e 501/504 com dependência na cobertura. Rio de Janeiro, 06 de Setembro de 2006.
[Handwritten signature]

AV - 6 **RETIIFICAÇÃO:** Fala requerimento de 12/07/06, prenotado em 19/07/06 com o nº 1012813, às fls. 296V do Livro 1-2V, Elic averbada a **RETIIFICAÇÃO** no registro 2 do MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO das alíneas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª da
Segue no verso

(R) 1.1.1.1
RJC77601 JIK



5742

REGISTRO GERAL

MARCUILA
301237

FOLHA
2
VOLUME

art. 32 da Lei 4501/54, face as modificações hevidas no projeto com acréscimo de área de construção de equipamento sem cronograma, passando o empreendimento a ser composto de 57 vagas de garagem, sendo 41 vagas desubertas situadas no pavimento de acesso e 16 vagas cobertas situadas no subsolo de uso insistito, numeradas de 1 a 57, vinculadas no proporcio de 1 vaga para cada um dos apt's 101/106, 201/208 e 501/508 do bloco 1 e 101/103, 201/204 e 501/504 do bloco 2. ERACÕES LEAIS DO TERRENO: BLOCO 1 - no apt's 101 cabe a fração de 0,0159112; e cada um dos apt's 102, 103 e 104 cabe a fração de 0,0163432; a cada um dos apt's 105, 106, 203 e 403, 204 e 404, 207 e 407 e 208 e 408 cabe a fração de 0,0162246; a cada um dos apt's 201 e 401 e 202 e 402 cabe a fração de 0,0157808; a cada um dos apt's 205 e 405 e 206 e 406 cabe a fração de 0,0162345; a cada um dos apt's 501 e 502 cabe a fração de 0,0157808; a cada um dos apt's 503 e 506 cabe a fração de 0,0240976; a cada um dos apt's 505 e 506 cabe a fração de 0,0240719 e a cada um dos apt's 504 e 507 cabe a fração de 0,0240729. BLOCO 2 - no apt's 101 cabe a fração de 0,0157808; no apt's 102 cabe a fração de 0,0163704; e cada um dos apt's 103, 104 e 104 e 401 e 404 cabe a fração de 0,0163705 e no apt's 501 e 504 cabe a fração de 0,0240729. Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2009.

C. Oficial:

AV - 7 MODANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 31/01/12, apresentado em 06/01/12 com o nº 1413356 à Fl. 267v do Livro 3-III, instruído por alteração contratual de 19/03/08, registrada em 13/06/08 com o nº 183.021/08 5 na JUCESP, fica averbada a MODANÇA DE DENOMINAÇÃO da CONSTRUTORA MIDAR LTDA para MIDAR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIAS LTDA, Rio de Janeiro, 29 de Fevereiro de 2012.

Segue na ficha 3

RS07256 CR

1 até



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 301239

FOLHA 3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 2

O Oficial

Almeida

5.1.15
12/07/2012

NO - R MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento que segue para a averbação 7, instruído por Ata da Assembleia Geral de 26/05/10, registrada em 02/09/10 com o nº 000022086292 na JUCEBRJA, fica averbada a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** da MODAR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIAS LTDA para MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A., do dia Janeiro, 29 de fevereiro de 2012.

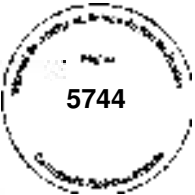
Almeida

5.1.15
12/07/2012

R - 9 HIPOTECA: Pela escritura de 23/12/11, do 15º Ofício, Livro SB-351, fl. 333, prenotada em 06/01/12 com o nº 1413758 à fl. 2674 do Livro I-63, aditada por outra de 27/01/12, do 15º Ofício, Livro SB-351, fl. 162, prenotada em 27/01/12 com o nº 1417289 à fl. 969 do Livro I-6M, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A. em favor de MODAR MASTER IT PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 12.604.121/0001-21, com sede nesta cidade, em garantia da dívida contraída por MODAR SBE MASTER IT PARTICIPAÇÕES PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 13.258.260/0001-28, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$25.000.000,00, neste valor incluindo as seguintes unidades: **Bloco 1** - Apartamentos 101, 102, 163, 105, 106, 201, 202, 203, 205, 206, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 505, 506, 507, 508; **Bloco 2** - Apartamentos 102, 103, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, com vencimento da dívida em 13/06/14, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012.

O Oficial *Almeida*

AV - 10 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular de 22/12/11, prenotado em 06/01/12, com o nº 1413757, à fl. 2674, do Livro I-6, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO** segue no verso



REGISTRO GERAL

MARCA DA	FICHA
307237	3
VENHO	

IMOBILIÁRIO nº 01, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitido pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75, com sede em São Paulo/SP, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ---
O Oficial Almeida

AV - 11 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 02, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ---
O Oficial Almeida

AV - 12 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 03, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ---
O Oficial Almeida

AV - 13 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 04, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ---
O Oficial Almeida

Segue na Ficha 4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA _____ FICHA _____
301237 4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 3

AV - 14 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 05, série 01, FRAÇÃO/NÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO CBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9, Rio de Janeiro, 29 de Fevereiro de 2012. --
O Oficial *Almeida*

AV - 15 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 06, série 01, FRAÇÃO/NÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO CBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9, Rio de Janeiro, 29 de Fevereiro de 2012.
O Oficial *Almeida*

AV - 16 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 07, série 01, FRAÇÃO/NÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO CBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9, Rio de Janeiro, 29 de Fevereiro de 2012. ----
O Oficial *Almeida*

AV - 17 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 08, série 01, FRAÇÃO/NÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO CBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9, Rio de Janeiro, 29 de Fevereiro de 2012. ----
O Oficial *Almeida*
Segue no verso



5746

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
301237	4
	Verso

AV - 18 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 09, série 01, FRAÇÃO Nº 14 (4%), emitida pelo credor MODAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, no valor de R\$1.030.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
 O Oficial Aluis

AV - 19 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 10, série 01, FRAÇÃO Nº 14 (4%), emitida pelo credor MODAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
 O Oficial Aluis

AV - 20 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 11, série 01, FRAÇÃO Nº 14 (4%), emitida pelo credor MODAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
 O Oficial Aluis

AV - 21 **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 12, série 01, FRAÇÃO Nº 14 (4%), emitida pelo credor MODAR MASTER II PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO JBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
 O Oficial Aluis

Segue na Ficha 5

(R).1 ato
RS407270 ADC

(R).1 ato
RS407269 BEZ

(R).1 ato
RS407268 YLB

(R).1 ato
RS407267 ZPS

REGISTRO GERAL

Matrícula 301233

Ficha 5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 4

AV - 22 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 13, série 01, FRAÇÃO Nº 1 (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER TI PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DES S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial Alma

AV - 23 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 14, série 01, FRAÇÃO Nº 1 (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER TI PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DES S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial Alma

AV - 24 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 15, série 01, FRAÇÃO Nº 1 (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER TI PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DES S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial Alma

AV - 25 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 16, série 01, FRAÇÃO Nº 1 (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER TI PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DES S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial Alma

Assine no verso



REGISTRO GERAL

MATRICULA	301237	FOLHA	5
VENCIMENTO			

AV - 26 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 17, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER 77 PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ----
O Oficial Alma

AV - 27 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 18, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER 77 PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ----
O Oficial Alma

AV - 28 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 19, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER 77 PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ----
O Oficial Alma

AV - 29 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 20, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MUDAR MASTER 77 PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO DBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. ----
O Oficial Alma

Segue na Folha 6

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 301237
FICHA: E

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da Folha 5

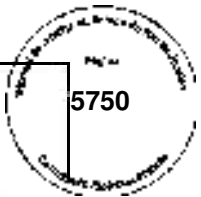
AV - 30 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 22, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor NUNDA MASTER LT PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO UBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial CA. W. M.

AV - 31 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 22, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor NUNDA MASTER LT PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO UBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial CA. W. M.

AV - 32 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 23, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor NUNDA MASTER LT PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO UBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial CA. W. M.

AV - 33 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 24, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor NUNDA MASTER LT PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO UBS S/A, no valor de R\$1.000.000,00, tendo sido dado em garantia a hipoteca do registro 9. Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012. -----
O Oficial CA. W. M.

segue no verso



REGISTRO GERAL

MATRICULA	FOLHA	VERSÃO
301237	5	

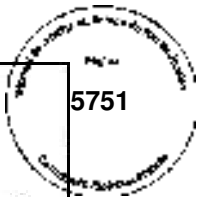
AV - 34 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Pelo instrumento particular que se viu para a averbação 10, fica averbada a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO nº 25, série 01, FRAÇÃOÁRIA (4%), emitida pelo credor MINAR MARTAR 12 PARTICIPAÇÕES S/A, sendo a instituição custodiante BANCO CBS S/A, no valor de R\$. 000.000,00, tendo sido dada em garantia a hipoteca do registro 9, Rio de Janeiro, 29 de fevereiro de 2012.

O Oficial *Alvaro*

AV - 35 ADITAMENTO: Fica averbada o ADITAMENTO no registro 2 para constar que os apartamentos estão assim matriculados:
bloco 1

- aptº.101
- aptº.102
- aptº.103
- aptº.104
- aptº.105
- aptº.106
- aptº.201
- aptº.202
- aptº.203
- aptº.204
- aptº.205
- aptº.206
- aplº.207
- aplº.208
- aptº.301
- aptº.302
- aptº.303
- aptº.304
- aptº.305
- aptº.306
- aptº.307
- aptº.308

Segue na folha 7



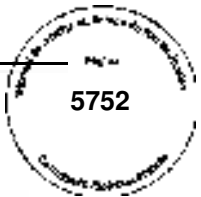
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 301237 FOLHA 7

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da folha 6

apto. 401	.....
apto. 402	.....
apto. 403	.....
apto. 404	.....
apto. 405	.....
apto. 406	.....
apto. 407	.....
apto. 408	.....
apto. 501	.....
apto. 502	.....
apto. 503	.....
apto. 504	.....
apto. 505	.....
apto. 506	.....
apto. 507	.....
apto. 508	.....
..... Bloco 2	
apto. 101	.....
apto. 102	.....
apto. 103	.....
apto. 201	.....
apto. 202	.....
apto. 203	.....
apto. 204	.....
apto. 301	.....
apto. 302	.....
apto. 303	.....
apto. 304	.....
apto. 401	.....
apto. 402	.....
apto. 403	.....
apto. 404	.....
apto. 501	.....
apto. 502	.....
apto. 503	.....

segue no verso



5752

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA	ANEXO
301237	7	

época: 504
 Rio de Janeiro, 07 de Março de 2012.
 O Oficial: *Almeida*

Este é o inteiro teor da matrícula n.º 301237, que conforme artigo 417 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça, não comporta a propriedade atual do imóvel ou a inexistência de ônus reais ou gravames; do que dou fé.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2018.

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Seio de Fiscalização Eletrônico
ECJZ60827 XTQ
 Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Regimento de Custas Tabela 05.4
 Certidão: R\$ 73,39
 Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 14,67
 Lei 4664/2005 (FUNDEPERJ): R\$ 3,66
 Lei 1112/2006 (FUNPERJ): R\$ 3,66
 Lei 6281/2012 (FUNARPENJ): R\$ 2,93
 Lei 6370/2012 (PMCMVJ): R\$ 1,46
Valor Total: R\$ 99,77

MINUTIM

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado 5757
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

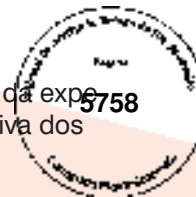
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

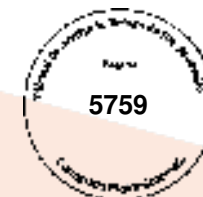
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-09
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGATA, RUA
EPAMINONDAS MELO DO AMARAL, N°
1.305, IMIRIM, SÃO PAULO, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-09	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: **CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO: **IMÓVEIS RESIDENCIAIS** situados no Condomínio Residencial Ágata, Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 1.305, Imirim, Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES						
BLOCO	UNIDADE	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
A	1	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	5	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	101	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	307	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	406	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	707	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	805	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	808	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
B	204	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	305	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	502	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
B	605	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	702	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
B	703	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	706	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	804	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	805	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	806	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00

RESUMO DE VALORES						
BLOCO	UNIDADE	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
C	104	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	203	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	204	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	301	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	306	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	402	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
C	701	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	704	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	803	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
TOTAL				R\$ 5.520.000		R\$ 5.352.000

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2011 da ABNT. Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	6
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	7
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
6. DOCUMENTAÇÃO	12
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	14
9. CONCLUSÃO	15
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	17

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes aos IMÓVEIS RESIDENCIAIS, situados no Condomínio Residencial Ágata, Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 1.305, Imirim, Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel através da comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados mercadológicos de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de 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. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores consagrados de ponderação empírica, que visa à avaliação de características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que ele normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
80	Via local
90	Via secundária
100	Via principal
110	Via principal de alto fluxo

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30% onde

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características construtivas.

PADRÃO CONSTRUTIVO	
110,00	Superior
100,00	Normal
90,00	Inferior

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de seis meses, após o imóvel ser exposto adequadamente ao mercado.

FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97

Sendo assim, trouxemos a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40%(Taxa Selic).

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: 27 imóveis residenciais do Condomínio Residencial Ágata, Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 1.305, Imirim, Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial de alta densidade.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais, com estação a cerca de 500 metros da propriedade.

Principais acessos: Avenida Engenheiro Caetano Álvares e Rua Zilda.

6. DOCUMENTAÇÃO

QUADRO DE ÁREAS			
BLOCO	UNIDADE	MATRÍCULA	ÁREA (m ²)
A	1	181.598	48,36
A	5	181.602	48,36
A	101	181.603	48,36
A	307	181.625	48,18
A	406	181.632	48,18
A	707	181.657	48,18
A	805	181.663	48,36
A	808	181.666	48,36
B	204	181.679	46,95
B	305	181.686	47,46
B	502	181.695	48,03
B	605	181.704	47,46
B	702	181.707	48,03
B	703	181.708	46,95
B	706	181.711	46,95
B	804	181.715	46,95
B	805	181.716	47,46
B	806	181.717	46,95

RESUMO DE ÁREAS			
BLOCO	UNIDADE	MATRÍCULA	ÁREA (m ²)
C	104	181.724	46,95
C	203	181.729	46,95
C	204	181.730	46,95
C	301	181.733	46,95
C	306	181.738	46,95
C	402	181.740	48,03
C	701	181.757	46,95
C	704	181.760	46,95
C	803	181.765	46,95

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos as áreas úteis conforme quadro de áreas enviado, por ser o documento mais confiável.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: Não informada.

Formato: Irregular.

Solo: Seco.

Topografia: Plana.



CONSTRUÇÕES

Área construída: Não informado.

Área privativa: As unidades variam sua área útil entre 46,96m² e 48,36 m².

Estrutura: Concreto armado.

Composição: Apartamentos com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

8.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se no bairro de Imirim, que se limita com Sítio do Mandaqui, ambos distritos de Casa Verde na Zona Norte da Cidade de São Paulo. A Rua Epaminondas Melo do Amaral é uma das principais dessa região. O bairro possui ocupação predominantemente residencial com construções voltadas às classes média e média-baixa, e conta com pequenos comércios locais para atendimento aos moradores.

Conhecido como Horto Florestal, o Parque Estadual Alberto Logfren destaca-se como área de lazer da região com campo de futebol, pista de caminhada, trilhas e fontes de água mineral.

8.2. IMÓVEL

Os objetos avaliados são vinte e sete apartamentos localizados no Condomínio Residencial Ágata, empreendimento no padrão “Minha Casa, Minha Vida”, voltado para o público das classes média e média-baixa, compostos por dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço com padrão construtivo inferior, devido aos materiais de acabamento de 2ª e 3ª linha. Apesar disso, o Condomínio localiza-se de frente para uma das principais ruas do bairro com estações de ônibus e pontos de comércio próximos.

8.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade está bem inserida no mercado, devido à sua localização e facilidade de comercialização. Seus prováveis compradores são famílias de classes média e média-baixa com renda familiar de até R\$ 6,5 mil.

Durante a diligência foi possível constatar que há um grande número de imóveis de mesmo padrão construtivo sendo ofertados na região, o que torna mais difícil a venda de todas as unidades disponíveis.

9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado pela **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para os **IMÓVEIS RESIDENCIAIS** situados no Condomínio Residencial Ágata, Rua Epaminondas Melo do Amaral, nº 1.305, Imirim, Cidade e Estado de São Paulo, os valores abaixo:

RESUMO DE VALORES						
BLOCO	UNIDADE	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
A	1	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	5	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	101	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	307	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	406	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	707	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	805	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	808	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
B	204	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	305	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	502	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
B	605	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	702	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
B	703	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	706	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	804	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	805	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	806	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00

RESUMO DE VALORES						
BLOCO	UNIDADE	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
C	104	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	203	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	204	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	301	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	306	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	402	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
C	701	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	704	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	803	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
TOTAL				R\$ 5.520.000		R\$ 5.352.000

O Laudo de Avaliação **AP-00485/18-09** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 17 (dezesete) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS PRIVATIVA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1305	Sítio Mandaqui	São Paulo	SP	47,00	1	Via secundária	Inferior				
1	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1305	Sítio Mandaqui	São Paulo	SP	48,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 220.000,00	R\$ 4.583,33	Rodolfo Corretor	11 96346 3133
2	Rua Epaminondas Melo do Amaral	Sítio Mandaqui	São Paulo	SP	40,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 225.000,00	R\$ 5.625,00	Alpgrem	11 2256 4122
3	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 1305	Sítio Mandaqui	São Paulo	SP	59,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 350.000,00	R\$ 5.932,20	Lopes Pleno	11 2283 2349
4	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 407	Sítio Mandaqui	São Paulo	SP	60,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 335.000,00	R\$ 5.583,33	SGM Imóveis	11 3586 9881
5	Rua Epaminondas Melo do Amaral, 2305	Casa Verde Alta	São Paulo	SP	48,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 175.000,00	R\$ 3.645,83	Rodolfo Corretor	11 96346 3133
6	Praça Hilário da Conceição, 12	Imirim	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via secundária	Inferior	R\$ 265.000,00	R\$ 5.300,00	IJR Imóveis	11 2364 0652



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO	
	LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO			TAMANHO
	90	90								
1	90	100	2,13%	R\$ 4.583,33	0,90	1,00	0,90	1,01	0,81	R\$ 3.732,09
2	90	100	14,89%	R\$ 5.625,00	0,90	1,00	0,90	0,96	0,78	R\$ 4.376,21
3	90	100	25,53%	R\$ 5.932,20	0,90	1,00	0,90	1,06	0,86	R\$ 5.086,15
4	90	100	27,66%	R\$ 5.583,33	0,90	1,00	0,90	1,06	0,86	R\$ 4.807,20
5	90	100	2,13%	R\$ 3.645,83	0,90	1,00	0,90	1,01	0,81	R\$ 2.968,71
6	90	90	6,38%	R\$ 5.300,00	0,90	1,00	1,00	1,02	0,91	R\$ 4.844,36

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80%bicaudal	1,476
Valor máximo	R\$ 5.086,15
Valor mínimo	R\$ 2.968,71
Desvio padrão	R\$ 808,98
Coefficiente de variação	18,80%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 3.657,09
Média amostral	R\$ 4.302,45
Limite superior	R\$ 4.947,82

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 22,66%

TESTE CHAUVENET

Valor Crítico	1,73	RESULTADO
dmax / s	0,968752386	permanece
dmin / s	1,648674243	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 3.814,98
Média amostral	R\$ 4.302,45
Limite superior	R\$ 4.789,92

FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto a VPL	6,40%
(custo de oportunidade - Tx. Sel)	
Fator para liquidação forçada	0,97



RESUMO DE VALORES						
BLOCO	UNIDADE	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
A	1	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	5	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	101	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	307	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	406	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	707	48,18	R\$ 4.302,45	R\$ 207.290,00	0,97	R\$ 200.960,00
A	805	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
A	808	48,36	R\$ 4.302,45	R\$ 208.070,00	0,97	R\$ 201.720,00
B	204	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	305	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	502	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
B	605	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	702	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
B	703	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	706	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	804	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
B	805	47,46	R\$ 4.302,45	R\$ 204.190,00	0,97	R\$ 197.950,00
B	806	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	104	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	203	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	204	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	301	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	306	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	402	48,03	R\$ 4.302,45	R\$ 206.650,00	0,97	R\$ 200.340,00
C	701	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	704	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
C	803	46,95	R\$ 4.302,45	R\$ 202.000,00	0,97	R\$ 195.830,00
TOTAL				R\$ 5.520.740,00		R\$ 5.352.140,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8
GRAU II					

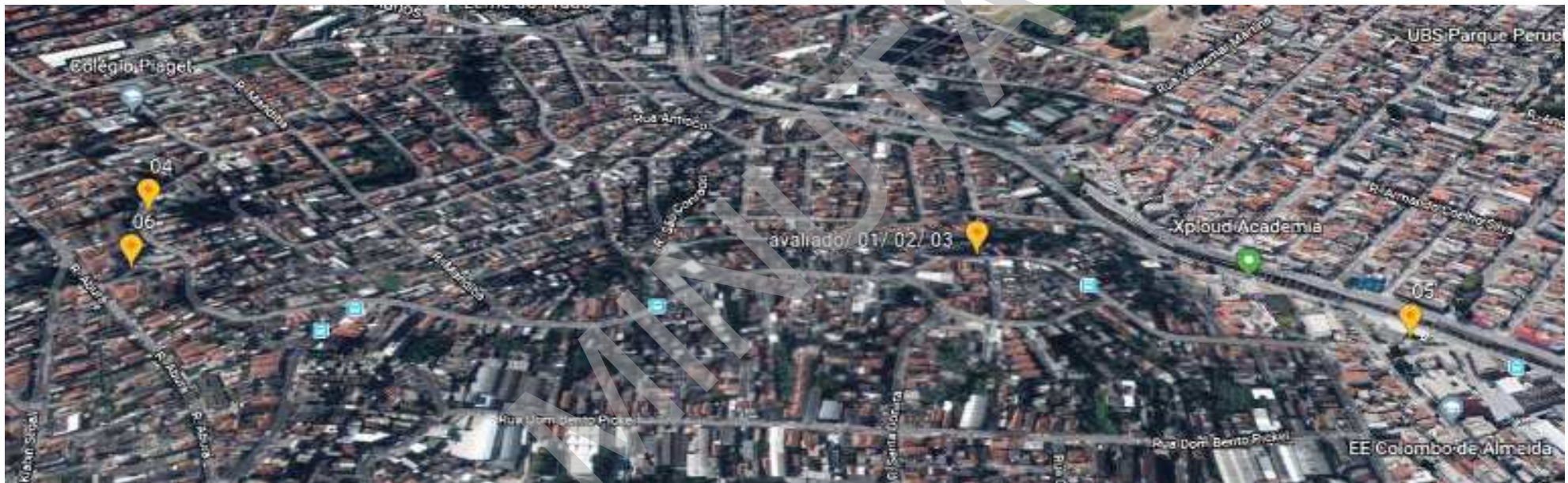
* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



MAPA DE AMOSTRAS



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

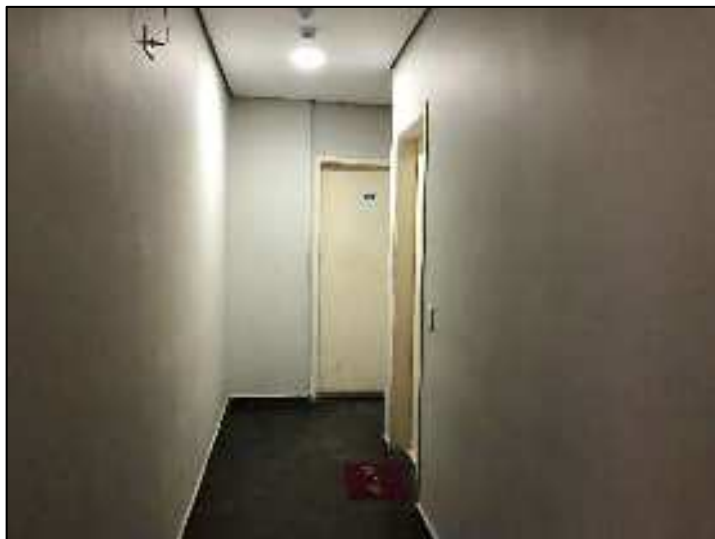
**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



 **ANEXO 2**

MINUTA



Acesso Apartamento 01 (Para Cadeirantes)



Acesso Dormitórios - Apartamento



Apartamento 102 - Reforma (2)



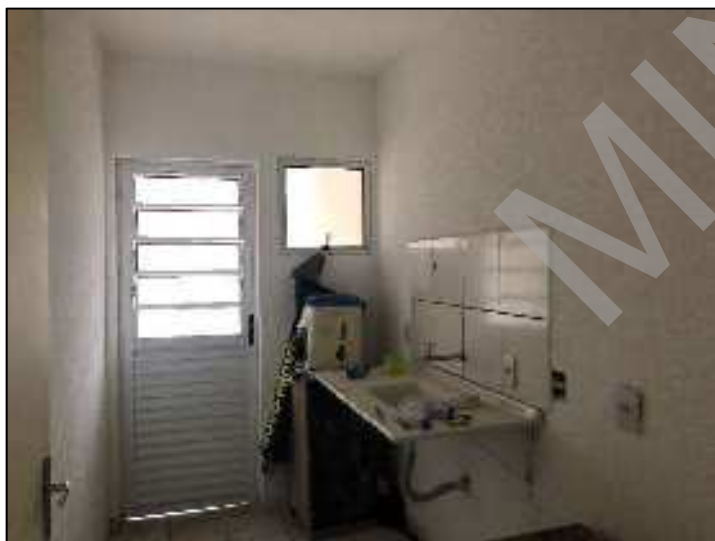
Apartamento 102 - Reforma



Campo de Futebol



Corredor Acesso Dormitórios - Apartamento 104



Cozinha - Apartamento 01 (Cadeirantes)



Cozinha - Apartamento 104



Dormitório - Apartamento 01 (Cadeirantes)



Dormitório - Apartamento 104



Entrada



Escada de Incêndio



Fachada - Torre A



Guarita



Hall de Entrada - Torre A



Hall de Entrada - Torre C



Hall de Entrada Apartamentos



Lavanderia - Apartamento 104



Lavanderia - Apartamento



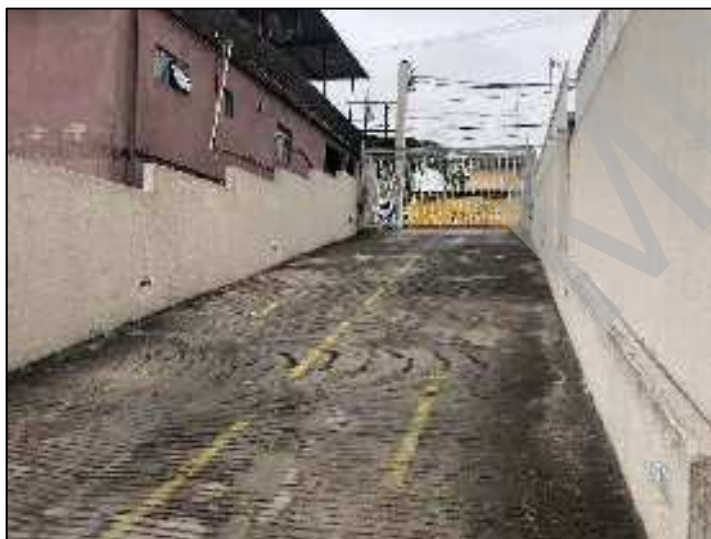
Logradouro (2)



Logradouro



Piscina



Rampa Acesso Subsolo 1



Rampa Acesso Subsolo 2



Sala - Apartamento 01 (Cadeirantes)



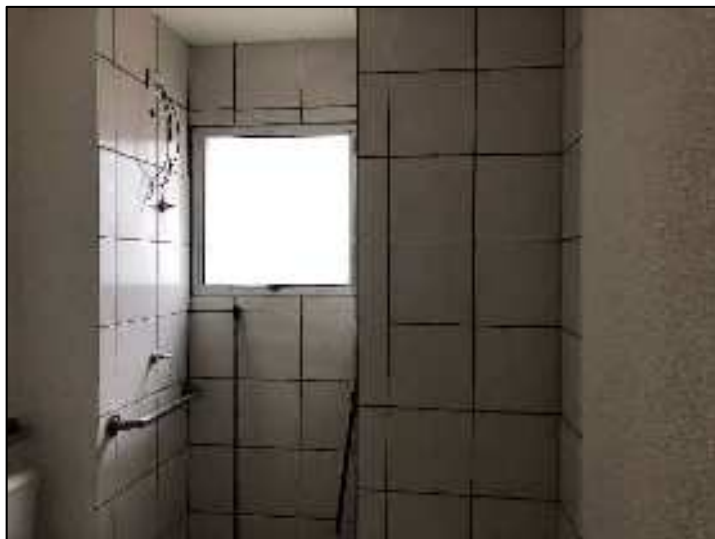
Sala - Apartamento 104



Salão de festa - Torre B



Salão de Festas - Torre C



Sanitário - Apartamento 01 (Cadeirantes)



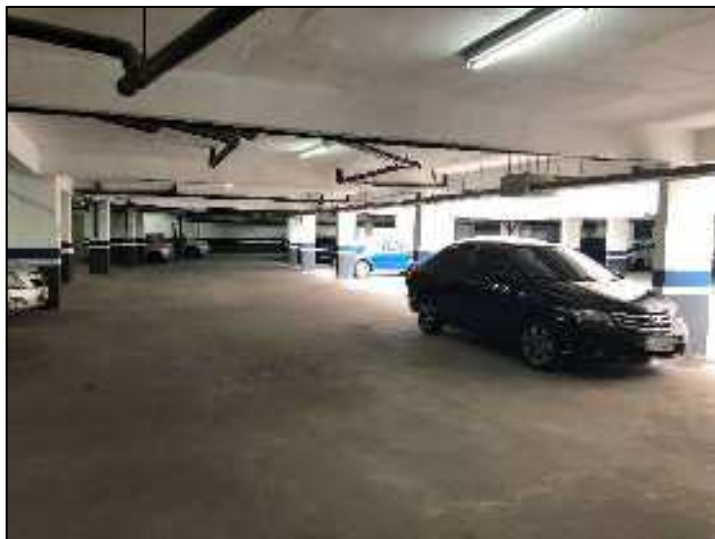
Sanitário - Apartamento 104



Subsolo 1 - Garagem (2)



Subsolo 1 - Garagem (3)



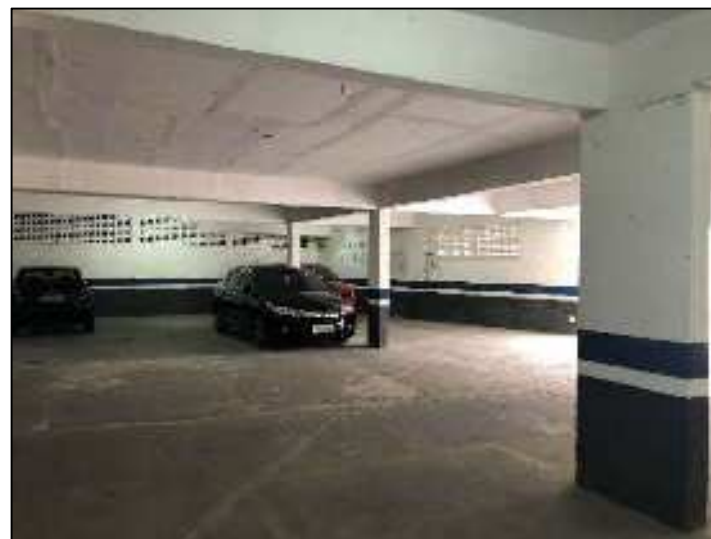
Subsolo 1 - Garagem



Subsolo 2 - Garagem (2)



Subsolo 2 - Garagem (3)



Subsolo 2 - Garagem



São de Jogos



Vista - Torre B



Vista - Torre C



Vista Guarita



Área Externa (2)



Área Externa (3)



Área Externa

ANEXO 3

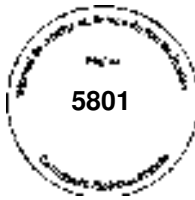
MINUTA

Residencial Ágata

Bloco	Unidade	Matrícula	ÁREA ÚTIL	TIPO
A	001	181.598	48,36	2 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	005	181.602	48,36	3 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	101	181.603	48,36	4 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	307	181.625	48,18	5 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	308	181.626	48,36	6 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	406	181.632	48,18	7 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	607	181.649	48,18	8 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	702	181.652	48,18	9 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	704	181.654	48,36	10 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	707	181.657	48,18	11 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	805	181.663	48,36	12 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
A	808	181.666	48,36	13 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	103	181.672	46,95	14 quartos - sem suite + uma vaga de garagem

Residencial Ágata

Bloco	Unidade	Matrícula	ÁREA ÚTIL	TIPO
B	104	181.673	46,95	15 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	204	181.679	46,95	16 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	301	181.682	46,95	17 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	304	181.685	46,95	18 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	305	181.686	47,46	19 quartos - sem suite + uma vaga de garagem



Residencial Ágata

Bloco	Unidade	Matrícula	ÁREA ÚTIL	TIPO
B	405	181.692	47,46	20 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	502	181.695	48,03	21 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	605	181.704	47,46	22 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	702	181.707	48,03	23 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	703	181.708	46,95	24 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	706	181.711	46,95	25 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	804	181.715	46,95	26 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	805	181.716	47,46	27 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
B	806	181.717	46,95	28 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	002	181.719	48,03	29 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	101	181.721	46,95	30 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	104	181.724	46,95	31 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	203	181.729	46,95	32 quartos - sem suite + uma vaga de garagem

Residencial Ágata

Bloco	Unidade	Matrícula	ÁREA ÚTIL	TIPO
C	204	181.730	46,95	33 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	205	181.731	47,46	34 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	301	181.733	46,95	35 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	306	181.738	46,95	36 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	402	181.740	48,03	37 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	404	181.742	46,95	38 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	701	181.757	46,95	39 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	704	181.760	46,95	40 quartos - sem suite + uma vaga de garagem
C	803	181.765	46,95	41 quartos - sem suite + uma vaga de garagem



00031 - CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A. - MATRIZ
Data Base: 12/04/2018

Bloco	Unidade	Matrícula	TIPO
A	001	181.598	UNIDADE FECHADA
A	005	181.602	COM IMISSÃO NA POSSE
A	101	181.603	UNIDADE FECHADA
A	307	181.625	UNIDADE FECHADA
A	406	181.632	COM IMISSÃO NA POSSE
A	707	181.657	COM IMISSÃO NA POSSE
A	805	181.663	UNIDADE FECHADA
A	808	181.666	UNIDADE FECHADA
B	204	181.679	UNIDADE FECHADA
B	305	181.686	UNIDADE FECHADA
B	502	181.695	UNIDADE FECHADA
B	605	181.704	UNIDADE FECHADA
B	702	181.707	UNIDADE FECHADA
B	703	181.708	UNIDADE FECHADA
B	706	181.711	UNIDADE FECHADA
B	804	181.715	UNIDADE FECHADA
B	805	181.716	UNIDADE FECHADA
B	806	181.717	UNIDADE FECHADA
C	104	181.724	UNIDADE FECHADA
C	203	181.729	COM IMISSÃO NA POSSE
C	204	181.730	UNIDADE FECHADA
C	301	181.733	UNIDADE FECHADA
C	306	181.738	COM IMISSÃO NA POSSE
C	402	181.740	COM IMISSÃO NA POSSE
C	701	181.757	UNIDADE FECHADA
C	704	181.760	UNIDADE FECHADA



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

G

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado **5808**
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-10
ESTRADA PADRE INÁCIO, N° 2.093, GRAÇA,
COTIA, SÃO PAULO, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-10	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: **CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A.**, doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala nº 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO: **TERRENO RESIDENCIAL** constituído pelos Lotes nº 1, 2 e 3 da Quadra F do loteamento denominado Paisagem Cezane, localizado na Estrada Padre Inácio, nº 2.093, esquina com a Rua dos Botucudos, Bairro da Graça, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	10.522,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel:	R\$ 1.884.000,00
(um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais)	
Valor de liquidação forçada:	R\$ 1.664.000,00
(um milhão, seiscentos e sessenta e quatro mil reais)	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
5.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
6.	DOCUMENTAÇÃO	14
7.	PLANEJAMENTO URBANO	15
8.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	17
9.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	18
10.	CONCLUSÃO	19
11.	RELAÇÃO DE ANEXOS	20

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO RESIDENCIAL constituído pelos lotes nºs 1, 2 e 3 da Quadra F do loteamento denominado “Paisagem Cezane”, localizado na Estrada Padre Inácio, 2093 esquina com a Rua dos Botucudos, Bairro da Graça, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 16 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via Principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

TOPOGRAFIA	
80	Aclive/ declive Forte
90	Aclive/ declive médio
100	Plano

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso do solo.

ZONA	
100	Uso residencial/ comercial
90	Uso industrial
80	Uso rural

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$1.644.169,82
NA PRÁTICA	R\$1.644.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Endereço: Estrada Padre Inácio, nº 2.093 esquina com a Rua dos Botucudos, Bairro da Graça, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial unifamiliar.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água (tratada e canalizada), esgoto sanitário, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Transporte público: A região é servida por linhas de ônibus que circulam pelas vias principais, ligando a região ao centro da cidade.



Acesso pelo lado esquerdo



Acesso pelo lado direito

Comércio:	Inexistente no entorno imediato do imóvel. Comércio mais consolidado principalmente na região central.
Recreação:	A região carece de polos de recreação e equipamentos urbanos implantados.
Ensino/Cultura:	Inexistente no entorno imediato do imóvel. Opções de ensino, cultura e lazer mais consolidadas principalmente na região central.
Principais acessos:	O imóvel pode ser acessado através das vias de maior importância como por exemplo a Rodovia SP-270 e a Av. Antônio Mathias de Camargo.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Número do registro: 101.332.

Cartório: Serventia do Registro de Imóveis de Cotia.

Data da certidão: 22 de março de 2011.

Proprietário: Mudar SPE 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Área de terreno: 10.522,00 m².

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área de terreno conforme matrícula, visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

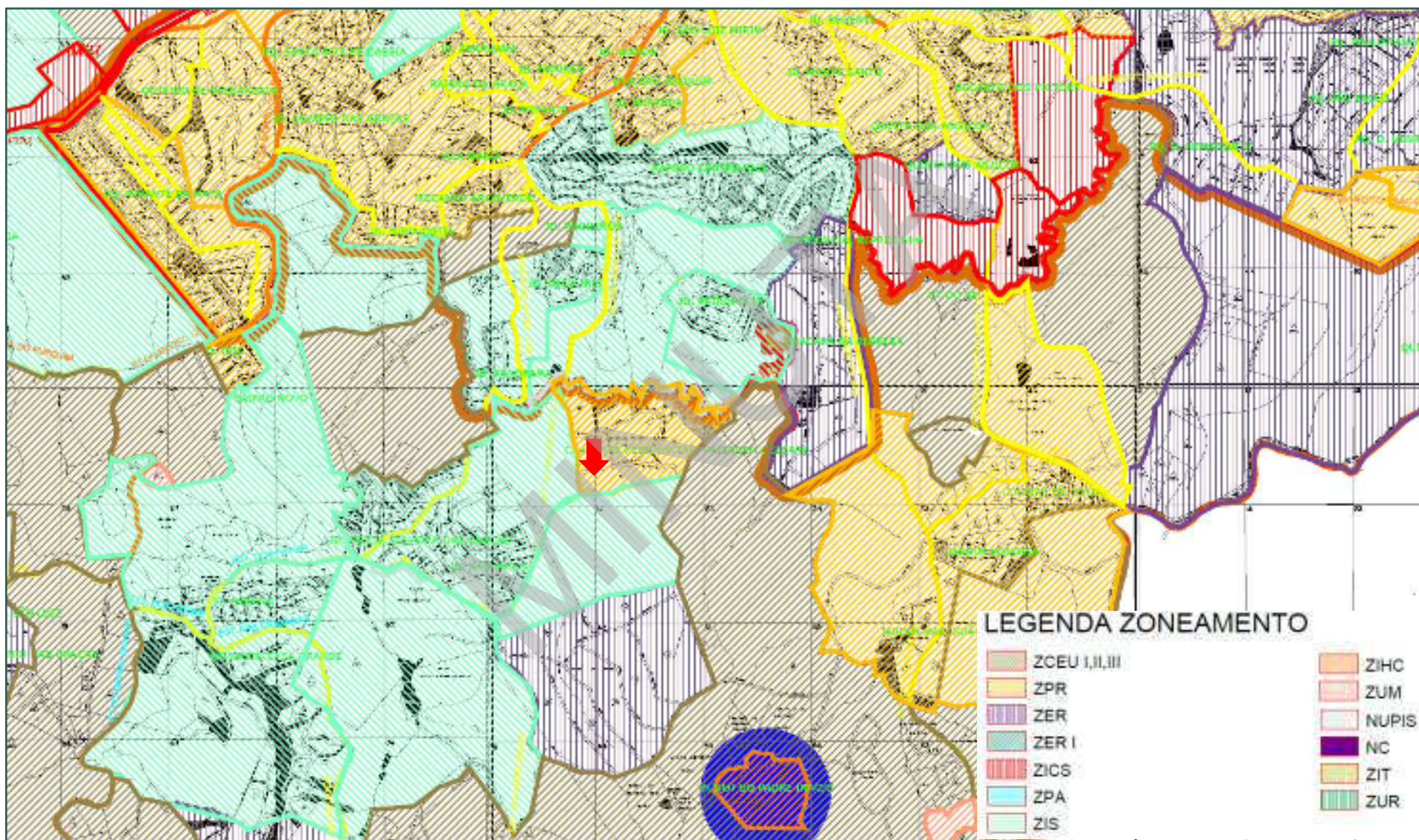
8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei:	Lei complementar nº 204 de 2014.
Zona:	ZPR (Zona Predominantemente Residencial).
Usos permitidos:	Residencial uni e multifamiliar.
Coefficiente de aproveitamento:	1,8 (máximo).
Taxa de ocupação:	60%
Gabarito de altura:	12 m.

ZONA	Lote Mín. (m²)	Parâmetro Mínimo	Taxa Ocupação	Coef. Aproveit.		Índice de Ocupação	AF Vegetal	Distância	
				Minimo	Maximo			Minimo	Maximo
ZPR	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZUM	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZPU	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZIT	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZIS	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZPA	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZUBU1	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZUBU2	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZUBU3	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZIS	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZIC	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZUI	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10
ZUII	2000	20m	0,6	0,6	1,8	70%	10	20	10

(1) Lote Mínimo, de acordo com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas em vigor no município de Cotia.
 (2) Índice de Ocupação, de acordo com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas em vigor no município de Cotia.
 (3) Taxa de Ocupação, de acordo com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas em vigor no município de Cotia.
 (4) Taxa de Ocupação, de acordo com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas em vigor no município de Cotia.
 (5) Taxa de Ocupação, de acordo com o Plano Diretor e demais normas urbanísticas em vigor no município de Cotia.

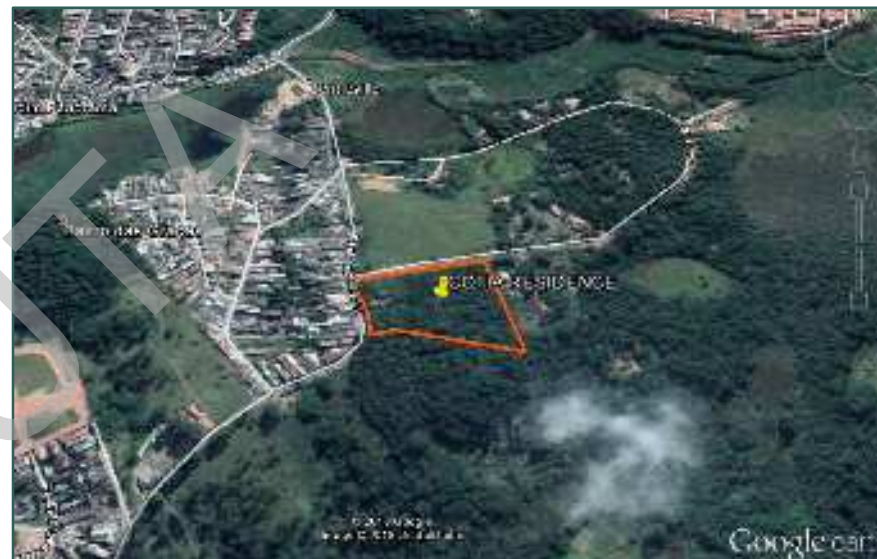


Zoneamento regional com a localização do imóvel destacada

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	10.522,00 m ² .
Formato:	Retangular.
Solo:	Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se na visita solo firme e seco.
OBS:	O terreno objeto da avaliação encontra-se totalmente ocupado por vegetação nativa, como pode ser observado na imagem ao lado.



Vista aérea da propriedade

10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

O terreno situa-se no bairro da Graça, de uso predominantemente residencial. Destaca-se no local a quantidade de empreendimentos de condomínios residenciais de baixo/médio padrão. Dista cerca de 5 km do centro da cidade, acessado principalmente pelas vias Padre Inácio e Ipiranga.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos tipo Minha Casa Minha Vida (MCMV) inserido no geomercado da região de Cotia.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação junto aos órgãos competentes da prefeitura de Cotia. Empreendimento constituído por tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado, com infraestrutura de lazer, e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

O projeto original, que está inclusive averbado na Matrícula do imóvel, do condomínio Cotia Residence, contava com 74 unidades habitacionais, divididas da seguinte maneira: Unidades 01 a 22 compostas por 2 dormitórios, sala, cozinha, lavabo, área de serv. e banheiro e área privativa de 102,565 m² e contando com 1 vaga de garagem por unidade. Unidades 23 a 44 compostas por três dormitórios, sala, cozinha, lavabo, área de serv. e

banheiro e área privativa de 121,455 m² e contando com duas vagas de garagem por unidade. Unidades 45 a 74 compostas por dois dormitórios, sala, cozinha, lavabo, área de serv. e banheiro e área privativa de 102,565 m² e contando com uma vaga de garagem por unidade. As obras não foram iniciadas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Observou-se um grande número de empreendimentos habitacionais multifamiliares de padrão médio/baixo na região, evidenciando principalmente a utilização como residencial.

Principalmente nas zonas periféricas e de expansão urbana da cidade, há significativa oferta de terrenos com áreas próximas e passíveis de incorporação de empreendimentos habitacionais populares (principalmente MCMV).

Em pesquisa realizada, foi composta uma amostra com nove elementos em oferta no mercado considerados comparáveis com o objeto, com áreas variando entre 10.000 e 36.300 m² e valores unitários pedidos variando entre R\$ 100,00 e R\$ 240,00 o m².

Potenciais compradores do TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média-baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 1.884.000,00** (um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 1.664.000,00** (um milhão, seiscentos e sessenta e quatro mil reais) para o **TERRENO RESIDENCIAL** constituído pelos Lotes nº 1, 2 e 3 da Quadra F do loteamento denominado Paisagem Cezane, localizado na Estrada Padre Inácio, nº 2.093, esquina com a Rua dos Botucudos, Bairro da Graça, Cidade de Cotia, Estado de São Paulo.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-10** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em Portable Document Format — PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 20 (vinte) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

ANEXO 1

MINUTA



Nº	EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	USO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
											TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Terreno residencial	Estrada Padre Inácio, 2093, esquina com a Rua dos Botucudos	Residencial/comercial	Graça	Cotia	SP	10.522,00		Via secundária	Plano				
1	Terreno	Estrada Morro Grande	Residencial/comercial	Graça	Cotia	SP	36.300,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 7.623.000,00	R\$ 210,00	Formanova Imóveis	(11) 4612-5155
2	Terreno	Rua dos Coqueirais	Residencial/comercial	Jardim Petrópolis	Cotia	SP	27.000,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 5.200.000,00	R\$ 192,59	Sonho Lar Imóveis	(11) 3714-5987
3	Terreno	Estrada do Capuava	Residencial/comercial	Jardim dos Ipês	Cotia	SP	12.432,00	Oferta	Via principal	Active/declive médio	R\$ 2.990.000,00	R\$ 240,51	Pro Invest	(11)4617-8699
4	Terreno	Estrada Fernando Nobre, 1355	Residencial/comercial	Parque Rincão	Cotia	SP	14.155,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 2.600.000,00	R\$ 183,68	BR Port	(11) 4243-7722
5	Terreno	Estrada Mun. Da Cachoeira	Residencial/comercial	Caucaia do Alto	Cotia	SP	11.879,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 2.600.000,00	R\$ 218,87	Pro Invest	(11)4617-8699
6	Terreno	Rua Colina	Residencial/comercial	Tijuco Preto	Cotia	SP	20.000,00	Oferta	Via local	Active/declive médio	R\$ 2.000.000,00	R\$ 100,00	Formanova Imóveis	(11) 4612-5155
7	Terreno	Estrada Leme	Residencial/comercial	Parque Rincão	Cotia	SP	10.000,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 1.500.000,00	R\$ 150,00	Portal Raposo Imóveis	(11) 4702-3031
8	Terreno	Estrada do Matão	Residencial/comercial	Graça	Cotia	SP	11.018,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 2.380.000,00	R\$ 216,01	Innovar Imóveis	(11) 3736-0050
9	Terreno	Estrada do Capuava	Residencial/comercial	Chácara Ondas Verdes	Cotia	SP	13.043,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 2.608.600,00	R\$ 200,00	Ello	(11) 4616-3944



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO	ZONA		
	90	100	100									
1	100	100	100	244,99%	R\$ 210,00	0,90	0,90	1,00	1,17	1,00	0,95	R\$ 198,58
2	90	100	100	156,61%	R\$ 192,59	0,90	1,00	1,00	1,13	1,00	1,01	R\$ 195,00
3	100	90	100	18,15%	R\$ 240,51	0,90	0,90	1,11	1,04	1,00	0,94	R\$ 225,67
4	100	100	100	34,53%	R\$ 183,68	0,90	0,90	1,00	1,04	1,00	0,84	R\$ 154,40
5	80	100	100	12,90%	R\$ 218,87	0,90	1,13	1,00	1,03	1,00	1,04	R\$ 228,43
6	80	90	100	90,08%	R\$ 100,00	0,90	1,13	1,11	1,08	1,00	1,22	R\$ 121,90
7	100	100	100	4,96%	R\$ 150,00	0,90	0,90	1,00	0,99	1,00	0,80	R\$ 119,96
8	90	100	100	4,71%	R\$ 216,01	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	0,91	R\$ 196,66
9	100	100	100	23,96%	R\$ 200,00	0,90	0,90	1,00	1,06	1,00	0,85	R\$ 170,94

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	9
Graus de liberdade	8
"t" de Student 80% bicaudal	1,397
Valor máximo	R\$ 228,43
Valor mínimo	R\$ 119,96
Desvio padrão	R\$ 40,29
Coefficiente de variação	22,50%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 152,20
Média amostral	R\$ 179,06
Limite superior	R\$ 205,92

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	20,96%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,92	RESULTADO
dmax/s	1,225	permanece
dmin/s	1,467	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 160,30
Média amostral	R\$ 179,06
Limite superior	R\$ 197,83

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 179,06
Área	10.522,00
Valor final	R\$ 1.884.086,76
Na prática	R\$ 1.884.000,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	5,73



RESUMO DE VALORES		
Terreno		
Valor justo		
R\$ 1.884.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	1.664.169,82
NA PRÁTICA	R\$	1.664.000,00



 **ANEXO 2**

MINUTA



Frente para a avenida



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Via interna de acesso



Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno



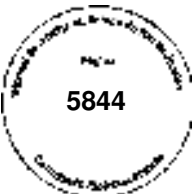
Vista do terreno



Vista interna de acesso

ANEXO 3

MINUTA



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

folha

-101.332-

01

Cota, 22 de março

de 2011

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelos LOTES nºs "01, 02 e 03" da QUADRA F, do loteamento denominado "PAISAGEM CEZANE" - CHACARAS RESIDENCIAIS, situado no Bairro da Graça, Morro Grande, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: localizado na confluência da Estrada do Padre Ignácio com a Rua dos Botucudos, onde mede 63,00 metros de frente para Estrada do Padre Ignácio e 24,60 metros na confluência; de quem da referida estrada olha para o imóvel, do lado esquerdo mede 106,00 metros, confrontando com a Rua dos Botucudos; do lado direito mede 121,40 metros, confrontando com Terras de João Nêri, e, nos fundos mede 113,70 metros, confrontando com o lote 04, encerrando a área total de 10.522,00 metros quadrados.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nºs 23321.12.22.0001 / 0909 / 0094.00.000.2. -

REGISTRO ANTERIOR: R.05-M. 87.188, e R.04-Ms. 87.167 e 87.168, em 22.03.2011, deste Registro (unificadas) -

PROPRIETÁRIA: MUDAR SPE & EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME, sob nº 04.288.324/0001-91, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Álvaro Fentendi, nº 203, Centro

EU ~~GERSON O DOS SANTOS JUNIOR~~ escrevente autorizada, digitei ~~EU~~ **(JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, confira e afoje conforme**

Bel. RICARDO A. B. DIAS,-
Prof. 186.626 - W.X.R. -

Av.01, em 31 de março de 2011.-

CADASTRO -

Pelo instrumento particular adiante mencionado, e a vista das IPTU's da Prefeitura de Cotia-SP, verifica-se que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob os nºs 23321-12-22-0001 / 0028 / 0040 / 0052 / 0054 / 0076 / 0909 / 0094-00-000 -

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$10,91 **Bel. RICARDO A. B. DIAS. -**

R.02, em 31 de março de 2011. -

INCORPORAÇÃO MOBILIÁRIA DO "CONDOMÍNIO COTA RESIDENCE".-

- segue verso -

Matrícula
-101.332-Ficha
-01-
Vergo

Pelo instrumento particular, firmado em 25 de fevereiro de 2011, nesta cidade de Cotia-SP, a proprietária e incorporadora, já qualificada, promoveu sob a égide da Lei 10.406 de 10.02.2002 (Código Civil) e das demais disposições residuais da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e posteriores regulamentações, a INCORPORAÇÃO do Empreendimento Imobiliário denominado "CONDOMÍNIO COTIA RESIDENCE" a ser engido no terreno desta matrícula, com acesso pela Estrada do Padre Ignácio, nº 2.093, nos termos do Alvará nº 1082/2010, expedido em 29 de setembro de 2010, pela Secretária Municipal de Habitação e Urbanismo da Prefeitura de Cotia-SP. **OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** A presente incorporação imobiliária será realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16/12/64 e demais disposições legais aplicáveis, sendo o empreendimento destinado a fins residenciais, compreendido por um conjunto residencial horizontal de 74 (setenta e quatro) unidades. O empreendimento será dividido em duas partes distintas a saber: A-) PARTES COMUNS OU PARTES DO CONDOMÍNIO: Serão consideradas partes de propriedade e uso comuns entre todos os condôminos, aquelas referidas no § 2º do artigo 1.331 do Novo Código Civil (Lei Federal nº 10.406 de 10/01/02), ou seja, o solo onde estiver o mesmo construído e as áreas de uso e propriedade comum a todos os condôminos, indivisíveis, inalienáveis e inabsolutamente ligadas às unidades autônomas, e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer um dos condôminos e que são as seguintes: o terreno, portaria coberta com guarda, abrigo para lixo e gás, 02 (duas) vagas de visitantes com acesso externo ao empreendimento, 01 (um) quiosque com churrasqueira, playground descoberto, mini campo gramado, salão de festas com copa e WC feminino, masculino e para deficientes, área para funcionáries anexo ao salão de festas com banho feminino e masculino e vestiário, área de fragmento nativo a preservar, áreas verdes ajardinadas, vias e rampas de circulação e de pedestres; enfim, todas as áreas que por sua natureza assim se destinam, nos termos do artigo 3º da Lei 4591/64 e artigo 1331, parágrafo 2º do Código Civil de 2003, e tudo o mais que por sua natureza seja de uso comum dos condôminos. B-) DAS PARTES EXCLUSIVAS: Serão partes de propriedade exclusiva de cada condômino as áreas integrantes das 74 (setenta e quatro) unidades. **COMPOSIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:** O empreendimento residencial é composto de 74 (setenta e quatro) unidades, numeradas de 01 (um) a 74 (setenta e quatro). **Composição das unidades:** Unidades 01 a 22 compostas de 02 dormitórios, sala, cozinha, lavabo, área de serviço e banheiro cada. Unidades 23 a 44 compostas de 03 dormitórios, sala, cozinha, lavabo, área de serviço e banheiro cada. Unidades 45 a 74 compostas de 02 dormitórios, sala, cozinha, lavabo, área de serviço e banheiro cada. **DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:** UNIDADES DE 01 a 22 têm a área privativa 102,565 m², já incluída a área

- segue ficha 02 -



5846

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

da Cota

Cota, de

da

-101.332-

-02-

correspondente a 01 vaga de garagem vinculada à unidade e a área de uso comum de 62,4352 m², perfazendo a área total construída de 59,63 m², ao qual corresponde no terreno a fração ideal total de 0,01274636. UNIDADES DE 23 a 44 têm a área privativa 121,455 m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem vinculada à unidade e a área de uso comum de 75,0749 m², perfazendo a área total construída de 71,91 m², ao qual corresponde no terreno a fração ideal total de 0,01532879. UNIDADES DE 45 a 74 têm a área privativa 102,565 m², já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem vinculada à unidade e a área de uso comum de 62,4352 m², perfazendo a área total construída de 59,63 m², ao qual corresponde no terreno a fração ideal total de 0,01274636. DAS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES: A unidade n° 01 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a área de lazer de uso do condômnio (quiosque com churrasqueira e playground), pelo lado direito com a unidade n° 02 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 02 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 01, pelo lado direito com a unidade n° 03 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 03 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 02, pelo lado direito com a unidade n° 04 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 04 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 03, pelo lado direito com a unidade n° 05 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 05 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 04, pelo lado direito com a unidade n° 06 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 06 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 05, pelo lado direito com a unidade n° 07 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 07 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 06, pelo lado direito com a unidade n° 08 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 08 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 07, pelo lado direito com a unidade n° 09 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 09 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a unidade n° 08, pelo lado direito com a unidade n° 10 e pelos fundos com o alinhamento do condômnio e com a Rua Betucudos. A unidade n° 10 confronta pela frente com a via de circulação do condômnio, pelo lado esquerdo com a

- segue verso -

matrícula
-101.332-

ficha
-02-
VOTO

unidade nº 09, pelo lado direito com a unidade nº 11 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 11 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 10, pelo lado direito com a unidade nº 12 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 12 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 11, pelo lado direito com a unidade nº 13 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 13 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 12, pelo lado direito com a unidade nº 14 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 14 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 13, pelo lado direito com a unidade nº 15 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 15 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 14, pelo lado direito com a unidade nº 18 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 16 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 15, pelo lado direito com a unidade nº 17 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 17 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 16, pelo lado direito com a unidade nº 18 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 18 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 17, pelo lado direito com a unidade nº 19 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 19 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 18, pelo lado direito com a unidade nº 20 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 20 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 19, pelo lado direito com a unidade nº 21 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 21 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 20, pelo lado direito com a unidade nº 22 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 22 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 21, pelo lado direito com a área verde e divisa do condôminio com o lote 04 e pelos fundos com o alinhamento do condôminio e com a Rua Botucudos. A unidade nº 23 confronta pela frente com a via de circulação do condôminio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 24, pelo lado direito com a via

- segue ficha 03 -

SECRETARIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SECRETARIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de circulação do condomínio e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 24 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 25, pelo lado direito com a unidade nº 23 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 25 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 26, pelo lado direito com a unidade nº 24 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 28 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 27, pelo lado direito com a unidade nº 25 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 27 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 28, pelo lado direito com a unidade nº 26 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 28 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 27 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 29 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a área verde do condomínio, pelo lado direito com a unidade nº 28 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 30 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 29 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 32 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 31 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 31 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 32 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 33 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 34, pelo lado direito com a unidade nº 32 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 34 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 35, pelo lado direito com a unidade nº 33 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 35 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 36, pelo lado direito com a unidade nº 34 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 36 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 37, pelo lado direito com a unidade nº 35 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 37 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 38, pelo lado direito com a unidade nº 36 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 38 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 39, pelo lado direito com a unidade nº 37 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 39

- segue verso -

matricada

-101.332-

FOLHA

-03-

VERSO

confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a área verde e divisa do condomínio com o lote 04, pelo lado direito com a unidade nº 38 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 40 confronta pela frente e pelo lado esquerdo com a via de circulação do condomínio, pelo lado direito com a unidade nº 41 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 41 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 40, pelo lado direito com a unidade nº 42 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 42 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 41 e pelo lado direito e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 43 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a área verde do condomínio, pelo lado direito com a unidade nº 44 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 44 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 43 e pelo lado direito e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 45 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a área verde do condomínio, pelo lado direito com a unidade nº 48 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 46 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 45, pelo lado direito com a unidade nº 47 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 47 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 48 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 48 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 47, pelo lado direito com a unidade nº 49 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 49 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado direito com a unidade nº 48, pelo lado direito com a unidade nº 50 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 50 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio. A unidade nº 50 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 49, pelo lado direito com a unidade nº 51 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 51 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 50, pelo lado direito com a unidade nº 52 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 52 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 51 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 53 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 52 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 54 confronta pela frente com a via de circulação do

- segue ficha 04 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

-101.332-

folha

-04-

de Coisa

Cota, de

da

100%

condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 53, pelo lado direito com a unidade nº 55 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 55 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 54, pelo lado direito com a unidade nº 56 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 56 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 55, pelo lado direito com a unidade nº 57 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 58 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 57, pelo lado direito com a área verde e divisa do condomínio com lote D4 e pelos fundos com a área verde do condomínio. A unidade nº 58 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 60, pelo lado direito com a área de lazer do condomínio (salão de festas e áreas para funcionáries) e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada da Terra. A unidade nº 60 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 61, pelo lado direito com a unidade nº 59 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 61 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 62, pelo lado direito com a unidade nº 60 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 62 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 63, pelo lado direito com a unidade nº 61 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 63 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 64, pelo lado direito com a unidade nº 62 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 64 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 65, pelo lado direito com a unidade nº 63 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 65 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 66, pelo lado direito com a unidade nº 64 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 66 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 67, pelo lado direito com a unidade nº 65 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 67 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 68, pelo lado direito com a unidade nº 66 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada

- segue verso -

matrícula

-101.332-

ficha

-04-

verso

de Terra. A unidade nº 68 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 69, pelo lado direito com a unidade nº 67 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 69 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 70, pelo lado direito com a unidade nº 68 e pelos fundos com o alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 70 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 71, pelo lado direito com a unidade nº 69 e pelos fundos com a área verde e alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 71 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 72, pelo lado direito com a unidade nº 70 e pelos fundos com a área verde e alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 72 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 73, pelo lado direito com a unidade nº 71 e pelos fundos com a área verde e alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 73 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a unidade nº 74, pelo lado direito com a unidade nº 72 e pelos fundos com a área verde e alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. A unidade nº 74 confronta pela frente com a via de circulação do condomínio, pelo lado esquerdo com a área verde e divisa do condomínio com o lote 04, pelo lado direito com a unidade nº 73 e pelos fundos com a área verde e alinhamento do condomínio com a Estrada de Terra. **DAS VAGAS DE GARAGEM DE USO EXCLUSIVO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.** A Garagem privada comportará 96 (noventa e seis) vagas para guarda e estacionamento de 96 (noventa e seis) automóveis de passeio de tamanho adequado a respectiva vaga, sendo que as unidades de 03 (três) dormitórios possuirão 02 (duas) vagas cada e as de 02 (dois) dormitórios possuirão 01 (uma) vaga cada, todas de uso privado, individuais e vinculadas. **CONSTA AINDA DO PROCESSO:** Minuta de Convenção de Condomínio; Atestado de Idoneidade Financeira; e as declarações previstas nas letras "j", "L", "M", "N" e "p" do art. 32 da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, alterada pela Lei Federal nº 4.864 de 29 de novembro de 1.965. Custo Global da Obra e Terreno = ~~R\$5.398.887,88~~

O OFICIAL SUBSTº

D.R\$14.276,28

Bel. RICARDO A. B. DIAS -
Prot. 188.627 - W.X.R. -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado 5857
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

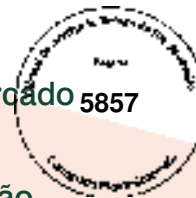
representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-11

RUA BURITI ALEGRE, Nº 134, APTO. 304, VILA
RÉ, SÃO PAULO, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-11	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
---------------------	----------------	------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Sociedade anônima fechada com sede na Avenida das Américas, Nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: Imóvel residencial, situado no Condomínio Residencial Berilo, na Rua Buriti Alegre, Nº 134, Apartamento 304, Vila Ré, na Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES	
Área privativa:	40,38 m ²
Valor justo:	R\$ 179.000,00
Valor para liquidação forçada:	R\$ 173.800,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
6. DOCUMENTAÇÃO	11
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
9. CONCLUSÃO	14
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	15

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, Nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao Imóvel residencial, situado no Condomínio Residencial Berilo, na Rua Buriti Alegre, Nº 134, Apartamento 304, Vila Ré, na Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração desse trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- AMILCAR DE CASTRO
Diretor
Bacharel em Direito
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
Sócia e Conselheira
Engenheira Civil (CREA/RJ 1991103043)
- ANA LUCIA CAIANO PAIXÃO
Projetos
Engenheira Civil (CREA/SP 5061562652)
- ERNANI CESAR SILVEIRA
Projetos
Perito em Avaliação de Máquinas e Equipamentos
- GIANCARLO NALDI FALKENSTEIN
Projetos
Contador (CRC/SP-317492/O-1)
- LEANDRO GONÇALVES DA SILVA
Projetos
Bacharel em Sistemas de Informação
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora
Contadora (CRC/1SP-143169/O-4)
- RENATA POZZATO CARNEIRO MONTEIRO
Presidente
Pós-Graduada em Direito (OAB/RJ 109.393)
- SERGIO FREITAS DE SOUZA
Diretor
Economista (CORECON/RJ 23521-0)
- WALLACE MOTTA DOS SANTOS
Projetos
Analista de Sistemas

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel através da comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados mercadológicos de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de 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. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores consagrados de ponderação empírica, que visa à avaliação de características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

VARIÁVEL DEPENDENTE

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

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que ele normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
80	Via local
90	Via secundária
100	Via principal
110	Via principal de alto fluxo

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%; onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características construtivas.

PADRÃO CONSTRUTIVO	
110,00	Superior
100,00	Normal
90,00	Inferior

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

- “A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.
- “A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.
- “Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor”.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

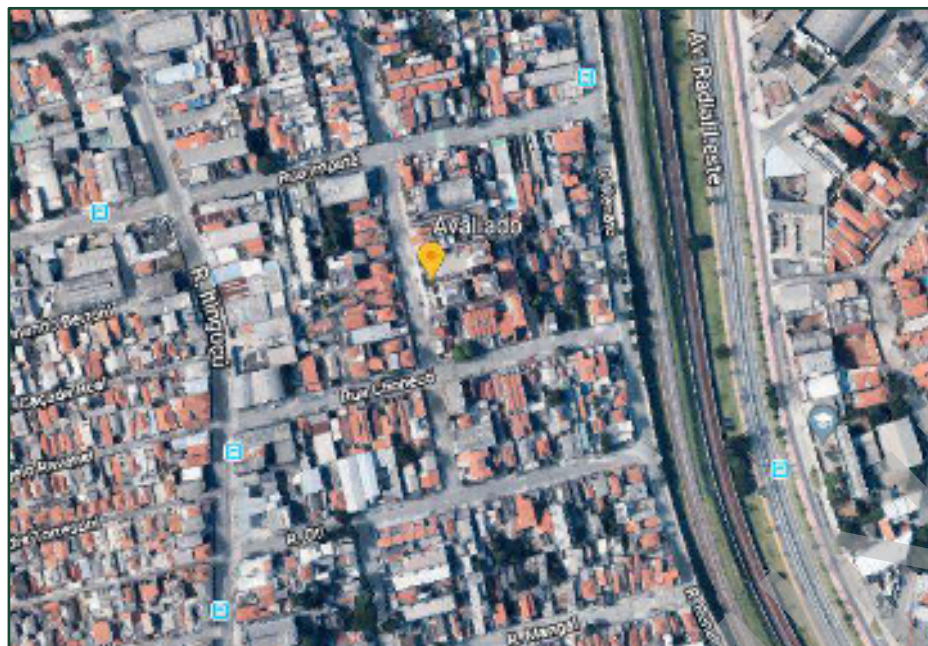
O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de seis meses, após o imóvel ser exposto adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97
Valor de liquidação forçada	R\$ 173.823,89
Na prática	R\$ 173.800,00

Sendo assim, trouxemos a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: Condomínio Residencial Berilo, na Rua Buriti Alegre, nº 134, Apartamento 304, Vila Ré, na Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Residencial nas vias secundárias e comercial nas vias principais.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e intermunicipais e metrô com estação a cerca de 300 metros e 500 metros da propriedade, respectivamente.

Principais acessos: Avenida Radial Leste, Avenida Calim Eid e Rua Itatinguá.

6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	12º Ofício de Registro de Imóveis da Capital
Nº de registro:	172.335
Data da certidão:	21/03/2018
Proprietário:	Mudar Incorporações Imobiliárias S/A.
Área de terreno:	Não informado
Área privativa:	40,38 m ²
Área de garagem e uso comum:	23,16 m ²
Área construída total:	63,54 m ²

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos a área construída conforme RGI enviado, por ter sido o único documento confiável enviado que contém esta informação.

MINUTA

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	Não informado
Formato:	Regular.
Solo:	Seco.
Topografia:	Leve declive.



CONSTRUÇÕES

Área construída:	63,54 m ² .
Área privativa:	40,38 m ² .
Estrutura:	Concreto armado.
Composição:	Apartamento com 2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

ACABAMENTOS INTERNOS

Piso:	Concreto acabado nas salas e quartos, e piso cerâmico nas áreas molhadas.
Paredes:	Acabamento em gesso com pintura em tinta látex na sala e quartos, banheiro, área de serviço e cozinha com faixa cerâmica de 60 cm sobre lavatório, bancada e tanque e restante em pintura acrílica sobre emboço.
Teto:	Acabamento em tintura PVA.
Esquadrias:	Portas internas de madeira e janelas em alumínio.

8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

8.1. LOCALIZAÇÃO

O bairro de Vila Ré situa-se no distrito da Penha, na Zona Leste da cidade de São Paulo. O bairro possui ocupação predominantemente residencial horizontalizada com construções voltadas à classe média e classe média baixa, com comércios nas vias principais e vocação industrial abrigando a fábrica da Panco.

Atendida por diversas linhas de ônibus, o bairro também abriga a estação Patriarca de metrô e avenidas que ligam a Zona Leste ao Centro da cidade de São Paulo.

8.2. IMÓVEL

O objeto avaliado trata-se de um apartamento localizado no Condomínio Residencial Safira, empreendimento no padrão Minha Casa, Minha Vida (MCMV), voltado para o público de classe média e classe média baixa, composto por:

- 4 blocos de 5 pavimentos sendo 1 térreo, 3 tipos e 1 cobertura duplex;
- 2 apartamentos de 2 quartos e dois de 3 quartos por pavimento;
- Térreo com salão de festas, duas churrasqueiras, playground e piscina;

Embora não tenha tido acesso ao interior do imóvel avaliado, para a presente avaliação foi considerado que o atual proprietário do imóvel tenha instalado piso nos quartos e sala e, portanto, ele atende a padrões similares aos dos elementos que compõem a amostra estudada.

O imóvel ainda tem uma ótima localização, próximo a diversos comércios e modais que facilitam o transporte a vários pontos da cidade.

8.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade está bem inserida no mercado, devido à sua localização e facilidade de comercialização. Seus prováveis compradores são famílias de classe média e classe média baixa com renda familiar de até R\$ 6,5 mil.

Durante a diligência foi possível constatar que não há muitos imóveis de mesmo padrão construtivo sendo ofertados na região, aumentando a competitividade da propriedade avaliada devido ao seu valor justo inferior aos demais, o que faz com que ela tenha uma rápida absorção.

9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o Imóvel residencial, situado no Condomínio Residencial Berilo, na Rua Buriti Alegre, Nº 134, Apartamento 304, Vila Ré, na Cidade e Estado de São Paulo, o **valor justo de R\$ 179.300,00** (cento e setenta e nove mil e trezentos reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 173.800,00** (cento e setenta e três mil e oitocentos reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-11** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 15 (quinze) folhas digitadas de um lado e 4 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS PRIVATIVA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Rua Buriti Alegre, 134	Vila Re	São Paulo	SP	40,38	1	Via secundária	Inferior				
1	Rua Buriti Alegre, 134	Vila Re	São Paulo	SP	49,00	Oferta	Via secundária	Inferior	R\$ 240.000,00	R\$ 4.897,96	Holy House	11 4305 5093
2	Rua Buriti Alegre, 134	Vila Re	São Paulo	SP	52,00	Oferta	Via secundária	Inferior	R\$ 250.000,00	R\$ 4.807,69	Vivace Imóveis	11 94794 0217
3	Rua Buriti Alegre, 134	Vila Re	São Paulo	SP	42,00	Oferta	Via secundária	Inferior	R\$ 231.000,00	R\$ 5.500,00	Criativa Imóveis	11 2746 9797
4	Rua Dene	Vila Re	São Paulo	SP	49,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 330.000,00	R\$ 6.734,69	Bons Tempos Imóveis	11 2791 9771
5	Rua Renato	Vila Re	São Paulo	SP	55,00	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 200.000,00	R\$ 3.636,36	Virtude Imóveis	11 4302 7487
6	Avenida Antonio Diogo, 404	Vila Re	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 255.000,00	R\$ 5.100,00	Imobiliária Região	11 2769 4470



N°	N°	ÍNDICES		DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO	
		LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO			TAMANHO
		90	90								
1	1	90	90	21,35%	R\$ 4.897,96	0,90	1,00	1,00	1,05	0,94	R\$ 4.626,63
2	2	90	90	28,78%	R\$ 4.807,69	0,90	1,00	1,00	1,07	0,96	R\$ 4.609,34
3	3	90	90	4,01%	R\$ 5.500,00	0,90	1,00	1,00	1,01	0,91	R\$ 4.998,92
4	4	90	100	21,35%	R\$ 6.734,69	0,90	1,00	0,90	1,05	0,85	R\$ 5.725,46
5	5	100	100	36,21%	R\$ 3.636,36	0,90	0,90	0,90	1,04	0,76	R\$ 2.755,30
6	6	100	100	23,82%	R\$ 5.100,00	0,90	0,90	0,90	1,05	0,77	R\$ 3.921,92

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	6
Graus de liberdade	5
"t" de Student 80% bicaudal	1,476
Valor máximo	R\$ 5.725,46
Valor mínimo	R\$ 2.755,30
Desvio padrão	R\$ 1.013,40
Coefficiente de variação	22,83%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 3.773,66
Média amostral	R\$ 4.439,59
Limite superior	R\$ 5.105,53

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 27,51%

TESTE CHAUVENET

Valor Crítico	1,73	RESULTADO
dmax / s	1,26885994	permanece
dmin / s	1,662018461	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 3.828,95
Média amostral	R\$ 4.439,59
Limite superior	R\$ 5.050,24

VALORES ADOTADOS

Valor unitário adotado	R\$ 4.439,59
Área privativa	40,38
Valor final	R\$ 179.270,84
Na prática	R\$ 179.300,00

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97
Valor de liquidação forçada	R\$ 173.823,89
Na prática	R\$ 173.800,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
				GRAU ATINGIDO:	8
					GRAU II

* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
			GRAU ATINGIDO:
			GRAU III



MAPA DE AMOSTRAS



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



 **ANEXO 2**

MINUTA



Vista da fachada e logradouro



Vista da fachada



 **ANEXO 3**

MINUTA



S1R03100242913



Fis. 1 de 2.

Prot.nº 867840



BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial do Registro do Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL 12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital

matrícula 172.335

distrito 01

São Paulo, 21 de outubro 2011

IMÓVEL: O Apartamento n.º 304, localizado no 3º pavimento do BLOCO 1B, do RESIDENCIAL BERILÓ, com acesso pela Rua Buriti Alegre, n.º 134, na Vila Ré, 3º Subdistrito Penha de França, com a área privativa de 40,38m², área comum de garagem de 8,82m², correspondente ao direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem do empreendimento, área de uso comum de 14,34m², pertencendo a área total construída de 63,54m², correspondendo no terreno à fração ideal total de 1,12179%.

CONTRIBUINTE: 059.120.0079-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA: MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 06.299.134/0001-31, com sede social na Rua Álvares Penteado, n.º 203, desta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.152.500, feito em 27/10/2006 (Especificação de Condomínio R.12 /M.152.500) deste Registro.

O ESCRIVENTE SUBSTITUIU,

Calb.

Av. 1/ 172.335 - São Paulo, 21 de outubro de 2011.

Por Instrumento Particular datado de 24 de agosto de 2011, a proprietária autorizou a abertura da presente matrícula. - O Escrevente Habilitado,

(Carlos Alberto Bento) - O Escrevente Substituto,


Calb.

matrícula
172.335

Folha
01


vagas

R.02/172.335 - São Paulo, 16 de abril de 2012.

Por Escritura datada de 26 de março de 2012, livro nº 2.443, fls. 221 /230, do 2º Tabelião de Notas, desta Capital, a proprietária **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.299.134/0001-31, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 203-parte, nesta Capital, vendeu a **ELTON CARDOSO ALVES**, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG nº 27.697.834-1-SSP/SP, e do CPÉ/ME nº 205.402.398-10, residente e domiciliado na Rua Corin, nº 569, Vila Ré, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.93.637,64. (O imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora). - A Escrevente Habilitada,  (Mercineia Bento de Jesus) - O Escrevente Substituto.

Jaq. _____

R.03/172.335 - São Paulo, 16 de abril de 2012.

Por Escritura datada de 26 de março de 2012, livro nº 2.443, fls. 221 /230, do 2º Tabelião de Notas, desta Capital, o proprietário **ELTON CARDOSO ALVES**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente a **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 203-parte, nesta Capital, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.299.134/0001-31, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de **R\$.73.753,46** que será paga na forma e nos termos das cláusulas constantes da mencionada Escritura, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. - A Escrevente Habilitada,  (Mercineia Bento de Jesus) - O Escrevente

Substituto

Jaq. _____



Fls. 2 de 2.

CONT�NDA - DIÁRIO DE REGISTROS DE VOTOS ANO 2013		valor atualizado em reais	
		Total	Total
CRITICISMOS E REPROVAÇÕES DA TURMA DO COMISSÃO DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE ITAQUARA - MG ANO 2013		R\$ 2.174,42	R\$ 2.174,42
RECURSOS ADICIONAIS DE FOLGAS DE OUTROS SERVIDORES DA TURMA DO COMISSÃO DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE ITAQUARA - MG ANO 2013		R\$ 5.157,64	R\$ 5.157,64
RECURSOS ADICIONAIS DE FOLGAS DE OUTROS SERVIDORES DA TURMA DO COMISSÃO DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE ITAQUARA - MG ANO 2013		R\$ 2.156,88	R\$ 2.156,88
TOTAL		R\$ 9.488,94	R\$ 9.488,94

São Paulo, quinze dias do mês de maio de 2013.		TOTAL	R\$ 9.488,94
Clara Bianchini de Silveira Escrevente Técnica			
Nome: 1732913 O CÓDIGO DE IDENTIFICA�O DE VOTOS DO COMISSÃO DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE ITAQUARA - MG ANO 2013 � 7001, sendo o dígitos de controle de validac�o do voto de 13.			
FUN�O: Escrevente Técnica Inscri�o no Código de Identifica�o de Votos: 13101313			

CRITICISMO nós e finalmente, que a presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de autentica o digital disponibilizado pela TPE-FISCAL, nos termos da Portaria n. 2.200, de 21 de agosto de 2011, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como cumprida a autarquia e integridade. O **RECORRIDO**   verdade e dão.



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

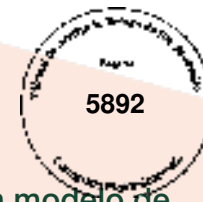
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

5893

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

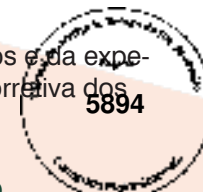
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-12
RUAS HUMBERTO SCIGLIA, OSÍRIS DE
CAMARGO E PEDRINA MARIA SILVA
VALENTE, CAMPO LIMPO, CIDADE E
ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-12	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
---------------------	----------------	------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: TERRENO RESIDENCIAL, constituído pelos Lotes 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra K do Loteamento Horto do Ipê, situado nas Ruas Humberto Sciglia, Osiris de Camargo e Pedrina Maria Silva Valente, Campo Limpo, Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada para gerenciais para fins de suporte em processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	10.752,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel:	R\$ 4.910.000,00
(quatro milhões, novecentos e dez mil reais)	
Valor de liquidação forçada:	R\$ 4.340.000,00
(quatro milhões, trezentos e quarenta mil reais)	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. VALOR JUSTO	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
7. DOCUMENTAÇÃO	12
8. PLANEJAMENTO URBANO	13
9. DESRIÇÃO DO IMÓVEL	14
10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	15
11. CONCLUSÃO	16
12. RELAÇÃO DE ANEXOS	17

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao Terreno, constituído pelos Lotes 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra K do Loteamento Horto do Ipê, situado nas Ruas Humberto Sciglia, Osiris de Camargo e Pedrina Maria Silva Valente, Campo Limpo, Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Como não há elementos semelhantes disponíveis no mercado local e projetos de uso residencial de condomínios habitacionais já elaborados pela solicitante, optou-se por utilizar o método involutivo para a avaliação da propriedade.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

MÉTODO INVOLUTIVO

DEFINIÇÃO

O método involutivo consiste em uma técnica de análise na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento da propriedade. Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica de um terreno alicerçado no aproveitamento eficiente do local, mediante um hipotético empreendimento imobiliário.

Esse processo avaliativo leva em conta: a receita provável da venda das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas; todas as despesas de comércio e remuneração do capital-terreno, computadas em prazos viáveis ao projeto; e a execução e comercialização das unidades por taxas financeiras operacionais reais. O valor do terreno resulta como resíduo da provável rentabilidade do empreendimento.

As principais premissas adotadas são as seguintes:

- **VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV) - RECEITA DE COMERCIALIZAÇÃO**

Levando-se em conta as pesquisas de mercado efetuadas para propriedades semelhantes na região, o valor médio aplicável às unidades do empreendimento será de R\$ 192.398,09 (R\$ 3.904,18/m²), considerando-se

lançamento com acabamento padrão. Foi ainda considerada uma taxa de permuta de 8%, resultando em um VGV de R\$ 42,13 milhões.

- **DESPESAS**

Admitimos um percentual de 10,0% para taxa de administração, 6,0% para gastos com vendas, 5,7 % para impostos (PIS, CONFINS, CSLL, IR) e despesas legais (todas sobre o VGV das unidades), 2,00 % para dispêndios com incorporações sobre o custo de construção, 20,0% de lucro do incorporador além de 2,5% do custo de construção para despesas com incorporação.

- **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA**

Foi estimado um prazo de 27 meses para início e conclusão da obra.

- **PRAZO OU VELOCIDADE DAS VENDAS**

Foi estimado um prazo de 12 meses para o término das vendas. Na determinação da velocidade de comercialização, admitimos que o empreendimento contará com financiamentos ao consumidor final por meio de instituições financeiras confiáveis, facilitando o negócio. O fluxo de recebimento das unidades foi estimado de acordo com as parcelas de sinal,

ato da compra, mensalidades, semestrais, entrega das chaves e financiamento, distribuídos da seguinte maneira:

Nº DE PARCELAS	PERIODICIDADE	%	VALOR DA PARCELA
1	Sinal	3,00%	5.771,94
3	Ato	5,00%	9.619,90
24	Mensal	10,00%	19.239,81
4	Semestral	6,00%	11.543,89
1	Chaves	10,00%	19.239,81
1	Financiamento	66,00%	126.982,74

▪ CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

O imóvel situa-se em área de ZM (Zona Mista) e tem Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 2, que é um multiplicador de fator pelo tamanho do terreno, ampliando a projeção de área construída. Além disso, tem uma taxa de ocupação de 70% e gabarito de altura de 28 m.

Foram consideradas, para cálculo, as informações do projeto Residencial Bosque do Ipê, com 219 unidades, com área média de 49,28 m². Como o projeto necessita de reaprovação da Secretaria de Urbanização da Prefeitura de São Paulo, as informações sobre as características urbanísticas foram previamente verificadas de acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, indicando a viabilidade legal e urbanística do empreendimento.

RESULTADO

Consolidadas todas as despesas e receitas estimadas para implantação e comercialização do empreendimento proposto, foi montado o respectivo fluxo de caixa descontado a uma taxa real de 1,17 % ao mês. O fluxo total

do negócio foi de 44 meses, sendo 27 meses de construção. O valor do terreno foi estimado em R\$ 4.940.000,00 (quatro milhões, novecentos e quarenta mil reais).

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de comercialização do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de um ano, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 4.360.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,4% (Taxa Selic).

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: Lotes 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra K do loteamento Horto do Ipê, situado nas Ruas Humberto Sciglia, Osiris de Camargo e Pedrina Maria Silva Valente, Campo Limpo, na Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial horizontalizada em todo entorno do objeto.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e metrô com estações a cerca de 300 metros e 800 metros da propriedade, respectivamente.

Principais acessos: Estrada do Campo Limpo, Avenida Carlos Caldeira Filho e Rua Francisco da Cruz Mellão.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.
Nº de registro:	350.508.
Data da certidão:	15/02/2018
Proprietário:	Horto do Ipê SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA..
Área de terreno:	10.520 m ² .
Área construída:	Não informado

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos todas as informações conforme planilha de controle enviada pelo cliente, por ser a informação mais atual e confiável.

MINUTA

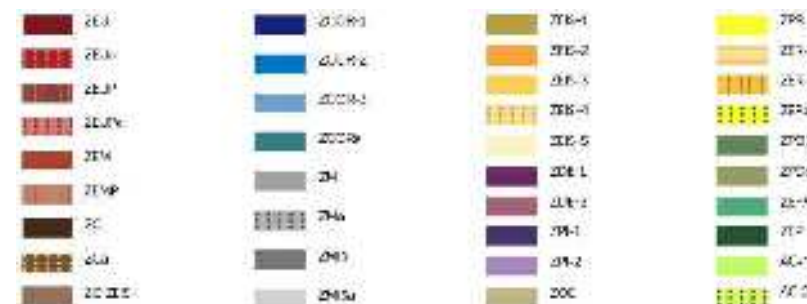
8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei:	Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.
Zona:	Zona Mista (ZM).
Usos permitidos:	Residencial uni e multifamiliar.
Coefficiente de aproveitamento:	2 (máximo).
Taxa de ocupação:	0,85 para lotes de até 500m ² metros e 0,70 para lotes com tamanho igual ou superior a 500 m ² .
Gabarito de altura:	28 metros.



Mapa de zoneamento



9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: 10.752,00 m².

Formato: Irregular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se na visita solo firme e seco.

Topografia: Plana.



10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

Campo Limpo é um distrito da Zona Sul da cidade de São Paulo e tem ocupação predominantemente residencial com grande contraste social, abrigando favelas, residências de baixo padrão e conjuntos habitacionais populares vizinhos a condomínios horizontais e verticais de classe média e média alta. A localidade apresenta grande número de comércio popular para atendimento à população local.

Além de diversas linhas de ônibus, o bairro também é atendido pela Linha 5 - Lilás do Metrô, que liga o bairro Capão Redondo a Indianópolis, fazendo interligação com a Linha 9 - Esmeralda, do CPTM.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos Minha Casa Minha Vida (MCMV), inserido no geomercado da região de Santo Amaro.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação dos órgãos competentes da prefeitura de São Paulo. Empreendimento constituído por tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

O projeto original do condomínio Residencial Bosque do Ipê contava com 219 unidades habitacionais distribuídas em 11 blocos. As obras começaram e

chegaram a ser construídas as fundações (em radier) e alguma supraestrutura dos blocos, porém as atividades foram paralisadas e o empreendimento encontra-se abandonado.

Para efeitos desta avaliação e principalmente devido ao estado de conservação, não serão consideradas as obras já concluídas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade tem boa localização, em um bairro predominantemente residencial constituído por edificações de médio e alto padrão construtivo e próximo às principais vias de acesso da região.

Observou-se um grande número de lançamentos de empreendimentos residenciais populares na região, mesmo com a situação atual do mercado imobiliário, evidenciando a demanda por esse tipo de imóvel.

É escassa a quantidade de ofertas de terrenos com áreas próximas e passíveis de incorporação de empreendimentos habitacionais populares (principalmente MCMV).

Potenciais compradores do TERRENO RESIDENCIAL seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o **TERRENO RESIDENCIAL**, constituído pelos lotes 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da Quadra K do Loteamento Horto do Ipê, situado nas Ruas Humberto Sciglia, Osiris de Camargo e Pedrina Maria Silva Valente, Campo Limpo, Cidade e Estado de São Paulo, o **valor justo de R\$ 4.910.000,00** (quatro milhões, novecentos e dez mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 4.340.000,00** (quatro milhões, trezentos e quarenta mil reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00485/18-12** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 17 (dezessete) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA

QUADRO-RESUMO DE ÁREAS (m²)

RESIDENCIAL BOSQUE DO IPÊ	CARACTERÍSTICAS
Área do terreno (m ²)	10.752,00
IAA	2,00
Área total edificável (m ²)	21.504,00
Taxa de ocupação	70%
Área de vendas (m ²)	10.792,32
Área construída (m ²)	14.287,12
Área construída equivalente (m ²)	12.188,81
Área média dos apartamentos (m ²)	49,28
Nº de unidades	219,00

PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)

UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (ÁREA VENDÁVEL)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	VGV
Unidades habitacionais	219	49,28m ²	10.792,32m ²	R\$ 4.243,68	R\$ 209.128,36	R\$ 45.799.109,94
Permuta (8%)	18	3,94m ²	863,39m ²	R\$ 339,49	R\$ 16.730,27	R\$ 3.663.928,79
TOTAL	201	45,34m²	9.928,93m²	R\$ 3.904,18	R\$ 192.398,09	R\$ 42.135.181,14

Taxa de desconto	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 4.943.188,05
VALOR DO TERRENO	R\$ 4.940.000,00



CUSTO DE CONSTRUÇÃO			
IMÓVEL	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	Ccu (R\$/m²)	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
RESIDENCIAL BOSQUE DO IPÊ	12.188,81	R\$ 1.339,28	R\$ 16.324.229,46
% obra a realizar		100%	R\$ 16.324.229,46

DESPESAS				
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 1.632.422,95	Administração c/ impostos, gerenciamento técnico e seguro	10,0%	sobre custo de construção
DESPESAS COM VENDAS	R\$ 2.528.110,87	Publicidade/corretagem	6,0%	sobre VGV
IMPOSTOS	R\$ 2.380.637,73	PIS/COFINS/CSLL/IR	5,7%	sobre VGV
DESPESAS LEGAIS	R\$ 842.703,62	Despesas jurídicas	2,0%	sobre VGV
LUCRO DO INCORPORADOR	R\$ 8.427.036,23	-	20,0%	sobre VGV
DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	R\$ 408.105,74	Vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	2,5%	sobre custo de construção

FASE	QUANTIDADES	UNIDADES
Custo de Obra	1.339,28	R\$/m ²
Área Equivalente	12.188,81	m ²
Custo Total de Obra	16.324.229,46	R\$
	100%	
MÊS	%	VALOR
18	3,58%	584.489,24
19	2,01%	328.061,04
20	3,93%	642.028,92
21	3,59%	585.476,71
22	2,59%	423.464,47
23	1,96%	320.556,42
24	1,60%	260.654,41
25	2,83%	461.942,19
26	3,75%	611.836,31
27	3,99%	650.599,82
28	4,63%	755.742,40
29	5,65%	922.890,07
30	5,62%	916.995,40
31	5,31%	866.950,94
32	5,65%	922.520,49
33	4,69%	766.214,61
34	4,18%	682.473,18
35	3,28%	535.660,65
36	3,31%	540.909,70
37	3,32%	542.178,31
38	3,87%	631.277,06
39	4,63%	755.457,82
40	3,46%	565.115,04
41	3,85%	628.190,90
42	3,36%	548.097,41
43	2,86%	466.872,96
44	2,50%	407.572,98



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VGv	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
1	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (163.242)	R\$ (163.242)
2	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (163.242)	R\$ (326.485)
3	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (163.242)	R\$ (489.727)
4	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (489.727)
5	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (489.727)
6	0,42%	0%	R\$ 178.489	-	R\$ (10.085)	R\$ -	R\$ (10.709)	R\$ -	R\$ -	R\$ (3.570)	R\$ (35.698)	R\$ 118.428	R\$ (371.299)
7	0,60%	0%	R\$ 251.641	-	R\$ (14.218)	R\$ -	R\$ (15.098)	R\$ -	R\$ -	R\$ (5.033)	R\$ (50.328)	R\$ 166.964	R\$ (204.336)
8	0,77%	0%	R\$ 324.792	-	R\$ (18.351)	R\$ -	R\$ (19.488)	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.496)	R\$ (64.958)	R\$ 215.500	R\$ 11.164
9	0,81%	0%	R\$ 339.422	-	R\$ (19.177)	R\$ -	R\$ (20.365)	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.788)	R\$ (67.884)	R\$ 225.207	R\$ 236.371
10	0,84%	0%	R\$ 354.053	-	R\$ (20.004)	R\$ -	R\$ (21.243)	R\$ -	R\$ -	R\$ (7.081)	R\$ (70.811)	R\$ 234.914	R\$ 471.284
11	1,00%	0%	R\$ 421.352	-	R\$ (23.806)	R\$ -	R\$ (25.281)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.427)	R\$ (84.270)	R\$ 279.567	R\$ 750.851
12	1,03%	0%	R\$ 435.982	-	R\$ (24.633)	R\$ -	R\$ (26.159)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.720)	R\$ (87.196)	R\$ 289.274	R\$ 1.040.125
13	1,03%	0%	R\$ 435.982	-	R\$ (24.633)	R\$ -	R\$ (26.159)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.720)	R\$ (87.196)	R\$ 289.274	R\$ 1.329.400
14	1,07%	0%	R\$ 450.612	-	R\$ (25.460)	R\$ -	R\$ (27.037)	R\$ -	R\$ -	R\$ (9.012)	R\$ (90.122)	R\$ 298.981	R\$ 1.628.381
15	1,10%	0%	R\$ 465.243	-	R\$ (26.286)	R\$ -	R\$ (27.915)	R\$ -	R\$ -	R\$ (9.305)	R\$ (93.049)	R\$ 308.688	R\$ 1.937.069
16	1,14%	0%	R\$ 479.873	-	R\$ (27.113)	R\$ -	R\$ (28.792)	R\$ -	R\$ -	R\$ (9.597)	R\$ (95.975)	R\$ 318.396	R\$ 2.255.465
17	1,30%	0%	R\$ 547.172	-	R\$ (30.915)	R\$ -	R\$ (32.830)	R\$ -	R\$ -	R\$ (10.943)	R\$ (109.434)	R\$ 363.049	R\$ 2.618.514
18	0,91%	0%	R\$ 383.313	3,58%	R\$ (21.657)	R\$ (584.489)	R\$ (22.999)	R\$ (58.449)	R\$ (14.612)	R\$ (7.666)	R\$ (76.663)	R\$ (403.222)	R\$ 2.215.292
19	0,77%	0%	R\$ 324.792	2,01%	R\$ (18.351)	R\$ (328.061)	R\$ (19.488)	R\$ (32.806)	R\$ (8.202)	R\$ (6.496)	R\$ (64.958)	R\$ (153.569)	R\$ 2.061.722
20	0,63%	0%	R\$ 266.271	3,93%	R\$ (15.044)	R\$ (642.029)	R\$ (15.976)	R\$ (64.203)	R\$ (16.051)	R\$ (5.325)	R\$ (53.254)	R\$ (545.612)	R\$ 1.516.111
21	0,63%	0%	R\$ 266.271	3,59%	R\$ (15.044)	R\$ (585.477)	R\$ (15.976)	R\$ (58.548)	R\$ (14.637)	R\$ (5.325)	R\$ (53.254)	R\$ (481.991)	R\$ 1.034.120
22	0,63%	0%	R\$ 266.271	2,59%	R\$ (15.044)	R\$ (423.464)	R\$ (15.976)	R\$ (42.346)	R\$ (10.587)	R\$ (5.325)	R\$ (53.254)	R\$ (299.727)	R\$ 734.393
23	0,63%	0%	R\$ 266.271	1,96%	R\$ (15.044)	R\$ (320.556)	R\$ (15.976)	R\$ (32.056)	R\$ (8.014)	R\$ (5.325)	R\$ (53.254)	R\$ (183.955)	R\$ 550.438
24	0,63%	0%	R\$ 266.271	1,60%	R\$ (15.044)	R\$ (260.654)	R\$ (15.976)	R\$ (26.065)	R\$ (6.516)	R\$ (5.325)	R\$ (53.254)	R\$ (116.565)	R\$ 433.873
25	0,67%	0%	R\$ 280.901	2,83%	R\$ (15.871)	R\$ (461.942)	R\$ (16.854)	R\$ (46.194)	R\$ (11.549)	R\$ (5.618)	R\$ (56.180)	R\$ (333.307)	R\$ 100.566
26	0,67%	0%	R\$ 280.901	3,75%	R\$ (15.871)	R\$ (611.836)	R\$ (16.854)	R\$ (61.184)	R\$ (15.296)	R\$ (5.618)	R\$ (56.180)	R\$ (501.938)	R\$ (401.372)
27	0,67%	0%	R\$ 280.901	3,99%	R\$ (15.871)	R\$ (650.600)	R\$ (16.854)	R\$ (65.060)	R\$ (16.265)	R\$ (5.618)	R\$ (56.180)	R\$ (545.547)	R\$ (946.919)
28	0,67%	0%	R\$ 280.901	4,63%	R\$ (15.871)	R\$ (755.742)	R\$ (16.854)	R\$ (75.574)	R\$ (18.894)	R\$ (5.618)	R\$ (56.180)	R\$ (663.832)	R\$ (1.610.751)
29	0,67%	0%	R\$ 280.901	5,65%	R\$ (15.871)	R\$ (922.890)	R\$ (16.854)	R\$ (92.289)	R\$ (23.072)	R\$ (5.618)	R\$ (56.180)	R\$ (851.873)	R\$ (2.462.625)
30	0,67%	0%	R\$ 280.901	5,62%	R\$ (15.871)	R\$ (916.995)	R\$ (16.854)	R\$ (91.700)	R\$ (22.925)	R\$ (5.618)	R\$ (56.180)	R\$ (845.242)	R\$ (3.307.867)
31	1,47%	0%	R\$ 617.397	5,31%	R\$ (34.883)	R\$ (866.951)	R\$ (37.044)	R\$ (86.695)	R\$ (21.674)	R\$ (12.348)	R\$ (123.479)	R\$ (565.677)	R\$ (3.873.543)
32	1,43%	0%	R\$ 602.767	5,65%	R\$ (34.056)	R\$ (922.520)	R\$ (36.166)	R\$ (92.252)	R\$ (23.063)	R\$ (12.055)	R\$ (120.553)	R\$ (637.900)	R\$ (4.511.443)



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	GVV	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
33	1,40%	0%	R\$ 588.137	4,69%	R\$ (33.230)	R\$ (766.215)	R\$ (35.288)	R\$ (76.621)	R\$ (19.155)	R\$ (11.763)	R\$ (117.627)	R\$ (471.763)	R\$ (4.983.205)
34	1,36%	0%	R\$ 573.507	4,18%	R\$ (32.403)	R\$ (682.473)	R\$ (34.410)	R\$ (68.247)	R\$ (17.062)	R\$ (11.470)	R\$ (114.701)	R\$ (387.261)	R\$ (5.370.466)
35	1,20%	0%	R\$ 506.207	3,28%	R\$ (28.601)	R\$ (535.661)	R\$ (30.372)	R\$ (53.566)	R\$ (13.392)	R\$ (10.124)	R\$ (101.241)	R\$ (266.750)	R\$ (5.637.216)
36	1,17%	0%	R\$ 491.577	3,31%	R\$ (27.774)	R\$ (540.910)	R\$ (29.495)	R\$ (54.091)	R\$ (13.523)	R\$ (9.832)	R\$ (98.315)	R\$ (282.362)	R\$ (5.919.578)
37	1,13%	0%	R\$ 476.947	3,32%	R\$ (26.947)	R\$ (542.178)	R\$ (28.617)	R\$ (54.218)	R\$ (13.554)	R\$ (9.539)	R\$ (95.389)	R\$ (293.496)	R\$ (6.213.074)
38	1,10%	0%	R\$ 462.317	3,87%	R\$ (26.121)	R\$ (631.277)	R\$ (27.739)	R\$ (63.128)	R\$ (15.782)	R\$ (9.246)	R\$ (92.463)	R\$ (403.440)	R\$ (6.616.514)
39	1,06%	0%	R\$ 447.686	4,63%	R\$ (25.294)	R\$ (755.458)	R\$ (26.861)	R\$ (75.546)	R\$ (18.886)	R\$ (8.954)	R\$ (89.537)	R\$ (552.850)	R\$ (7.169.364)
40	1,03%	0%	R\$ 433.056	3,46%	R\$ (24.468)	R\$ (565.115)	R\$ (25.983)	R\$ (56.512)	R\$ (14.128)	R\$ (8.661)	R\$ (86.611)	R\$ (348.422)	R\$ (7.517.786)
41	0,87%	0%	R\$ 365.757	3,85%	R\$ (20.665)	R\$ (628.191)	R\$ (21.945)	R\$ (62.819)	R\$ (15.705)	R\$ (7.315)	R\$ (73.151)	R\$ (464.035)	R\$ (7.981.821)
42	0,83%	0%	R\$ 351.127	3,36%	R\$ (19.839)	R\$ (548.097)	R\$ (21.068)	R\$ (54.810)	R\$ (13.702)	R\$ (7.023)	R\$ (70.225)	R\$ (383.637)	R\$ (8.365.458)
43	5,50%	0%	R\$ 2.317.435	2,86%	R\$ (130.935)	R\$ (466.873)	R\$ (139.046)	R\$ (46.687)	R\$ (11.672)	R\$ (46.349)	R\$ (463.487)	R\$ 1.012.386	R\$ (7.353.072)
44	60,50%	0%	R\$ 25.491.785	2,50%	R\$ (1.440.286)	R\$ (407.573)	R\$ (1.529.507)	R\$ (40.757)	R\$ (10.189)	R\$ (509.836)	R\$ (5.098.357)	R\$ 16.455.279	R\$ 9.102.208
TOTAL	100%	0%	R\$ 42.135.181	100,0%	R\$ (2.380.638)	R\$ (16.324.229)	R\$ (2.528.111)	R\$ (1.632.423)	R\$ (408.106)	R\$ (842.704)	R\$ (8.427.036)	R\$ 9.102.208	

TAXA DE DESCONTO	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	4.943.188
VALOR DO TERRENO	4.940.000
VALOR DO TERRENO/M²	R\$ 459,45
% DO TERRENO SOBRE O GVV	11,72%

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO TERRENO	
Prazo para comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 4.363.587,54
Na prática	R\$ 4.360.000,00



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Rua Osiris de Camargo	Horto do Ipê	São Paulo	SP	49,28		Via local	Normal				
1	Rua Edith Junqueira de Azevedo Marques, 82	Horto do Ipê	São Paulo	SP	60,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 260.000,00	R\$ 4.333,33	Julio Carmo Júnior	(011) 94730-1702
2	Rua Adelaide Braga Negrelli, 113	Horto do Ipê	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 225.000,00	R\$ 4.500,00	Rodrigues Maia Agenciament	(011) 3586-6990
3	Rua Francisco da Cruz Mellão, 710	Horto do Ipê	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 240.000,00	R\$ 4.800,00	Nivaldo Prado	(011) 97145-2616
4	Rua Antônio Ambuba, 712	Horto do Ipê	São Paulo	SP	54,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 255.000,00	R\$ 4.722,22	João Honório	(011) 2308-8504
5	Rua Francisco da Cruz Mellão, 82	Horto do Ipê	São Paulo	SP	55,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 260.000,00	R\$ 4.727,27	Solange Boccardo	(011) 5512-6156



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES			TAMANHO	FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO			
	80	100								
1	80	100	21,75%	R\$ 4.333,33	0,90	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$ 4.096,71
2	80	100	1,46%	R\$ 4.500,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 4.064,71
3	80	100	1,46%	R\$ 4.800,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 4.335,69
4	80	100	9,58%	R\$ 4.722,22	0,90	1,00	1,00	1,02	0,92	R\$ 4.348,30
5	80	100	11,61%	R\$ 4.727,27	0,90	1,00	1,00	1,03	0,93	R\$ 4.372,97

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 4.372,97
Valor mínimo	R\$ 4.064,71
Desvio-padrão	R\$ 149,80
Coeficiente de variação	3,53%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 3.607,12
Média amostral	R\$ 4.243,68
Limite superior	R\$ 4.880,23

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 4,84%

TESTE CHAUVENET

Valor crítico	1,65	RESULTADO
dmax/s	0,86	permanece
dmin/s	1,19	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 4.140,98
Média amostral	R\$ 4.243,68
Limite superior	R\$ 4.346,37

VALORES ADOTADOS

Valor unitário adotado	R\$ 4.243,68
Área	49,28
Valor final	R\$ 209.128,36
Na prática	R\$ 209.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo, Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	2
				TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:	17,00
				GRAU ATINGIDO:	GRAU I

ANEXO 2

MINUTA



Afastamento dos blocos



Fachada dos imóveis



Fachada dos imóveis



Logradouro



Logradouro



Vista do imóvel



Vista do terreno



Vista do terreno



 **ANEXO 3**

MINUTA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

23º OFÍCIO DE NOTAS

GUIDO MACIEL - PABELIÃO

ARY SJOENA FILHO - SUBSTITUTO

MATRIZ: AV. NILO SECUNHA, 78 - 3ª ANDAR - RIO DE JANEIRO, RJ
 SUCCURSAL (JUÍÇA): RUA SANTA GONIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO, RJ
 SUCCURSAL JACAREPAGUA: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - R. C. DE JANEIRO, RJ

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
 VENDA.

LIVRO Nº 8772

FOLHAS Nº 06

ATO Nº 03

S A I B A M quantos esta virem que no ano de 2007 (dois mil e sete) aos 1º (primeiro) dia do mês de novembro, nesta cidade e Estado do Rio de Janeiro, perante mim, CRISTINA MAMBRINI, Escrevente Autorizada, lotada no Cartório do 23º Ofício de Notas, sito nesta cidade, na Av Nilo Peçanha nº 28, 3º andar, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado como **OUTORGANTE VENDEDORA, INCORPORADORA APARTAMENTO RÁPIDO LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.003, conjuntos 107/108, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 72.739.782/0001-95, com seu contrato de constituição datado de 15.07.1993, devidamente registrado sob o nº35211760276, e sua última alteração contratual datada de 03.11.2006, devidamente registrados na Junta Comercial do estado de São Paulo, que fica arquivado nestas notas, neste ato representada por suas sócias, **SANTA FÉ CONSULTORIA, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na rua T-33, nº303, quadra 02, lote 05, setor Bueno, CEP 74.215-140, com seu Contrato Social arquivado na JUCEG sob o nº 52.201865665, inscrita no CNPJ sob o nº 06.019.086/0001-02, neste ato representada por seu procurador, WALTER LUIZ TEIXEIRA, brasileiro, casado, engenheiro, portador de carteira de identidade RG nº3.549.675, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 208.326.218-20, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, onde tem seu endereço na Rua Salvador Cardoso, nº98, apto. 181, Itaim Bibi CEP 045533-050, nos termos da procuração lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Goiânia-Goiás livro nº1229, fs. 49, em 30/10/2007, que fica aqui arquivada, e **PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo na Rua Jerônimo da Veiga, nº45, 9º andar, conjuntos 91 a 94, Itaim, inscrita no CNPJ sob o nº55.883.725/0001-10, com seu contrato social arquivado na JUCESP, sob o nº 35.20367264-9, neste ato representada por seus sócios, WALTER LUIZ TEIXEIRA, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº3.549.675, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 208.326.218-20, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, onde tem seu endereço na Rua Salvador Cardoso, nº98, apto. 181, Itaim Bibi, CEP 045533-050 e MIGUEL ETHIEL SOBRINHO, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº 3.554.581-1, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 332.616.028-00, residente e domiciliado na cidade e Estado de São Paulo, onde tem seu endereço na rua Holanda, nº181, Jardim Europa, CEP 01446-030 Avenida Paulista nº 326, 6º andar,

PRENOTAÇÃO Nº

821.300

Ary Sjoena Filho

 23º Ofício de Notas

 Cartório de Registro de Imóveis

 e Av. Nilo Peçanha, 78

 nº 28, 3º andar, Jacarepaguá

 RJ - CEP 22.739-782

 Matr. 87758/2006

 e 87759/2006

 e 87760/2006

 e 87761/2006

 e 87762/2006

 e 87763/2006

 e 87764/2006

 e 87765/2006

 e 87766/2006

 e 87767/2006

 e 87768/2006

 e 87769/2006

 e 87770/2006

 e 87771/2006

 e 87772/2006

 e 87773/2006

 e 87774/2006

 e 87775/2006

 e 87776/2006

 e 87777/2006

 e 87778/2006

 e 87779/2006

 e 87780/2006

 e 87781/2006

 e 87782/2006

 e 87783/2006

 e 87784/2006

 e 87785/2006

 e 87786/2006

 e 87787/2006

 e 87788/2006

 e 87789/2006

 e 87790/2006

 e 87791/2006

 e 87792/2006

 e 87793/2006

 e 87794/2006

 e 87795/2006

 e 87796/2006

 e 87797/2006

 e 87798/2006

 e 87799/2006

 e 87800/2006

adiante denominada **OUTORGANTE**; e, de outro lado, como **OUTORGADA** **COMPRADORA: HORTO DO IPÊ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** nova denominação de **EDRJ17 PARTICIPAÇÕES LTDA.,** sociedade com sede à Rua Álvares Penteado, nº 203 - parte, Bairro Centro, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.835.347/0001-63 representada por seu procurador **RODRIGO DE ARAÚJO MASSARD,** brasileiro, solteiro, advogado, portador da OAB-RJ nº 118.003 e inscrito no CPF/MF sob o nº 029.778.137-56, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, com escritório na Av. das Américas nº 700, Bl. D1, apto. 201, nos terrenos da produção lavrada nosas Notas, no livro nº 8756, fls. 106 em 01/11/2007, adiante denominada simplesmente **OUTORGADA** Os presentes, identificados como os próprios por mim, face à documentação acima aludida, do que fé cientes de que desta fezei enviar nota ao competente Cartório Distribuidor, na forma e prazo da lei. Não pelos contratantes me foi dito que: **CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS IMÓVEIS - 1.1. A OUTORGANTE é dona, senhora e legítima possuidora dos seguintes imóveis: 1.1.1-Um terreno constante do lote 7 (sete) da quadra K, do loteamento denominado Horto do Ipê, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, na cidade e Estado de São Paulo, faz frente para a Rua I, onde mede 30,30m, em linha levantamento sinuosa, da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o lote, mede 54,20m onde confronta com o lote 8, da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da mesma posição olha, mede 52,70m onde confronta com o lote 6, tendo nos fundos 30,80m, onde confronta com parte dos lotes 9 e 10 perfazendo a área de 1.590m² (um mil, quinhentas e noventa metros quadrados), cujo imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº183.110.0007-6, objeto da matrícula nº132.902 do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP: 1.1.2- Um terreno constante do lote 8 (oito) da quadra K, do loteamento denominado Horto do Ipê, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, na cidade e Estado de São Paulo, fazendo frente na confluência e alinhamento das Ruas I e H, medindo 80,25m de frente sendo parte em reta e parte em curva, da frente aos fundos, do lado direito de quem da Rua H olha para o lote, medindo 41,70m onde confronta com o lote 09, da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Rua I olha mede 54,20m, confrontando com o lote 07, fechando nos fundos em 0, encerrando a área de 2.010m² (dois mil e dez metros quadrados) cujo imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº183.110.0008-4, objeto da matrícula nº 135.993 do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP: 1.1.3- Um terreno constante do lote 9 (nove) da quadra K, do loteamento denominado Horto do Ipê, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, na cidade e Estado de São Paulo, faz frente na confluência e alinhamento das Ruas H e F, medindo em curva 58m da frente aos fundos do lado direito, de quem da Rua F olha para o lote mede 48,10m onde**



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 23º OFÍCIO DE NOTAS

GUIDO MACIEL - TABELÃO

ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO

 MATRIZ: AV. N.º 100 PEGANDA, 28 - 3.ª AN. CAR - RIO DE JANEIRO - RJ
 SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
 SUCURSAL JACAREPAGUA: EST. DOS DANOSFRANSES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - P.

confronta com o lote 10, do lado esquerdo de quem da Rua H olha para o lote mede 58,30m, onde confronta com o lote 08, e parte do lote 07, fechando nos fundos em "0" encerrando a área de 1.580m² (um mil, quinhentos e oitenta metros quadrados) cujo imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte n.º 183110.0009-2, objeto da matrícula n.º 133.994 do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; 1.1.4- Um terreno constante do lote 10 (dez) da quadra K, do loteamento denominado Horto do Ipê, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, na cidade e Estado de São Paulo, fazendo frente para a Rua F em curva, para a qual mede 45,60m, do lado direito de quem da Rua F olha para o lote mede 52m e confronta com o lote 11, do lado esquerdo de quem da mesma posição olha mede 48,10m onde confronta com o lote 09 e nos fundos da 1.760m² (um mil, setecentos e sessenta metros quadrados) cujo imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte n.º 183110.0010-6, objeto da matrícula n.º 133.995 do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; 1.1.5- Um terreno constante do lote 11 (onze) da quadra K, do loteamento denominado Horto do Ipê, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, na cidade e Estado de São Paulo, fazendo frente para a Rua F em curva, para a qual mede 37,95m do lado direito de quem da Rua F olha para o lote mede 52,50, onde confronta com o lote 12, do lado esquerdo, de quem da mesma posição olha, mede 52m onde confronta com o lote 10, tendo nos fundos 23,30m, confrontando com parte do lote 06 e parte do lote 05, encerrando a área de 1.680m² (um mil e seiscentos oitenta metros quadrados) cujo imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte n.º 183110.0011-4, objeto da matrícula n.º 133.996 do Oficial do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; 1.1.6- Um terreno constante do lote 12 (doze) da quadra K, do loteamento denominado Horto do Ipê, no 29º Subdistrito, Santo Amaro, na cidade e Estado de São Paulo, fazendo frente para a Rua F e balcão de retorno, medindo no alinhamento 44,10m em linha sinuosa, do lado direito de um dos balões de retorno olha para o lote mede 41,30m e confronta com parte do lote 01 e lote 02, do lado esquerdo de quem da Rua F olha para o terreno mede 52,50m onde confronta com o lote 11, tendo nos fundos 38m, confrontando com a parte do lote 05 e parte do lote 04, encerrando a área de 1.900m² (um mil e novecentos metros quadrados) cujo imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte n.º 183110.0012-2, objeto da matrícula n.º 133.997 do Oficial do 11º Registro de Imóveis desta Capital, - Os imóveis supra descritos e caracterizados, que em conjunto somam 10.520m² (dez mil quinhente e vinte metros quadrados), foram adquiridos sob o nome de **AUTORGANTE**, nos termos da escritura datada de 28.10.1999, lavrada no 12º tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro n.º 1569, fls. 247, registrada sob o n.º R-8, nas

 23º Ofício de Notas
 Rio de Janeiro
 E. Aracy S. de Sá
 M. Tereza B. de Sá
 M. Tereza B. de Sá

Matrículas número 133.992, 133.993, 133.994, 133.995, 133.996 e 133.997, no 1.º Registro de Imóveis de São Paulo 1.3 - A **OUTORGANTE** declara que possui os imóveis objetos da presente escritura inteiramente livres e desembaraçados, de todos e quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais, sejam de que natureza forem, isentos de quaisquer vícios ocultos ou insanáveis, de dívidas fiscais, trabalhistas, quites de impostos, taxas e contribuições, inclusive previdenciárias e condôrnias, também livres de foro, pensão, de quaisquer desapropriações, de projetos de alinhamentos e de outros ônus decorrentes de medidas e de projetos urbanísticos públicos ou privados, e declara que existe projeto em aprovação de construção para o local, processo nº 2207-0239814-0, protocolado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, bem assim quites de impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre os referidos imóveis. **1.4 - A OUTORGANTE** e suas sócias, de igual modo, declaram que não respondem a quaisquer ações ou processos relativos a direitos reais, pessoais, reais, sucessórios, possessórios, reivindicatórios, depósitos, protestos, falências, concordatas e/ou concurso de credores, nem por dívidas fiscais, que não existem ações ou processos de qualquer natureza que impeçam a realização desta escritura de compra e venda nos registros de distribuição de quaisquer feitos, de quaisquer comarcas, que vinculem os declarantes e/ou os imóveis ora vendidos, conforme as condições desta escritura, e/ou que possam representar risco para a mesma ou para este negócio, declarando também que estão isentas de responsabilidade legal e que esta venda não prejudica a quaisquer credores que, eventualmente, tenham, responsabilizando-se, expressamente, perante a **OUTORGADA**, por quaisquer eventuais situações ou obrigações presentes e/ou futuras que, de algum modo, possam envolver os imóveis ora vendidos, de forma a pôr a **OUTORGADA** e os imóveis sempre a salvo e a paz de quaisquer pendências, dívidas, inspendências, reivindicações e/ou processos, sejam de que natureza forem, bem como se obrigar, sem restrições, pela criação de direito. **1.5 -** A presente alienação é realizada em caráter *ad mensuram*, nos termos do artigo 500 e parágrafo do Código Civil Brasileiro, razão pela qual são expressas e precisas as referências às suas dimensões, devendo ser ajustado o preço para qualquer diferença de metragem a menor que seja superior a 1% (um por cento) da área, transmitindo-se, neste ato à **OUTORGADA** a posse dos imóveis objetos desta e vinda transmitindo a propriedade sobre a área existente dentro dos limites dos imóveis prometidos a venda, não havendo direito de exigir complemento de preço ou devolução de área em caso de existir excesso de área. **1.6 -** Declara, ainda, a **OUTORGANTE**, que atualmente não está em qualquer estado de penço ou necessidade, bem como que a venda dos imóveis e as condições desta escritura atendem plenamente os seus interesses. **CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA - 2.1-** Que assim como os tem e possui, a **OUTORGANTE** vende à **OUTORGADA**, de forma irrevogável e irretroatável, os referidos imóveis pelo preço total, certo e ajustado de R\$ 2.150.000,00 (dois milhões cento e cinquenta mil

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º OFÍCIO DE NOTAS

GUIDO MACIEL - TABELÃO

ARV. SUCENA FILHO - SUBSTITUTO

MATRIZ: AV. ALDO BEGANHA, 28 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ

SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ

SUCURSAL JACAREPAGUÁ: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

23 de Maio de 2007
 CRISTINA BARRETO DE VILAS
 5ª Substituta
 (11) 2507-1150
 Fone: 2507-1150

reais), pagos neste ato, por determinação do **OUTORGANTE**, da seguinte forma: a) R\$1.515.750,00 (Hum milhão, quinhentos e quinze mil setecentos e cinquenta reais) pagos através da FED nº 01121909 em favor da conta corrente nº 034176-2, de titularidade da empresa **SANTA FÉ CONSULTORIA, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, do Banco Bradesco, Agência nº 1235-1; b) R\$505.250,00 (Quinhentos e cinco mil, duzentos e cinquenta reais), pagos através da TED nº 011696Z, em favor da conta corrente nº 02872-6, de titularidade da empresa **PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, do Banco Itau, Agência nº 7130; c) R\$129.000,00 (Dois e vinte e nove mil reais) pagos através da TED nº 01117320, em favor da conta corrente nº 1710952-8, de titularidade da Empresa Marager Imóveis, do Banco Real, Agência nº 0827, tudo conferido e achado certo perante mim e cuja confirmação do crédito em todas as contas indicadas são confirmadas pela **OUTORGANTE** e titulares das contas indicadas neste ato **2.2.** As partes dão aos imóveis acima os seguintes valores: a)- lote 7 da quadra K: R\$ 307.307,30 (trezentos e sete mil trezentos e sete reais e trinta centavos); b)- lote 8 da quadra K: R\$ 457.024,24 (quatrocentos e cinquenta e sete mil vinte e quatro reais e vinte e quatro centavos); c)- lote 9 da quadra K: R\$ 348.64,06 (trezentos e quarenta e oito mil cento e sessenta e quatro reais e seis centavos); d)- lote 10 da quadra K: R\$ 351.531,80 (trezentos e cinquenta e um mil quinhentos e trinta e um reais e sessenta centavos); e)- lote 11 da quadra K: R\$ 366.023,03 (trezentos e sessenta e seis mil vinte e três reais e três centavos); e f)- lote 12 da quadra K: R\$ 319.949,77 (trezentos e dezesseis mil novecentos e quarenta e nove reais e setenta e sete centavos). **2.3.** Assim ajustadas as condições da presente escritura de compra e venda a **OUTORGANTE** dá plena, rasa e irrevogável quitação à **OUTORGADA** do valor recebido e venac, como de fato vendido tem, para a **OUTORGADA** os imóveis cuja lhe pertencem inteiramente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais, sejam de que naturezas e origens forem, pelos preços acima, transmitindo, transferindo e cedendo a ela todas as posses, domínios, direitos e ações que até hoje tinha e exercia sobre os referidos imóveis, havendo-a por empossada, desde já, não só por força desta escritura, como em virtude da cláusula "Constitui", obrigando-se por si e sucessores a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa a todo o tempo, e a responder pela evicção de direito sem restrições. **2.4** - Fica determinado que a **OUTORGANTE** até a data de 31/10/2007, responderá sem exceção, ilimitada, irrevogável e irretiravelmente, por todas as obrigações, encargos, impostos, taxas, quotas condominiais e/ou contribuições, ônus ou pendências passados ou futuros tributários ou não, conhecido e/ou registrados ou não, sejam de que natureza e origens forem as mesmas que incidir, ou venham a incidir sobre os imóveis, mesmo que, eventualmente sejam lançados em nome de terceiros e cobrados após a data acima referida, sempre isentando a **OUTORGADA** de quaisquer responsabilidades, sejam de que naturezas e origens forem, obrigando-se a

OUTORGANTE a pagá-los imediatamente, sob pena de serem pagos e liquidados pela **OUTORGADA** e cobrados da **OUTORGANTE**, com o que desde já a mesma concorda, sem ressalvas, reconhecendo estas eventuais débitos e obrigações como dívida líquida e certa cobrável executivamente. **CLÁUSULA TERCEIRA** – **DA PROCURAÇÃO** - 3.1 – A **OUTORGANTE**, por seus representantes, nomeia e constitui suas bastantes procuradoras **RITA DE CÁSSIA PEREIRA DOS SANTOS SUAR**, brasileira, casada, assistente administrativo, portadora da carteira de identidade nº 05702349-9, expedida pelo **IFP** e inscrita no CPF/MF sob o nº 856.344.687-87 e **ANDREA GUIMARÃES MENEZES** brasileira, casada, contadora, portadora da carteira de identidade nº 100.187.467, expedida pelo **IFP** e inscrita no CPF sob o nº 234.236.307-79, ambas residentes e domiciliadas na Cidade do Estado do Rio de Janeiro outorgando-lhes poderes para, em conjunto ou separadamente e independentemente da ordem de nomeação, assinar qualquer escritura que seja necessária para, em cumprimento a eventuais exigências do Registro de Imóveis pertinente ou da Prefeitura da Cidade de São Paulo, promover retificação de medidas, características ou confrontações dos imóveis descritos nesta escritura, podendo ainda representar a **OUTORGANTE** perante qualquer repartição pública Federal, Estadual, Municipal ou Autárquica, e ainda cumprir qualquer exigência formulada pelo Registro de Imóveis, ratificando os termos da presente escritura, podendo substabelecer no todo ou em parte os poderes aqui constantes. - 3.2 - O mandato acima é outorgado como cláusula contratual e, assim, tem caráter irrevogável, conforme os artigos 683, 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil (lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002). Para viabilizar a aprovação e/ou retificações de projetos de construção, a **OUTORGANTE** outorga às procuradoras poderes irrevogáveis e irretiráveis. Considerando que o projeto aprovado poderá ser revisto, alterado, modificado ou aprimorado pela **OUTORGADA**, em razão de contingências técnicas ou ainda em decorrência de imposições legais, técnicas ou funcionais, fato que necessariamente acarretará a adaptação do memorial de incorporação às alterações impostas ou ajustadas, a **OUTORGANTE** autoriza as procuradoras a representá-la junto às repartições competentes, especialmente o Registro Geral de Imóveis, a Prefeitura do Município de São Paulo e o **CREA** visando acompanhar o processamento das alterações ou modificações, bem como para instituir e promover substituições que se fizerem necessárias. **CLÁUSULA QUARTA** – **DO FORO** - 4.1- Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as eventuais questões oriundas desta escritura e, em caso de demanda a parte culpada pagará à inocente as custas e despesas processuais de embolsadas e a verba advocatícia, esta, desde já, fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação ou, na sua falta, sobre o valor da causa corrigido. **CLÁUSULA QUINTA** - **DECLARAÇÕES FINAIS** - 5.1 – Foram-me apressuradas e ficam aqui arquivadas, em nome da **OUTORGANTE**, as certidões: Certidão Simplificada da **JUCESP**, emitida em:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

23º OFÍCIO DENOTAS

GL DO MOCIEL - TAREFÃO

ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO

MATRIZ: AV NILO PÉCENHA, 26 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
 SUBURBAL TIJUCA, RUA SANTA SOPA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
 SUZURRA, JACAREPAGUÁ, EST. DOS BANDEIRANTES, 259 LOJA C - RIO DE JANEIRO - RJ

23º Ofício
 O Substituto
 Ary Sucena Filho
 10/03/2007
 18h55min

17/10/2007, sob o nº 1365204/07-8; Certidão dos Distribuidores Cíveis - Ações Cíveis e de Família, emitida em 15/10/2007, sob o nº 244797; Certidão dos Distribuidores Cíveis - Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais, emitida em 15/10/2007, sob o nº 244790; Certidão de Distribuições Criminais, emitida em 17/10/2007, sob o nº 4765233; Certidão de Distribuições Cíveis - Pedidos de Falência, Concordatas e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais, emitida em 15/10/2007, sob o nº 244788; Certidão Negativa da Justiça Federal - Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais, emitida em 05/09/2007, sob o nº 2007.0000738974; Certidão Negativa da Justiça do Trabalho, emitida em 17/10/2007, sob o nº 155616/2007; Certidão Negativa do 1º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 1.163.871; Certidão Negativa do 2º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 26543700; Certidão Negativa do 3º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 300-A; Certidão Negativa do 4º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 186397; Certidão Negativa do 5º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 6697416; Certidão Negativa do 6º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 1216253; Certidão Negativa do 7º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 1269496; Certidão Negativa do 8º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 2007.10.15/A00300; Certidão Negativa do 9º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 00300A; Certidão Negativa do 10º Cartório de Protesto, emitida em 15/10/2007, sob o nº 2007.10.15/A00300; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 15/10/2007, sob o código de controle 323F.1F0C.4FEE 3B4F; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às Taxas Terceiros, emitida em 18/09/2007, sob o nº 698562007-21003030; Certificado de Regularidade do FGTS, emitida em 19/10/2007, sob o nº 2007101911365698931324; 5.2 - Pelos **CONTRATANTES** foi dito que aceitam esta escritura como aqui se contém e declara. A **QUORGADA** recolheu os impostos e transmissões incidente sobre a presente, nos valores de R\$8.146,15, em 31.10.2007, a Prefeitura do Município de São Paulo (número de transação 50714034-8); R\$5.140,48, em 31.10.2007, a Prefeitura do Município de São Paulo (número de transação 50714048-8); R\$6.563,28, em 31.10.2007, a Prefeitura do Município de São Paulo (número de transação 50714055-8); R\$7.030,53, em 31.10.2007, a Prefeitura do Município de São Paulo (número de transação 50714050-5); R\$5.399,00 em 31.10.2007, a Prefeitura do Município de São Paulo (número de transação 50714069-8); R\$7.320,46, em 31.10.2007, a Prefeitura do Município de São Paulo (número de transação 50714076-1) em 31.10.2007, respectivamente. Declaro sob pena de responsabilidade, que será emitida a Declaração Sobre Operação Imobiliária (DOI), no prazo legal, de que trata a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 324 de 28/04/2003. - Certificado que as custas devidas pelo presente ato, nos valores de R\$ 2.767,50 (Tabela VII, nº 1, item II -), acrescida de R\$ 12,06 (comunicações: Distribuidor); R\$ 10,48 (informática - Tab 01-9), R\$ 569,43 (20% instituídos pela Lei nº


713/83, modificada pelas Leis n.º 6 723/84 e 3.217/99), mais R\$ 46,92 (Mútua dos Magistrados/AOCOTERJ e Lei estadual n.º 3.761/2002), R\$ 17,46 (distribuição), R\$ 142,35 (Fundperj), R\$ 142,35 (Fundperj) R\$ 36,26 (certidões), R\$ 36,73 (atquivamento) e R\$ 15,24 (abertura de firma), que deverão ser recolhidos a esta Serventia. E, por estarem assim justos e contratados me pediram que lavrasse a presente escritura que lhes sendo lida em voz alta, aceitem e assinam, declarando que dispensam a presença das testemunhas de acordo com o artigo 388 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça - E; CRISTINA MAMBRINI S MOREIRA, E. Autorizada, MTPS n.º 97756 - Série 094/RJ, lavrei, li e encorro o presente ato, colhendo as assinaturas - as: WALTER LUIZ TEIXEIRA, WALTER LUIZ TEIXEIRA, MIGUEL ETHEI SOBRINHO, RODRIGO DE ARAUJO MASSARD. - Trasladada e Certificada nesta data. Eu *[assinatura]* a digital. - E *[assinatura]* a subscrevo e assino. -



 O Juiz de Direito da
 2ª Vara de Família e
 Sucessões do Juízo
 Cívico do
 Rio de Janeiro
 lavrou e assinou
 esta escritura em
 27 de maio de 2010
 às 15h30min, em
 sua sala de
 audiência, na
 Rua da Assembleia,
 nº 159, Centro,
 Rio de Janeiro, RJ.

ULYSSES
 MAMBRINI JUNIOR

29ª TABELA
 DE NOTAS



 O Juiz de Direito da
 2ª Vara de Família e
 Sucessões do Juízo
 Cívico do
 Rio de Janeiro
 lavrou e assinou
 esta escritura em
 27 de maio de 2010
 às 15h30min, em
 sua sala de
 audiência, na
 Rua da Assembleia,
 nº 159, Centro,
 Rio de Janeiro, RJ.

ULYSSES
 MAMBRINI JUNIOR

29ª TABELA
 DE NOTAS

11.º Registro de Imóveis
 de Capital
 São Paulo



11RI 01721547

Etiqueta Arisp
S1802002311D#01-23*00*

Handwritten signature

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a)s interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matriculado teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GITAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula

ficha

São Paulo, 18 de fevereiro de 2008.

IMÓVEL: TERRENO situado nas Rua Humberto Sciglla e respectivo Balão de Retorno, antiga Rua F, Rua Osiris de Camargo, antiga Rua H, e Rua Pedrina Maria Silve Valente, antiga Rua I, conetante dos lotes nºs 7, 8, 9, 10, 11 e 12 da quadra K, do loteamento denominado Horto do Ipê, no 2ºº Subdistrito - Santo Amaro, cuja descrição tem início e partir da lateral direita da quem do Balão de Retorno da Rua Humberto Sciglla olha para o terreno, onde confronta com os lotes nºs 1 e 2 da mesma quadra, e segue medindo 44,10m em linha sinuosa de frente para o Balão de Retorno da Rua Humberto Sciglla e também pelo leito da referida rua; depois segue por mais 83,55m em curva de frente também para a Rua Humberto Sciglla; depois segue por mais 58,00m em curva de frente para a confluência das Ruas Humberto Sciglla e Osiris de Camargo; depois segue por mais 80,25m de frente para a confluência das Ruas Osiris de Camargo e Pedrina Maria Silve Valente, sendo parte em reta e parte em curva; e depois segue por mais 30,30m em linha levemente sinuosa de frente para a Rua Pedrina Maria Silve Valente, até encontrar o ponto onde confronta com o lote nº 5 da mesma quadra; daí deslize à direita e segue por 52,70m confrontando com o referido lote nº 6; daí deslize à esquerda e segue por 36,30m confrontando ainda com o mesmo lote nº 6 e com parte do lote nº 5 da mesma quadra; daí segue por 38,00m confrontando com os lotes nºs 4 e 5 da mesma quadra; daí deslize à direita e segue por 41,30m confrontando com os lotes nºs 1 e 2 da mesma quadra, até encontrar o Balão de Retorno da Rua Humberto Sciglla, onde teve início a presente descrição, encerrando a área de 10.520,00m².
Contribuintes nºs 183.110.0007-6/0008-4/0009-2/0010-6/0011-4/0012-2.

PROPRIETÁRIA:- HORTO DO IPÊ SPE EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJMF sob nº 08.835.347/0001-86, com sede nesta Capital, na Rua Álvares Pereira, nº 203.

REGISTROS ANTERIORES:- R.8Matrs. 133.992 a 133.987 desta Serviço Registral, feitos em 27 de novembro de 2007.



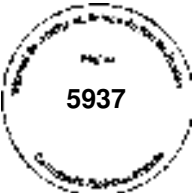
R.17350.508:- "INCORPORAÇÃO MOBILIÁRIA" - "RESIDENCIAL BOSQUE DO IPÊ" - Pelo requerimento datado da 1ª de novembro de 2007 e memorial datado de 05 de dezembro de 2007, e demais documentos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, e Art. nº 1.331 e seguintes do Código Civil vigente, o imóvel foi objeto de uma INCORPORAÇÃO MOBILIÁRIA, nos termos da

continua no verso

Verificador:

Adriano Takao Motoki

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.



11RI 01721547

Etiqueta Arisp
S1802002311D#01-23*00*

matrícula
350.508

folha
01
verso

mencionada lei, promovida pela proprietária **HORTO DO IPÉ SPE EMPREENDIMENTOS MOBILIÁRIOS LDA**, já qualificada como Incorporadora, para a construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL BOSQUE DO IPÉ**", que será integrado por 11 blocos designados **BLOCOS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11**, compostos, cada um, de 05 andares ou pavimentos, sendo 01 térreo e 04 superiores, e cobertura ou ático, para 20 apartamentos os **BLOCOS 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11**, e para 18 apartamentos o **BLOCO 2**, totalizando para o conjunto 219 apartamentos, além de garagem coletiva comum com 221 vagas indefinidas, e equipamento social. O "**RESIDENCIAL BOSQUE DO IPÉ**", destinado a fins residenciais, será construído de acordo com o projeto aprovado pela FMSP, nos termos do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova n.º 2007/45421-00, emitido em 18 de outubro de 2007 no Processo n.º 2007-0238814-0 e, quando concluído e submetido ao regime de condomínio ao qual se destina, abrangirá duas partes distintas, a saber: **A)** uma parte constituída de caixas e áreas de uso e propriedade comuns dos condóminos, definidas no artigo 3.º da Lei n.º 4.591/64, tidas e havidas como indivisíveis, essenciais e indissoluvelmente ligadas às unidades autónomas, insuscetíveis de alienação destacada das mesmas, em especial as mencionadas na minuta de futura convenção de condomínio, e tudo o mais que, por sua natureza ou destinação, seja de uso comum a todos os condóminos; e **B)** outra parte constituída de caixas e áreas de uso e propriedade exclusivos, denominadas unidades autónomas, que são os 219 apartamentos. **DA COMPOSIÇÃO DOS PAVIMENTOS: O BLOCO 1** é composto de 4 (quatro) pavimentos tipo, 1(um) pavimento térreo, 20 (vinte) unidades autónomas- apartamentos residenciais e cobertura, conforme abaixo designado: Pavimento térreo: composto por 4(quatro) unidades autónomas adaptadas a portadores de deficiência física, acesso ao bloco, hall, circulação, e caixa de escada. Pavimento tipo (do 1.º ao 4.º pavimento): composto por 4(quatro) pavimentos tipo, iguais entre si, cada um deles conterá 4 (quatro) unidades autónomas - apartamentos residenciais, sendo 2(duas) de 2 dormitórios e 2(duas) de 3 dormitórios e hall de circulação e caixas de escada. Telhado: composto por reservatório com duas caixas d'água, cobertura em telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada. **O BLOCO 2** é composto de 4 (quatro) unidades autónomas - apartamentos residenciais, sendo 2(duas) de 2 dormitórios e 2(duas) de 3 dormitórios e hall de circulação e caixas de escada. Telhado: composto por reservatório com duas caixas d'água, cobertura em telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada. **O BLOCO 3** é composto de 4 (quatro) pavimentos tipo, 1(um) pavimento térreo, 20 (vinte) unidades autónomas- apartamentos residenciais e cobertura, conforme abaixo designado:

continua na ficha 2



11RI 01721547

Etiqueta Arisp
S1802002311D#01-23*00*

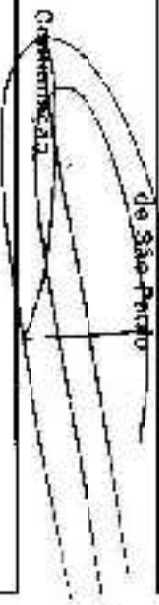
Handwritten signature

LNRO N° 2 - REGISTRO
GERAL

11° CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
350.508

folha
02



Pavimento térreo: composto por 4(quatro) unidades autônomas, acesso ao bloco, hall, circulação, e caixa de escada. Pavimento tipo (do 1º ao 4º pavimento): composto por 4(quatro) pavimentos tipo, iguais entre si, cada um deles conterá 4 (quatro) unidades autônomas - apartamentos residenciais, sendo 2(duas) de 2 dormitórios e 2(duas) de 3 dormitórios, e hall de circulação e caixas de escada. Telhado: composto por reservatório com duas caixas d'água, cobertura em telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada. O BLOCO 4 é composto de 4 (quatro) pavimentos tipo, 1(um) pavimento térreo, 20 (vinte) unidades autônomas- apartamentos residenciais e cobertura, conforme abaixo designado: Pavimento térreo: composto por 4(quatro) unidades autônomas, acesso ao bloco, hall, circulação, e caixa de escada. Pavimento tipo (do 1º ao 4º pavimento): composto por 4(quatro) pavimentos tipo, iguais entre si, cada um deles conterá 4 (quatro) unidades autônomas - apartamentos residenciais, sendo 2(duas) de 2 dormitórios e 2(duas) de 3 dormitórios, e hall de circulação e caixas de escada. Telhado: composto por reservatório com duas caixas d'água, cobertura em telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada. O BLOCO 5 é composto de 4 (quatro) unidades autônomas - apartamentos residenciais, sendo 2(duas) de 2 dormitórios e 2(duas) de 3 dormitórios, e hall de circulação e caixas de escada. Telhado: composto por reservatório com duas caixas d'água, cobertura em telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada. O BLOCO 6 é composto de 4 (quatro) pavimentos tipo, 1(um) pavimento térreo, 20 (vinte) unidades autônomas- apartamentos residenciais e cobertura, conforme abaixo designado: Pavimento térreo: composto por 4(quatro) unidades autônomas, acesso ao bloco, hall, circulação, e caixa de escada. Pavimento tipo (do 1º ao 4º pavimento): composto por 4(quatro) pavimentos tipo, iguais entre si, cada um deles conterá 4 (quatro) unidades autônomas - apartamentos residenciais, sendo 2(duas) de 2 dormitórios e 2(duas) de 3 dormitórios, e hall de circulação e caixas de escada. Telhado: composto por reservatório com duas caixas d'água, cobertura em telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada. O BLOCO 7 é composto de 4 (quatro) pavimentos tipo, 1(um) pavimento térreo, 20 (vinte) unidades autônomas- apartamentos residenciais e cobertura, conforme abaixo designado: Pavimento térreo: composto por 4(quatro) unidades autônomas, acesso ao bloco, hall, circulação, e caixa de escada. Pavimento tipo (do 1º ao 4º pavimento): composto por 4(quatro) pavimentos tipo, iguais entre si, cada um deles conterá 4 (quatro) unidades autônomas - apartamentos residenciais, sendo 2(duas) de 2 dormitórios e 2(duas) de 3 dormitórios, e hall de circulação e caixas de escada. Telhado: composto por reservatório com duas caixas d'água, cobertura em telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada. O BLOCO 8 é composto de 4

- Continua no verso -



11RI 01721547

Etiqueta Arisp
S1802002311D#01-23*00*

CMY

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

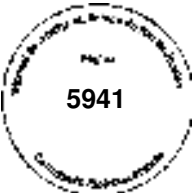
11^o CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	folha
350.508	03

Continuação

102, 103 e 104; 2^o andar - apartamentos nºs 201, 202, 203 e 204; 3^o andar - apartamentos nºs 301, 302, 303 e 304; e 4^o andar - apartamentos nºs 401, 402, 403 e 404; **BLOCO 2** - andar térreo - apartamentos nºs 01, 02 e 03; 1^o andar - apartamentos nºs 101, 102, 103 e 104; 2^o andar - apartamentos nºs 201, 202, 203 e 204; 3^o andar - apartamentos nºs 301, 302, 303 e 304; e 4^o andar - apartamentos nºs 401, 402, 403 e 404. **DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEIAS DAS FUTURAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CADA BLOCO - BLOCO 1** - Os apartamentos nºs 01, 02 e 04 possuíam, cada um, a área privativa de 43,40m², a área comum de garagem de 9,80m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 5,88m², pertencendo a área total de 59,88m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,42 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; O apartamento nº 03 possuirá a área privativa de 54,04m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 7,31m², pertencendo a área total de 73,07m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,52 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; Os apartamentos nºs 102, 104, 202, 204, 302, 304, 402 e 404 possuirão, cada um, a área privativa de 45,52m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 5,85m², pertencendo a área total de 61,07m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,42 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; O apartamento nº 03 possuirá a área privativa de 54,04m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 7,31m², pertencendo a área total de 73,07m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,52 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; Os apartamentos nºs 102, 104, 202, 204, 302, 304, 402 e 404 possuirão, cada um, a área privativa de 45,52m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 5,85m², pertencendo a área total de 61,07m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,42 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; **BLOCOS 3 e 11** - Os apartamentos nºs 01, 02 e 04 possuirão, cada um, a área

- Continua no verso -



11RI 01721547

Etiqueta Artisp
S1802002311D#01-23*00*

matrícula 350.508

fórmula 03
vara

privativa de 42,41m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 5,75m², perfazendo a área total de 57,76m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,41 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; O apartamento nº 03 possuirá a área privativa de 53,05m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 7,12m², perfazendo a área total de 69,77m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,50 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; Os apartamentos nºs 101, 103, 201, 203, 301, 303, 401 e 403 possuirão, cada um, a área privativa de 55,17m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 7,19m², perfazendo a área total de 71,96m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,51 no terreno de demais coisas comuns do condomínio; Os apartamentos nºs 102, 104, 202, 204, 302, 304, 402 e 404 possuirão, cada um, a área privativa de 44,53m², a área comum de garagem de 9,60m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de 5,82m², perfazendo a área total de 59,95m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,41 no terreno de demais coisas comuns do condomínio. Foi apresentada pela incorporadora, para arquivamento neste Serviço Registral, toda a documentação exigida pelo artigo 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclusive a declaração referente à área "n" do citado artigo, de inexistência de prazo de carência, tendo sido apresentada, também, a Dispensa de Análise - Exp. GRAPROHAB nº 0101/08, emitida em 14 de fevereiro de 2008, subscrita pelo Secretário Executivo Sílvio Figueiredo.

Data da matrícula.

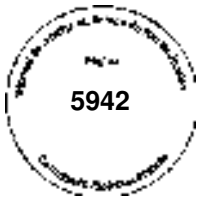


VICENTE DE AQUINO CALEARI
Oficial Substituto

Av 2/350.508.- PENHORA (Pranotação 1.083.525 - 23/07/2014)
Pela certidão de 22 de julho de 2014, do Juízo de Direito da 32ª Vara e respectivo
Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São
Paulo, extralda dos autos (processo nº 0125138-85.2011.8.26.0100) da ação de
execução civil movida por LEILA DOS SANTOS ROCHA, CPF/MF nº 379.636.278-98,
em face de HORTO DO IPÊ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,
CNPJ/MF nº 08.635.347/0001-66, o imóvel foi PENHORADO para garantia da dívida
de R\$ 48.871,63, tendo sido nomeada depositária HORTO DO IPÊ SPE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Data: 28 de julho de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816 - 28/7/2014
Host: CD6446EB1FB0CE929141AA458B4AD724C431A
(Matrícula em Serviços Online - www.tjst.com.br)
Continua na folha 04



11RI 01721547

Etiqueta Arisp
S18020023111D#01-23*00*

Handwritten signature

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS Nº 11.117.9

350.508

04

Continuação

AV.34350.508 – INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.205.907 – 13/11/2017)
Procedeu-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução da Comarca de São Paulo – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região – Estado de São Paulo, Processo nº 00022148820135020053, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 201714 0812 00387351A-5R0, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de HORTO DO IPÊ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº. 08.836.347/0001-66.**
Data: 23 de novembro de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:392239615887
Hash: 6691C089E1762485806B0808E1A1FD7
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

AV.40350.608: PENHORA (Prenotação 1.212.808 - 17/01/2018)
Pela condição de 18 de janeiro de 2018, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraiada dos autos (processo nº 10465757420138260100) da ação de execução civil movida por **RENATO MARQUES GOMES DA SILVA, CPF/MF nº 313.811.348-66 em face de HORTO DO IPÊ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 08.836.347/0001-66, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida de R\$112.799,70, tendo sido nomeado depositário a executada.**
Data: 15 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SAMORA ARAUJES PEREIRA:21774514830
Hash: 878889006C0C2DC6240A2E0616A26246
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraiada por meio reprográfico a presente **CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO**, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. **CERTIFICO**, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2018
Adriano Takao Motoki
Escrevente Autorizado

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS	
Cartório	R\$ 30,69
Estado	R\$ 8,72
Ipsesp	R\$ 5,97
Registro Civil	R\$ 1,62
Tribunal de Justiça	R\$ 2,11
Min. Público	R\$ 1,47
Imposto s/serviços	R\$ 0,63
T O T A L	R\$ 51,21

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

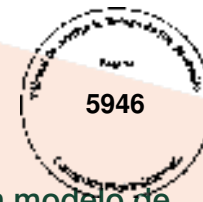
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

5947

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

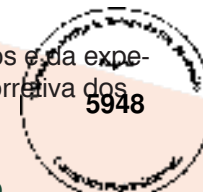
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-14

AVENIDA ITAQUERA, Nº 7.291, APTOS. 101, 203,
401 E 402, VILA CARMOSINA, ITAQUERA, SÃO
PAULO, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-14	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
---------------------	----------------	------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Sociedade anônima fechada com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: IMÓVEIS RESIDENCIAIS, situados no Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES				
IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
101	50,32	R\$ 4.451,69	R\$ 224.010,00	R\$ 217.170,00
203	50,04	R\$ 4.451,69	R\$ 222.760,00	R\$ 215.960,00
401	94,22	R\$ 3.521,92	R\$ 331.840,00	R\$ 321.710,00
402	85,45	R\$ 3.248,10	R\$ 277.550,00	R\$ 269.070,00
VALORES TOTAIS			R\$ 1.056.160,00	R\$ 1.023.910,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO-----	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS-----	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE-----	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO-----	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL-----	11
6. DOCUMENTAÇÃO-----	12
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-----	13
8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE-----	14
9. CONCLUSÃO-----	15
10. RELAÇÃO DE ANEXOS-----	17

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao IMÓVEIS RESIDENCIAIS, situado no Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração desse trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Como foi observado grande quantidade de elementos comparáveis em oferta no mercado local, utilizou-se no presente Laudo a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel através da comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados mercadológicos de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de 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. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores consagrados de ponderação empírica, que visa à avaliação de características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

VARIÁVEL DEPENDENTE

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

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que ele normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
80	Via local
90	Via secundária
100	Via principal
110	Via principal de alto fluxo

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%; onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características construtivas.

PADRÃO CONSTRUTIVO	
110,00	Superior
100,00	Normal
90,00	Inferior

FATOR QUANTIDADE DE QUARTOS

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do número de quartos.

NÚMERO DE QUARTOS	
110,00	4 quartos
100,00	3 quartos
90,00	2 quartos

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de seis meses, após o imóvel ser exposto adequadamente ao mercado.

FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,4%
Fator para liquidação forçada	0,97

Sendo assim, trouxemos a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor”.

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado esquerdp



Acesso pelo lado direito

Endereço: Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial nas vias secundárias e comercial nas vias principais.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e intermunicipais e metrô com estação a cerca de 200 metros e 500 metros da propriedade, respectivamente.

Principais acessos: Avenida Miguel Ignácio Curi, Avenida do Contorno, Avenida Líder, Avenida Jacú Pêssego e a própria Avenida Itaquera.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULAS

Cartório: 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Data das certidões: 18/08/2008.

Proprietário: Mudar Incorporações Imobiliárias LTDA.

Quadro resumo:

Matrícula	Unidade	Área privativa	Área total
208.990	101	50,32 m ²	70,04 m ²
208.996	203	50,04 m ²	69,70
209.061	401	94,22 m ²	119,35 m ²
209.042	402	85,45 m ²	108,69 m ²

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos a área construída conforme RGI enviado, por ter sido o único documento confiável que contém essa informação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	Não informado.
Formato:	Irregular.
Solo:	Seco.
Topografia:	Leve declive.



CONSTRUÇÕES

Quadro resumo:	Matrícula	Unidade	Área privativa	Área total
	208.990	101	50,32 m ²	70,04 m ²
	208.996	203	50,04 m ²	69,70
	209.061	401	94,22 m ²	119,35 m ²
	209.042	402	85,45 m ²	108,69 m ²

Estrutura: Concreto armado.

Composição: Os imóveis objetos dessa avaliação tratam-se de 2 apartamentos de 3 quartos e 2 coberturas duplex, uma com 2 e outra com 3 quartos. Todos os imóveis possuem sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

ACABAMENTOS INTERNOS

Piso: Concreto acabado nas salas e quartos, e piso cerâmico nas áreas molhadas.

Paredes: Acabamento em gesso com pintura em tinta látex na sala e nos quartos, no banheiro, na área de serviço e na cozinha, com faixa cerâmica de 60 cm sobre lavatório, bancada e tanque e restante em pintura acrílica sobre emboço.

Teto: Acabamento em tinta PVA.

Esquadrias: Portas internas de madeira e janelas em alumínio.

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O bairro Itaquera, situa-se na Zona Leste da cidade de São Paulo e possui ocupação predominantemente residencial horizontalizada, com poucos condomínios verticais, sendo estas construções voltadas à classe média e classe média baixa e vocação comercial apresentando inúmeros pontos de comércio nas vias principais.

Atendido por diversas linhas de ônibus, o bairro também abriga a estação Corinthians-Itaquera de metrô que dá acesso ao Shopping Metrô Itaquera e a Arena Corinthians e avenidas que ligam a Zona Leste ao Centro da cidade de São Paulo.

9.2. IMÓVEL

Os imóveis avaliados tratam-se de 2 apartamentos de 3 quartos e 2 coberturas duplex, uma com 2 e outra com 3 quartos localizado no Condomínio Residencial Diamante, empreendimento no padrão Minha Casa, Minha Vida (MCMV), voltado para o público de classe média e classe média baixa, composto por:

- 6 blocos de 5 pavimentos sendo 1 térreo, 3 tipos e 1 cobertura duplex.
- 2 apartamentos de 2 quartos nas colunas 2 e 4 e 2 apartamentos de 3 quartos nas colunas 1 e 3 de cada pavimento.
- Térreo com salão de festas, 2 churrasqueiras, playground e piscina.

Embora não tenha tido acesso ao interior do imóvel avaliado, para a presente avaliação foi considerado que o atual proprietário tenha instalado piso nos quartos e sala e, portanto, o imóvel atende a padrões similares aos dos elementos que compõem a amostra estudada.

O imóvel ainda tem uma ótima localização, numa das vias principais da região com diversos comércios e modais que facilitam o transporte a vários pontos da cidade.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade está bem inserida no mercado, devido à sua localização e facilidade de comercialização. Seus prováveis compradores são famílias de classe média e classe média baixa com renda familiar de até R\$ 6,5 mil.

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de ofertas e o baixo nível de demanda de propriedades desta tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o **IMÓVEL RESIDENCIAL**, situado no Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo, os valores abaixo:

RESUMO DE VALORES				
IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA
101	50,32	R\$ 4.451,69	R\$ 224.010,00	R\$ 217.170,00
203	50,04	R\$ 4.451,69	R\$ 222.760,00	R\$ 215.960,00
401	94,22	R\$ 3.521,92	R\$ 331.840,00	R\$ 321.710,00
402	85,45	R\$ 3.248,10	R\$ 277.550,00	R\$ 269.070,00
VALORES TOTAIS			R\$ 1.056.160,00	R\$ 1.023.910,00

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-14** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 16 (dezesesseis) folhas digitadas de um lado e 4 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

MINUTA

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



 **ANEXO 1**

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS PRIVATIVA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Avenida Itaquera, 7291	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	50,32		Via principal de alto fluxo	Normal				
1	Avenida Itaquera, 7291	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	54,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Normal	R\$ 250.000,00	R\$ 4.629,63	Almar Imóveis	11 94751 0113
2	Avenida Itaquera, 7291	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	53,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Normal	R\$ 245.000,00	R\$ 4.622,64	DF Casa Imóveis	11 4302 7761
3	Avenida Itaquera, 7291	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Normal	R\$ 270.000,00	R\$ 5.400,00	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516
4	Rua Morro do Clemente	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	51,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 240.000,00	R\$ 4.705,88	Crismar Imóveis	11 2074 5416
5	Avenida Itaquera, 7291	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	53,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Normal	R\$ 249.000,00	R\$ 4.698,11	Casa Nova Imóveis	11 94779 0271
6	Rua Agrimensor Sugaya	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	58,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 253.900,00	R\$ 4.377,59	Kalua Imóveis	11 97357 6218
7	Rua Agrimensor Sugaya	Apartamento	Vila Carmosina	São Paulo	SP	52,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 207.000,00	R\$ 3.980,77	DF Casa Imóveis	11 4302 7761



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	OFERTA	FATORES				FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	QUARTOS	PADRÃO				LOCAL	QUARTOS	PADRÃO	TAMANHO		
	110	90	100									
1	110	90	100	7,31%	R\$ 4.629,63	0,90	1,00	1,00	1,00	1,02	0,92	R\$ 4.240,84
2	110	90	100	5,33%	R\$ 4.622,64	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	0,91	R\$ 4.214,70
3	110	90	100	0,64%	R\$ 5.400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 4.852,25
4	90	90	100	1,35%	R\$ 4.705,88	0,90	1,22	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 5.193,87
5	110	90	100	5,33%	R\$ 4.698,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,01	0,91	R\$ 4.283,51
6	90	90	100	15,26%	R\$ 4.377,59	0,90	1,22	1,00	1,00	1,04	1,02	R\$ 4.444,19
7	90	90	100	3,34%	R\$ 3.980,77	0,90	1,22	1,00	1,00	1,01	0,99	R\$ 3.932,50

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7
Graus de liberdade	6
"t" de Student 80%bicaudal	1,44
Valor máximo	R\$ 5.193,87
Valor mínimo	R\$ 3.932,50
Desvio padrão	R\$ 430,08
Coefficiente de variação	9,66%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 3.783,94
Média amostral	R\$ 4.451,69
Limite superior	R\$ 5.119,45

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 10,52%**TESTE CHAUVENET**

Valor Crítico	1,8	RESULTADO
dmax / s	1,73	permanece
dmin / s	1,21	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 4.217,62
Média amostral	R\$ 4.451,69
Limite superior	R\$ 4.685,77

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para Comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,4%
Fator para liquidação forçada	0,97



MAPA DE AMOSTRAS





Nº	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS	TIPO	QUARTOS	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
						PRIVATIVA					TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Avenida Itaquera, 7291	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	85,45		2 quartos	Via principal de alto fluxo	Normal				
1	Rua Agrimensor Sugaya	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	94,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 310.000,00	R\$ 3.297,87	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516
2	Rua Álvaro de Mendonça, 1250	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	95,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 339.000,00	R\$ 3.568,42	Neris Imóveis	11 94733 8089
3	Rua Salvador do Sul, 154	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	90,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 265.000,00	R\$ 2.944,44	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516
4	Rua Antônio Moura Andrade	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	92,00	Oferta	2 quartos	Via secundária	Superior	R\$ 395.000,00	R\$ 4.293,48	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516
5	Rua Antônio Moura Andrade	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	100,00	Oferta	4 quartos	Via secundária	Superior	R\$ 385.000,00	R\$ 3.850,00	DF Casa Imóveis	11 4302 7761
6	Rua Agrimensor Sugaya	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	98,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 260.000,00	R\$ 2.653,06	Imóveis Nakamura Bosch	11 98448 2445
7	Rua Morubixiba	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	110,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 255.000,00	R\$ 2.318,18	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES	FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO				
	LOCAL	QUARTOS	PADRÃO						OFERTA	LOCAL	QUARTOS	PADRÃO	TAMANHO
	110	90	100									
1	90	100	100	10,01%	R\$ 3.297,87	0,90	1,22	0,90	1,00	1,02	1,01	R\$ 3.343,67
2	90	100	100	11,18%	R\$ 3.568,42	0,90	1,22	0,90	1,00	1,03	1,02	R\$ 3.627,56
3	90	100	100	5,32%	R\$ 2.944,44	0,90	1,22	0,90	1,00	1,01	1,00	R\$ 2.953,05
4	90	90	110	7,67%	R\$ 4.293,48	0,90	1,22	1,00	0,91	1,02	1,02	R\$ 4.373,49
5	90	110	110	17,03%	R\$ 3.850,00	0,90	1,22	0,82	0,91	1,04	0,85	R\$ 3.276,29
6	90	100	100	14,69%	R\$ 2.653,06	0,90	1,22	0,90	1,00	1,03	1,02	R\$ 2.718,07
7	90	100	100	28,73%	R\$ 2.318,18	0,90	1,22	0,90	1,00	1,07	1,05	R\$ 2.444,57

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7
Graus de liberdade	6
"t" de Student 80%bicaudal	1,44
Valor máximo	R\$ 4.373,49
Valor mínimo	R\$ 2.444,57
Desvio padrão	R\$ 636,93
Coefficiente de variação	19,61%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 2.760,89
Média amostral	R\$ 3.248,10
Limite superior	R\$ 3.735,32

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 21,35%**TESTE CHAUVENET**

Valor crítico	1,8	RESULTADO
dmax / s	1,767	permanece
dmin / s	1,262	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 2.901,44
Média amostral	R\$ 3.248,10
Limite superior	R\$ 3.594,76

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para Comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,4%
Fator para liquidação forçada	0,97



Nº	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS PRIVATIVA	TIPO	QUARTOS	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
											TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Avenida Itaquera, 7291	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	94,22	1	3 quartos	Via principal de alto fluxo	Normal				
1	Rua Agrimensor Sugaya	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	94,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 310.000,00	R\$ 3.297,87	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516
2	Rua Álvaro de Mendonça	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	95,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 339.000,00	R\$ 3.568,42	Neris Imóveis	11 94733 8089
3	Rua Salvador do Sul, 154	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	90,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 265.000,00	R\$ 2.944,44	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516
4	Rua Antônio Moura Andrade	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	92,00	Oferta	2 quartos	Via secundária	Superior	R\$ 395.000,00	R\$ 4.293,48	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516
5	Rua Antônio Moura Andrade	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	100,00	Oferta	4 quartos	Via secundária	Superior	R\$ 385.000,00	R\$ 3.850,00	DF Casa Imóveis	11 4302 7761
6	Rua Agrimensor Sugaya	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	98,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 260.000,00	R\$ 2.653,06	Ime Nakamura Bosch	11 98448 2445
7	Rua Morubixiba	Cobertura duplex	Vila Carmosina	São Paulo	SP	110,00	Oferta	3 quartos	Via secundária	Normal	R\$ 255.000,00	R\$ 2.318,18	Yamakawa Imóveis	11 4302 7516



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	QUARTOS	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	QUARTOS	PADRÃO	TAMANHO		
	110	100	100									
1	90	100	100	0,23%	R\$ 3.297,87	0,90	1,22	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 3.625,54
2	90	100	100	0,83%	R\$ 3.568,42	0,90	1,22	1,00	1,00	1,00	1,10	R\$ 3.933,36
3	90	100	100	4,48%	R\$ 2.944,44	0,90	1,22	1,00	1,00	0,99	1,09	R\$ 3.202,00
4	90	90	110	2,36%	R\$ 4.293,48	0,90	1,22	1,11	0,91	0,99	1,10	R\$ 4.742,18
5	90	110	110	6,13%	R\$ 3.850,00	0,90	1,22	0,91	0,91	1,01	0,92	R\$ 3.552,49
6	90	100	100	4,01%	R\$ 2.653,06	0,90	1,22	1,00	1,00	1,01	1,11	R\$ 2.947,21
7	90	100	100	16,75%	R\$ 2.318,18	0,90	1,22	1,00	1,00	1,04	1,14	R\$ 2.650,65

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	7
Graus de liberdade	6
"t" de Student 80%bicaudal	1,44
Valor máximo	R\$ 4.742,18
Valor mínimo	R\$ 2.650,65
Desvio padrão	R\$ 690,62
Coefficiente de variação	19,61%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 2.993,63
Média amostral	R\$ 3.521,92
Limite superior	R\$ 4.050,20

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 21,35%

TESTE CHAUVENET

Valor Crítico	1,8	RESULTADO
dmax / s	1,767	permanece
dmin / s	1,262	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 3.146,03
Média amostral	R\$ 3.521,92
Limite superior	R\$ 3.897,80

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para comercialização	0,5 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,4%
Fator para liquidação forçada	0,97



MAPA DE AMOSTRAS





RESUMO DE VALORES				
IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO	VALOR JUSTO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
101	50,32	R\$ 4.451,69	R\$ 224.010,00	R\$ 217.170,00
203	50,04	R\$ 4.451,69	R\$ 222.760,00	R\$ 215.960,00
401	94,22	R\$ 3.521,92	R\$ 331.840,00	R\$ 321.710,00
402	85,45	R\$ 3.248,10	R\$ 277.550,00	R\$ 269.070,00
VALORES TOTAIS			R\$ 1.056.160,00	R\$ 1.023.910,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



 **ANEXO 2**

MINUTA



Entrada



Logradouro (2)



Logradouro



Vista do empreendimento



Vista fachada e entrada



Vista fachada

ANEXO 3

MINUTA



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1168 - Cadeia Cessa - Dep. 7.061/011 - Fone: (11) 3262-8129 - www.sp.gov.br
Haverá entrega de registros a partir das 14h30min das 18h00min

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

folha

209.042

01

São Paulo,

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
18 de agosto de 2008

IMÓVEL: - Apartamento-Duplex nº 402, localizado nos 4º e 5º Pavimentos do "ALCOO 3", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DIAMANTE, situado na AVENIDA ITAQUERA, nº 7.297, na Vila Carmosina - Distrito de Itaquera, contendo uma área privativa de 85,45m²; área comum de garagem de 8,40m²; área de uso comum de 14,84m²; área total de 108,69m²; correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 1,2516%.

PROPRIETÁRIA: - MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Álvares Penteado nº 203, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.299.134/9001 31.

REGISTROS ANTERIORES: - R.4, feito em 15/03/2.006 na matrícula nº 115.217; R.3, feito em 15/03/2.006 na matrícula nº 115.237 que originaram a matrícula nº 196.891; R.2, feito em 05/12/2.007 na matrícula nº 162.491; e Instituição Condominial registrada nesta data, sob nº 05, na Matrícula nº 207.747, todos neste Registro de Imóveis.

C.CORTRIBUINTE: - 114.312.0123-4/ 114.312.0139-0 e 114.312.0150-1 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

~~Francisco Raymundo - Oficial~~
~~José Renato de Freitas Nairi - Substituto~~
~~Deogenia Mds S. Zambelli - Escr Autorizada~~

Av. 2/209.042 Em 18 de agosto de 2008
atendimento presente matricula foi aberta em
ag requerimento da proprietária, cancelado de 30/07/2.008. em

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Josiany Lopes de Azevedo - Escrivente
 Antonio Francisco de Azevedo - Escrivente

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nairi - Substituto
 Deogenia M. de S. Zambelli - Escr Autorizada

continua no verso



209.042 01

Av.2/209.042 Km 29 de dezembro de 2009

De escritura datada de 14 de Dezembro de 2.009, do 2º Tabelião de Notas da 1ª Circunscrição Capital, Livro 2.326, Fls. 163/170, e Certidão de Dados Cadastrais, emitida em 12/11/2009 (via internet), pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto da presente matrícula é tributado atualmente através do CONTRIBUICAO DE 114.312.0263-4.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DO CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nalini - Substituto
D. Regina M. de S. Zambelli - Esc. Autorizada

R.3/209.042 Km 29 de dezembro de 2009

Pela escritura mencionada na Av.2, MPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, já qualificada, VENDEU a CRISTIANA PORAZZA, brasileira, solteira, maior, engenheira civil, RG nº 23.637.467-9-SSP/SP, CPF/MF nº 190.794.928-33, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Padre Cláudio Gomes, nº 30, apto. 41-A. O IMÓVEL, pelo valor de R\$91.044,39. A vendadora declarou no título que o imóvel da presente não faz parte do seu ativo permanente.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DO CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nalini - Substituto
D. Regina M. de S. Zambelli - Esc. Autorizada

R.4/209.042 Km 29 de dezembro de 2009

Pela escritura mencionada na Av.2, CRISTIANA PORAZZA, solteira, maior, já qualificada, ALIEIROI FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo art. 23 da Lei 9.514/97, O IMÓVEL, a MPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, também já qualificada, pelo valor de R\$84.901,22, a ser pago na forma e demais condições constantes do título. sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$82.000,05.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DO CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nalini - Substituto
D. Regina M. de S. Zambelli - Esc. Autorizada

continua na ficha 02



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1168 - Cadequela César - Cep: 05612-001 Fone: (11) 3282-8129 www.9.gov.br
Functo: 19/04/2011 10:00:00



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

209.042

02

São Paulo,

08 de abril de 2011

AV.5/209.042 Em 08 de abril de 2011

Do requerimento datado de 31 de Março de 2.011 e Ata da Assembléia Geral de Transformação realizada aos 26.05.2010, registrada sob n.º 199.949/10.4, em 10.06.2010, da Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que a MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, foi transformada em sociedade anônima, sob a denominação de MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A. PROTOCOLO: 383.565 de 01.04.2011

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nêtra - Substituto
Dejanilla M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
Liliana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

AV.6/209.042 Em 20 de setembro de 2011

pelo instrumento particular de 17 de agosto de 2.011, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 558.797. Feita à devedora fiduciante CHRISTIANA PORAZZA, solteira, maior, já qualificada, procedeu-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL constituída fiduciariamente através do R.4, desta matrícula, em nome da credora fiduciária MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, também já qualificada, atribuindo-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$82.020,05. Foi apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI. PROTOCOLO Nº 558.797 de 19/06/2011.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nêtra - Substituto
Dejanilla M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
Liliana Maria Spilina Raymundo - Escr. Autorizada

continua no verso

Protocolo
209.042

Flu
02

VRCD

Nv. C7/209.042 Em 27 de novembro de 2017

Do Requerimento datado de 14 de novembro de 2017, a credora fiduciária **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, já qualificada, solicitou a presente averbação para ficar constando que foram resgatadas as Leilões previstos no artigos 27 da Lei nº 9.514/97, conforme se verifica do Auto Negativo de 1º Leilão realizado em 19/10/2017 e Auto Negativo de 2º Leilão realizado em 31/10/2017. PROTOCOLO Nº 570.776 de 16/11/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVELS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Ronaldo Freitas Nairi - Substituto
 Deglória M. de S. Zambelli - Escrivã Autorizada
 Lucca Michelonides Raymundo - Escrivã Autorizada

R# D@IG U# NF REGISTR@ U# P#OV@S U# S@O S@L@O - S#

PROT@COLO: 1223206

Certifico e coto que que a presente certidão elaborada sob o protocolo de distribuição eletrônica - referente ao processo de execução de crédito de natureza pessoal - do Sr. JOSÉ BRUNO DA SILVA PEREIRA nº. 2.202.2, de 24 de agosto de 2017.

Considerar esta certidão em sua integralidade, para constar a sua validade.

Certidão lavrada nos livros do Juízo do 1º Ofício de Lei nº 9.572, Estadual, em sessão de audiência pública, aberta após o pronunciado sob o protocolo. A validade desta certidão para fins de matrícula de imóveis é dada em 30 dias, contados a partir da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 53.243/2005.

O Sr. Substituto do Cartório nº 947, Substituído pelo Sr. FORTE, participou da 9ª Circunscrição Imobiliária desde 27/11/1962, tendo ainda participado anteriormente da 7ª Circunscrição Cível e da 7ª Circunscrição de Defesa Civil da 9ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Curitiba/PR.

Seu Estado é o Paraná.

Enquadramento:	R\$ 30,54
Estado:	R\$ 08,72
IPESP:	R\$ 05,57
Registro Civil:	R\$ 01,22
Tribunal de Justiça:	R\$ 02,11
Transferência:	R\$ 00,42
ISS:	R\$ 01,21
TOTAL:	R\$ 51,27
Receita Exploratória:	15



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1168 - Cadeia Cessa - Cep: 01051-001 Fone: (11) 3242-8129 www.sp.gov.br
Fundo de Reserva de Seguros e Sinais - Art. 17, III, da Lei 12.405/04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

208.990

208.990

01

São Paulo.

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
18 de agosto de 2008

IMÓVEL: - Apartamento nº 101, localizado no 1º pavimento do **BLOCO 1º**, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DIAMANTE, situado na **AVENIDA ITAQUERA**, nº 7.291, na Vila Carmosina - Distrito de Itaquera, contendo uma área privativa de 50,32m²; área comum de garagem de 8,40m²; área de uso comum de 11,32m²; área total de 70,04m²; correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 0,8066%.

PROPRIETÁRIA: - **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Álvares Penteado nº 203, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.299.134/0001-31.

REGISTROS ANTERIORES: - R.4, feito em 15/03/2.006 na matrícula nº 115.117; R.3, feito em 15/03/2.006 na matrícula nº 115.237 que originaram a matrícula nº 196.381; R.2, feito em 05/12/2.007 na matrícula nº 162.492; e instituição Condominial registrada neste data, sob nº 05, na Matrícula nº 207.747, todos neste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUIÇÃO: - 114.312.0123-4; 114.312.0139-0 e 114.312.0150-1 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Fielles Nalin - Substituto
 Degetulio de S. Zambelli - Escr. Autorizada

AV.1/208.990 Em 18 de agosto de 2008
A presente matrícula foi aberta em atendimento ao requerimento da proprietária, datado de 30/07/2.008.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joanny Lopes de S. M. - Escrevente
 Antonio Penteado - Escrivão

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Fielles Nalin - Substituto
 U Osbenilton M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua no verso



208.990

01

Av. 2/208.990 Em 05 de outubro de 2017

Conforme o Registro nº 6752, feito em 22 de setembro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0010307-99.2016.5.15.0037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis - SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, atual denominação de **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, CNPJ Nº 06.299.134/00001-31, já qualificada. **Protocolo 566.599 de 22/09/2017.**

º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenita M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Lucra Micaloplos Raymundo - Escr. Autorizada

Av. 3/208.990 Em 27 de dezembro de 2017

Pela Comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00103079820165150037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis - SP, foi determinado o **LAVAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** de bens mencionada na Av. 2, desta matrícula. **Protocolo 573.484 de 18/12/2017.**

º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenita M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Lucra Micaloplos Raymundo - Escr. Autorizada

Av. 4/208.990 Em 12 de março de 2018

Conforme o Registro nº 6924, feito em 05 de março de 2018, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0001327-51.2011.5.15.0066, da 3ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto - SP, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A** (atual denominação de

Continua na ficha 02



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1168 - Cadequeta César - Cep: 05611-001 Fone: (11) 3282-8129 www.sp.gov.br

Fax: (11) 3282-8128 e-mail: frc@registro.sp.gov.br



5991

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Inscrição: 208.990

Xtro: 02

São Paulo,

12 de março de 2018

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código (GNS) Nº 11.377-9

MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS (LTDA), CNPJ Nº
06.299.134/0001-31, já qualificada, Protocolo 578.848 da
05/03/2018.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
 José Roberto Freitas Nardi - Substituto
 Degerita M. de S. Zambelli - Escrivão
 Lucas Maciel Lopes Raymundo - Esc. Autorizado

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
PROTÓCOLO: 1223209

Certifico e cogo que a presente certidão extrai-se do termo de documento eletrônico – extrato processado em “Assistência Administrativa” sob o nº Foneal da Unidade Registral nº 2-0310-2, de 24 de agosto de 2018.

Conservar-se a certidão em meio eletrônico, para conservar a sua validade.

Certidão extrai-se nos termos do artigo 2º, § 1º da Lei 8.732/97, com as alterações de seus artigos, alterações, providenciadas pelo Tabelião Autorizado, para fins de levantamento de escritura pública, em 20 dias, contados a partir da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º inciso IV, do Decreto 55.240/95.

O 9º Substituto de TITULAR nº 9.46º Substituto nº 9.2º FORB/084, pertencente à 9ª Circunscrição Imobiliária, desde 27/11/2012, no ato em que, posteriormente, a certidão e o Documento O-250-0 de “QUERERÁ” referente à 9ª Circunscrição Imobiliária, com o nº 150511320, foram de teoridade e transcritos e “Circunscrição”.

São Paulo, 10/03/2018

Letras: R\$ 30,25
Fórmula: R\$ 08,70
IPLESP: R\$ 00,57
Região: CNP: R\$ 01,52
Instituto de Justiça: R\$ 02,11
Transferência Pública: R\$ 01,47
ISS: R\$ 00,60
TOTAL: R\$ 04,21
Receitas por conta: 13



5992

LIVRO Nº 2 . REGISTRO GERAL

matrícula
206.996

folha
01

São Paulo,

18 de agosto de 2008

IMÓVEL:- Apartamento nº 203, localizado no 2º pavimento do "BLOCO 1", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ZIAZANTR, situado na AVENIDA ITAQUERA, nº 7.291, na Vila Carmosina - Distrito de Itaquera, contendo uma área privativa de 50,04m²; área comum de garagem de 8,40m²; área de uso comum de 11,26m²; área total de 69,70m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,8027%.

PROPRIETÁRIA:- MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nessa Capital, na Rua Álvares Penteado nº 203, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.289.134/3301-31.

REGISTROS ANTERIORES:- R.4. Feito em 15/03/2.006 na matrícula nº 115.117; R.3, feito em 15/03/2.006 na matrícula nº 115.237 que originaram a matrícula nº 195.881; R.2, feito em 05/12/2.007 na matrícula nº 162.491; e instituição Condomínio; registrada nesta data, sob nº 55, na Matrícula nº 207.747, todos neste Registro de Imóveis.

C. CONHECIMENTOS:- 114.312.0150-1 (maior área).

114.312.0139-0

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Of. Marc'os Rogério - Oficial
E. José Renato de Freitas Nelli - Substituto
D. Deyenne M. de S. Zambelli - Escrivã Autorizada

Av. 1/208.996 Em 18 de agosto de 2008
atendimento ac presente métrica (o) objeto em
30/07/2.008. da proprietária, datado de

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

U. Joelsony Lapezari - Oficial
E. Antônio Fernandes - Substituto

U. Francisco Rogério - Oficial
E. José Renato de Freitas Nelli - Substituto
D. Deyenne M. de S. Zambelli - Escrivã Autorizada

continua no verso



Protocolo: **208.996**

Folha: **01**

R.2/208.996

Em 10 de novembro de 2009

Pela escritura datada de 14 de Outubro de 2.008, Livro 2.277, fls 045/052, apresentada em forma de certidão datada de 17.11.2008, retificada por outra escritura datada de 16 de Outubro de 2.009, Livro 2.318, fls 357/358, apresentada em forma de certidão datada de 29.10.2009, ambas do 2º Tabelião de Notas desta Capital, **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, já qualificada, **VENDEU O IMÓVEL**, pelo valor de R\$75.000,05, a **DANIELLE MARTINS DE OLIVEIRA**, RG número 33.548.139-5-SSP/SP, CPF/ME número 299.200.678-57, brasileira, solteira, maior, designar, residente e domiciliada nesta Capital, à Avenida Itaquera, número 7.291, Aptº 203, Bloco 01, Vila Carmosina. Sendo sido apresentadas as Certidões Previdenciárias, mencionadas no título, as quais ficaram arquivadas no Tabelião de Notas.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

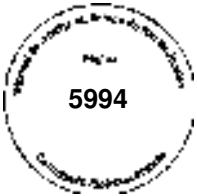
- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nairó - Substituto
- Diego Pinheiro da S. Zambelli - Escr. Autorizada

R.3/208.996 em 10 de novembro de 2009

Pelas escrituras mencionadas no R.02, **DANIELLE MARTINS DE OLIVEIRA**, solteira, maior, já qualificada, **ATENDU PRODUZINDO**, na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O TÍTULO** a **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, também já qualificada, pelo valor de R\$24.268,06, a ser pago na forma e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$75.000,05.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CURITIBA

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nairó - Substituto
- Douglas Madalena S. Zambelli - Escr. Autorizada



Prenotado sob número 559.677, em data de 28 de junho de 2017, o Requerimento datado de 05 junho de 2017, da credora-fiduciária, MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS S/A, que deu origem ao procedimento de notificação previsto no § 1º do artigo 26 da Lei 9514/97, o qual foi autuado sob nº 14867/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP
PROTOCOLO Nº 1.223.205

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Conservar esta certidão em meio eletrônico, para conservar a sua validade. Certidão extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou prenotações são relatadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. O 27º Subdistrito do TATUAPE e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos: R\$30,69
Estado: R\$ 8,72
IPESP: R\$ 5,97
Reg. Civil: R\$ 1,62
T. Justiça: R\$ 2,11
Ministério Público: R\$ 1,47
ISS: R\$ 0,63
TOTAL: R\$51,21

São Paulo, 19 de março de 2018

(assinado digitalmente)

Recolhidos pela Guia: 15



5995

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRAR

209.061

01

São Paulo,

19 de agosto de 2008

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

IMÓVEL: - Apartamento-Duplex nº 001, localizado nos 4º e 5º pavimentos do **BLOCO 4**, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL **DIAMANTE**, situado na **AVENIDA ITAPUEIRA**, nº 7.291, na Vila Carmosina - Distrito de Itaquera, contendo uma área privativa de 94,22m²; área comum do garagem de 8,40m²; área de uso comum de 16,73m²; área total de 119,35m²; correspondendo-lhes uma fração ideal no terreno de 1.37448.

PROPRIETÁRIA: - **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Álvares Penteado nº 203, Centro; inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.259.134/0001-31.

REGISTROS ANTERIORES: - R.4, feito em 15/03/2.006 na Matrícula nº 115.117; R.1, feito em 15/03/2.005 na matrícula nº 115.237 que originaram a matrícula nº 196.881; R.2, feito em 05/12/2.007 na matrícula nº 182.451; e Matrícula nº Concordantal registrada nesta data, sob nº 05, na Matrícula nº 207.747, todas reatadas registro de Imóveis.

C.COMPRADORA: - 114.312.0123-4; 114.312.0139-0 e 114.312.0150 - (maior área).

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Oficial Registrador - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Desajuda W. de S. Zanbini - Esc. Autorizada

Av. 1/209.CC: em 19 de agosto de 2008
Atendimento ao requerimento da proprietária, datado de 30/07/2.008.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Johnny Lind - Escrivão
 Arlindo F. S. Filho - Escrivão

Francisco Aguiar - Oficial
 José Roberto de Freitas Nalini - Substituto
 Desajuda W. de S. Zanbini - Esc. Autorizada

continua no verso

209.061

01

Av.2/209.061 Em 20 de janeiro de 2011

Da Escritura, datada de 07 de Janeiro de 2.011, do 2º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.377, fls 091/098 e certidão de Dados Cadastrais do imóvel, emitida em 18/01/2011, via Internet, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto da presente matrícula, é tributado atualmente através do CONECTIMATRE Nº 114.312.0342-3. PROTOCOLO:- 377.888 de 13.01.2011

º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisca R. ... Oficial
- José Regis de Freitas Nelli - Substituto
- Regina M. de S. Zambeli - Escr./Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.3/209.061 Em 20 de janeiro de 2011

Da Escritura mencionada na Av.2, e Ata da Assembleia Geral de Transformação realizada aos 26.05.2010, registrada sob o número 199.949/10-4, em 10.06.2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que a MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, foi transformada em Sociedade Anônima, sob a denominação de MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A.

º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Frederico Humberto - Oficial
- José Henrique de Freitas Nelli - Substituto
- Dep. J. M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.4/209.061 Em 20 de janeiro de 2011

Pela escritura mencionada na Av.2, MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, já qualificada, vendeu O IMÓVEL, pelo valor de R\$97.952,55, a MARCELO LUIS MORAES ROSA, auxiliar de enfermagem, RG nº 21.177.659-9-SSP/SP, CIV/MR nº 205.358.578 10, e sua mulher ANDREA DE OLIVEIRA MORAES ROSA, enfermeira, RG nº 20.212.119-7-SSP/SP, CIV/MR nº 134.645.458-22, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77,

continua na ficha 02



5997

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Valor: 209.061

lote: 02

São Paulo, 20 de janeiro de 2011

Residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Itaquera, nº 7.291, Aptº 401, Bloco 4. A vendadora declarou no título que, o imóvel da presente não faz parte de seu ativo permanente.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Ruyfundo - Oficial
 José Renato da F. Leite Kalin - Substituto
 Alexandre M. de S. Zanetti - Escr. Autorizada
 Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R. 5/209.061

Em 20 de janeiro de 2011

Pela escritura mencionada na Av. 2, MARCELO LUIS MORAES ROSA e sua mulher ANDRÉA DE OLIVEIRA MORAES ROSA, já qualificadas, ~~MATEUS DA SILVA~~, na forma estabelecida pelo art. 23 da Lei 9.514/97, o IMÓVEL, à MODAL INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, já qualificada, pelo valor de R\$59.470,08, pagável na forma, termos e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$140.000,00.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato da F. Leite Kalin - Substituto
 Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada



Prenotado sob número 558.798, em data de 19 de junho de 2017, o Requerimento datado de 05 julho de 2017, da credora-fiduciária, MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS S/A, que deu origem ao procedimento de notificação previsto no § 1º do artigo 26 da Lei 9514/97, o qual foi autuado sob nº 14748/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP
PROTOCOLO Nº 1.223207

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Conservar esta certidão em meio eletrônico, para conservar a sua validade. Certidão extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou prenotações são relatadas. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. O 27º Subdistrito do TATUAPÉ e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos: R\$30,69
Estado: R\$ 8,72
IPESP: R\$ 5,97
Reg. Civil: R\$ 1,62
T. Justiça: R\$ 2,11
Ministério Público: R\$ 1,47
ISS: R\$ 0,63
TOTAL: R\$51,21

São Paulo, 19 de março de 2018

(assinado digitalmente)

Recolhidos pela Guia: 15

MEMÓRIA DE DESCRIÇÃO
RESIDENCIAL DIAMANTE

- **I – PISOS**
- Salas e quartos :piso em concreto acabado
- Banho ,cozinha/área serviço :piso cerâmico
- Hall pavimentos : : ardósia .
- Escada : : matação de ardósia.
- Terraço descoberto : Piso cerâmico.
- Areas privativas :piso em concreto acabado.
- **II – PAREDES EXTERNAS**
- EXTERNAS: Reboco, com pintura acrílica texturizada.
- **III – PAREDES INTERNAS**
- INTERNAS : Quartos, salas, portaria e circulação: acabamento em gesso com tinta látex.
- BANHOS : : emboço , revestimento c/taixa em cerâmica de 60cm de altura sobre a bancada do lavatório ,no box cerâmica até o teto e o restante pintura acrílica sobre emboço.
- COZINHA / AREA DE SERVIÇO: emboço , revestimento c/taixa de cerâmica de 60cm de altura sobre a bancada de pia e tanque e o restante pintura acrílica sobre emboço .
- **IV – BANCADA COZINHA** : em mármore sintético .
- **V – TETOS:** Acabamento em textura pva.
- **VI – RODAPÉS:**
- Cerâmica banho ,cozinha e área serviço.
- Ardósia Hall pavimentos e escada.
- **VII – ESQUADRIAS**
- PORTAS/MARCOOS :Internas- kit porta pronta eucatex ou similar.
 - Externas - em alumínio ou ferro .
- JANELAS : Em alumínio com acabamento branco. Sala (porta vitro correr sem basculante) e quartos (janela com veneziana), área de serviço(vitro sem basculante) e banho (ventilação forçada ventokit).
- GRADIS , PORTÕES , ALÇAPÕES : Ferro ou metalon com pintura esmalte .
- FERRAGENS : Fechadura metal cromado.
- PEITORIL : Ardósia (janelas, platibanda cobertura,terraços e áreas de serviço).
- **VIII – VIDROS**
- Fantasia com espessura de 3mm e lisos com espessura de 3mm.
- **IX – INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**
- Em PVC:
 - Lavatório Louça branca e vaso com caixa acoplada (casa ou similar) ;
 - Bancada cozinha e tanque em mármore sintético ;:
 - Ralo seco na área de serviço;
 - Ralo sifonado no banho;
 - Ponto de ducha higiênica (banho).
 - Ponto de filtro (cozinha).
 - Terraço cobertura com ponto de água /esgoto e ralo para águas pluviais.
- **X – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**
- 01 ponto de luz em todos os cômodos;
- 02 tomadas quartos;
- 02 tomadas na sala;
- 01 ponto telefone na sala
- 02 tomadas na área de serviço ;
- 04 tomadas na cozinha;
- 02 tomadas nos banhos sendo 01 para instalação do chuveiro elétrico;
- 01 ponto antena coletiva na sala.
- 01 sistema de interfone c/ponto na cozinha.
- 01 ponto campainha na cozinha.
- 01 ponto de gás canalizado p/ápio sem medidor .

- **XI – TELHADO** : laje impermeabilizada no terraço descoberto e cobertura com reservatórios em chapa galvanizada.
- **XII – FUNDAÇÃO** : projeto a ser desenvolvido pelo calculista de acordo com a sondagem.
- **XIII – PISO EXTERNO**: cimentado em concreto nivelado, ou grama.
- **XIV – TRATAMENTO DA ÁREA EXTERNA:**
 - Passeio cimentado externo
 - Vagas demarcadas em piso de concreto.
 - Portaria: guarita com banheiro
 - Lixeira junto a guarita :Alvenaria com bloco aparente , piso e parede em cerâmica c/ponto de água.
 - Central GLP: o conjunto será atendido por central de GLP ,em alvenaria com bloco aparente ,com piso cimentado liso
- **XV – ÁREA LAZER:**
 - Salão de festas : com cozinha e wc.
 - 02 churrasqueiras :com cobertura em telhado colonial ,piso cimentado liso ,grelha de churrasco e uma bancada de preparo.
 - 01 Playground : com Kit Brinquedos.
 - 01 Piscina.
 - Área verde :plântio de grama esmeralda nas áreas de jardins e taludes .

DATA	DIRETOR SUPERINTENDENTE
20/04/2005	GUSTAVO GUSMÃO



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

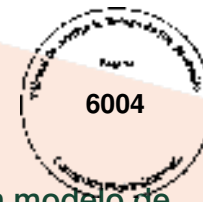
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

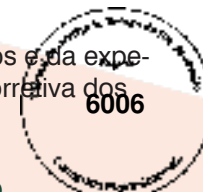
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

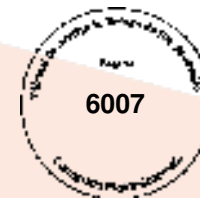
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-13
**ESTRADA ANTÔNIO ABDALLA, Nº 1.447, ÁGUA
BRANCA, PIRACICABA, SP**

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-13	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SA., doravante denominada CMDR.

Sociedade anônima fechada com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: TERRENO RESIDENCIAL, localizado na Estrada Antônio Abdalla, nº 1.447, Água Branca, Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	20.076,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (quatro milhões, cento e vinte e dois mil reais)	R\$ 4.122.000,00
Valor de liquidação forçada: (três milhões, seiscentos e quarenta e um mil reais)	R\$ 3.641.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 1 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. VALOR JUSTO	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
7. DOCUMENTAÇÃO	14
8. PLANEJAMENTO URBANO	15
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	17
10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	18
11. CONCLUSÃO	19
12. RELAÇÃO DE ANEXOS	20

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO RESIDENCIAL localizado na Estrada Antônio Abdalla, nº 1.447, Água Branca, Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo.

Na elaboração desse trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 19 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização desse trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões desse Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e esse trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes nesse Relatório.
- Esse trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, esse Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, esse Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas nesse Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida nesse Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, nesse Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto dessa avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT, como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão desse Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) - TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via Principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

TOPOGRAFIA	
80	Active/Declive forte
90	Active/Declive médio
100	Plano

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função dos melhores índices de aproveitamento para empreendimentos residenciais.

ZONA	
100	Zonas de adensamento prioritário - ZAP
95	Zonas de uso secundário - ZAS
90	Zona especial de interesse de área construída - ZEIPC
90	Zona de ocupação controlada por fragilidade ambiental - ZOCFA

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$3.679.016,62
NA PRÁTICA	R\$3.679.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada

na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado esquerdo



Acesso pelo lado direito

Endereço: Estrada Antônio Abdalla, nº 1.447, Água Branca, Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo.

Ocupação: Residencial uni e multifamiliar.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água (tratada e canalizada), esgoto sanitário, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Transporte público: O local é servido por linhas de ônibus que circulam pelas vias principais, ligando a região ao centro da cidade (principalmente na Rodovia BR-373).

Comércio:	Inexistente no entorno imediato do imóvel. Comércio mais consolidado principalmente na região central.
Recreação:	A região carece de polos de recreação e equipamentos urbanos implantados.
Ensino/Cultura:	Inexistente no entorno imediato do imóvel. Opções de ensino, cultura e lazer mais consolidadas principalmente na região central.
Principais acessos:	O imóvel pode ser acessado através das vias de maior importância, como a Rodovia BR-373 (Rodovia Cornélio Pires).

MINUTA

7. DOCUMENTAÇÃO

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

Número do registro:	43.497.
Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba.
Data da certidão:	11 de julho de 2011.
Comprador:	Mudar SPE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Área de terreno:	20.076,00 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área de terreno conforme escritura, visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei:	Lei complementar nº 323, de 08 de julho de 2014.
Zona:	ZAS-5 (Zona de adensamento secundário 5).
Usos permitidos:	Residencial unifamiliar e multifamiliar.
Coefficiente de aproveitamento:	3.
Taxa de ocupação:	70%.
Gabarito de altura:	N/I.

Código 12 – Zoneamento de Piracicaba

Zona de Adensamento Secundário (ZAS 1, ZAS 2, ZAS 3, ZAS 4, ZAS 5 e ZAS 6)

Parâmetros urbanísticos:

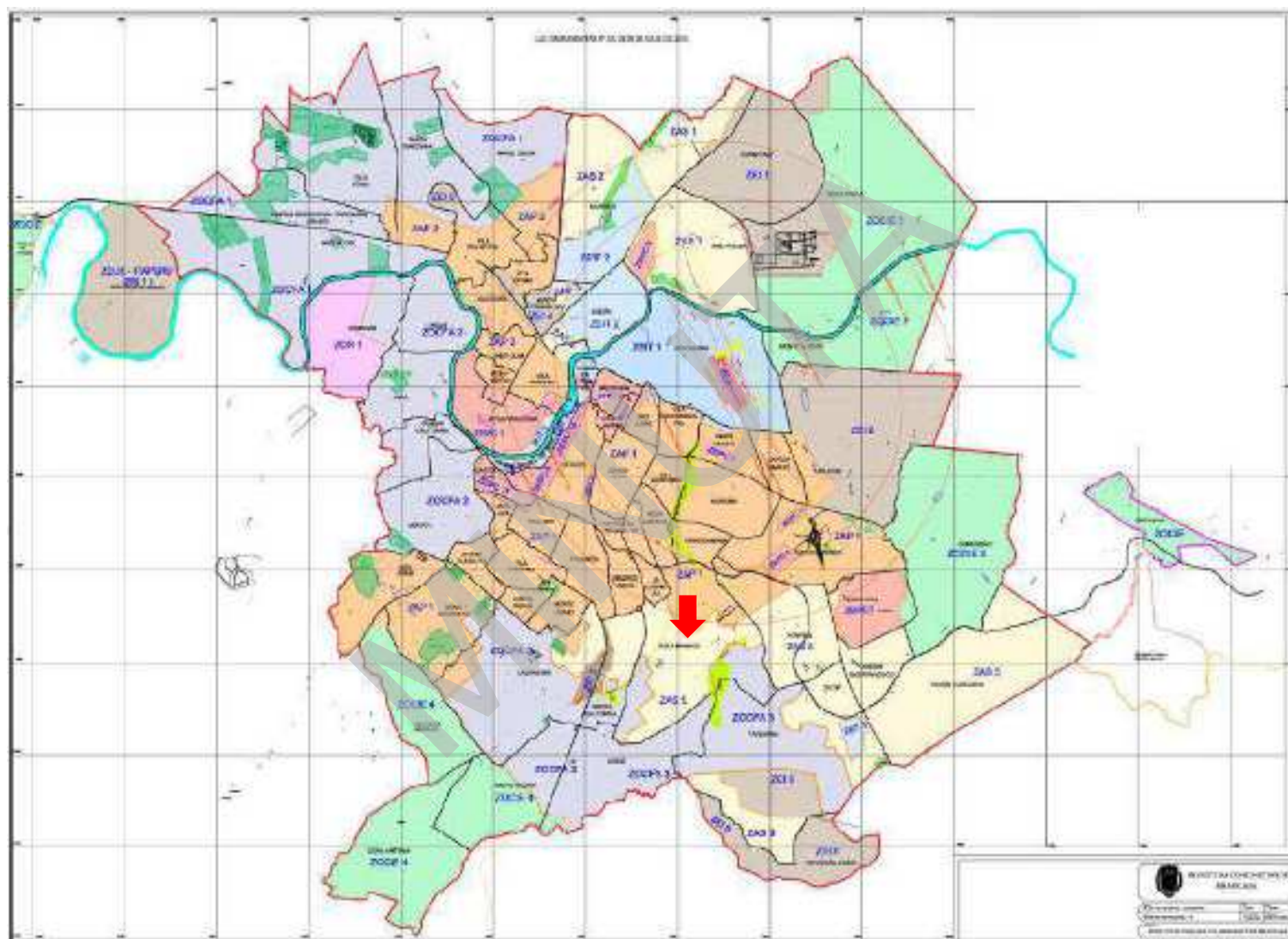
- CA (coeficiente de aproveitamento) = 3 (três);
- TO (taxa de aproveitamento para uso residencial) = 70% (setenta por cento);
- TO (taxa de ocupação para uso não residencial) = 50% (cinquenta por cento);
- TP (taxa de permeabilidade) = 10% (dez por cento);
- tamanho mínimo de lote = 200 m² (duzentos metros quadrados).

Zona de Adensamento Secundário (ZAS 1, ZAS 2, ZAS 3, ZAS 4, ZAS 5 e ZAS 6) - Bairros de Piracicaba

Zoneamento	Região	Bairro	Área total (ha)	População Total - 2010	Densidade (hab/ha)
ZAS 5	Norte	Santa Rosa*	848,07	5.271	6,22
	Norte	Quarium*	843,68	1.746	2,07
	Norte	Jardim Primavera*	84,4	1.515	17,12
	Leste	Cecap	87,9	6.920	78,73
	Leste	Jardim São Francisco	158	5.653	34,55
	Leste	Pompeia	400,9	9.031	22,53
	Sul	Água Branca	753,73	21.388	28,38
Total de ZAS			2.895	51.625	17,8

Fonte: Censo IBGE 2010. Elaboração IppAp, 2015.

* Bairros com mais de um tipo de zoneamento, contudo o zoneamento predominante é o que está descolado.



Fonte: Ipplap

Zoneamento regional com a localização do imóvel destacada

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	20.076,00 m ² .
Formato:	Retangular.
Solo:	Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se, na visita, solo firme e seco.



Vista aérea da propriedade

10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

O terreno situa-se no bairro da Água Branca, de uso predominantemente residencial. Destaca-se a proximidade com a Rodovia BR-373 (Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira) e a distância de cerca de 5 km do Centro da Cidade de Piracicaba.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos Minha Casa Minha Vida (MCMV) inserido no geomercado da região de Piracicaba.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação dos órgãos competentes da prefeitura de Piracicaba. O empreendimento é constituído por tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado, com infraestrutura de lazer, e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

O projeto original do condomínio Residencial Califórnia Boulevard contava com 288 unidades habitacionais distribuídas com área média de 43,6 m². As obras não foram iniciadas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Observou-se um grande número de lançamentos de empreendimentos residenciais populares na região, mesmo com a situação atual do mercado imobiliário, evidenciando a demanda por esse tipo de imóvel (especialmente devido aos incentivos e créditos imobiliários) e gerando uma sensação de retomada da indústria da construção civil.

Principalmente nas zonas periféricas e de expansão urbana da cidade, há significativa oferta de terrenos com áreas próximas e passíveis de incorporação de empreendimentos habitacionais populares (principalmente MCMV).

Potenciais compradores do TERRENO RESIDENCIAL seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo de R\$ 4.122.000,00** (quatro milhões, cento e vinte e dois mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 3.641.000,00** (três milhões, seiscentos e quarenta e um mil reais) para o **TERRENO RESIDENCIAL**, localizado na Estrada Antônio Abdalla, nº 1.447, Água Branca, Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo.

O Laudo de Avaliação AP-00495/18-13 foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 20 (vinte) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA



Nº	EMPREENHIMENTO	ENDEREÇO	ZONA	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA UTIL	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
											TOTAL	€ UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Terreno residencial	Estrada Antônio Abdall, nº 1447	ZAS	Água Branca	Piracicaba	SP	20.076,00		Via secundária	Plano				
1	Terreno	Estrada Francisco Luiz Rasera	ZAS	Água Branca	Piracicaba	SP	7.300,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 2.200.000,00	R\$ 301,37	Acácia Imobiliária	(019) 3433-9559
2	Terreno	Rodovia Cornélio Pires	ZAP	Higienópolis	Piracicaba	SP	14.000,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 3.200.000,00	R\$ 228,57	Imobiliária São Judas Tadeu	(019) 3301-4500
3	Terreno	Rua Joaquim Leite Campos Pereira	ZAP	Nova Pompeia	Piracicaba	SP	20.917,62	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 6.000.000,00	R\$ 286,84	Ricardo Lima Consultoria Imobiliária	(019) 3436-0700
4	Terreno	Rua Vicente Naval	ZEIPC	Vila Independência	Piracicaba	SP	8.993,52	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 3.000.000,00	R\$ 333,57	Storia Imóveis	(21) 3199-8501
5	Terreno	Avenida Adolpho Bertoncello	ZAP	São Jorge	Piracicaba	SP	17.900,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 4.475.000,00	R\$ 250,00	Storia Imóveis	(21) 3199-8503
6	Terreno	Avenida Doutor Alexandre Guimarães dos Santos	ZAP	Dois Córregos	Piracicaba	SP	19.700,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 3.080.000,00	R\$ 156,35	Corretor	(19) 99170-7379
7	Terreno	Rua Belém	ZOCAF	Glebas Califórnia	Piracicaba	SP	4.919,00	Oferta	Via secundária	Active/ declive médio	R\$ 1.050.000,00	R\$ 213,46	Storia Imóveis	(21) 3199-8503



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	ZONA			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO	ZONA		
	90	100	95									
1	90	100	95	63,64%	R\$ 301,37	0,90	1,00	1,00	0,88	1,00	0,79	R\$ 239,01
2	100	100	100	30,26%	R\$ 228,57	0,90	0,90	1,00	0,96	0,95	0,74	R\$ 168,14
3	90	100	100	4,19%	R\$ 286,84	0,90	1,00	1,00	1,01	0,95	0,86	R\$ 247,78
4	90	100	90	55,20%	R\$ 333,57	0,90	1,00	1,00	0,90	1,06	0,86	R\$ 286,63
5	100	100	100	10,84%	R\$ 250,00	0,90	0,90	1,00	0,97	0,95	0,75	R\$ 186,94
6	100	100	100	1,87%	R\$ 156,35	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	0,77	R\$ 119,74
7	90	90	90	75,50%	R\$ 213,46	0,90	1,00	1,11	0,84	1,06	0,89	R\$ 188,99

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	7
Graus de liberdade	6
"T" de student 80%bicaudal	1,44
Valor máximo	R\$ 286,63
Valor mínimo	R\$ 119,74
Desvio padrão	R\$ 56,07
Coefficiente de variação	27,31%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 174,52
Média amostral	R\$ 205,32
Limite superior	R\$ 236,12

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 29,72%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,8	RESULTADO
dmax/ s	1,450	permanece
dmin/ s	1,526	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 174,80
Média amostral	R\$ 205,32
Limite superior	R\$ 235,83

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 205,32
Área	20.076,00
Valor final	R\$ 4.121.967,61
Na prática	R\$ 4.122.000,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



RESUMO DE VALORES		
Terreno		
Valor justo		
R\$ 4.122.000,00		
Edificações		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	3.641.033,98
NA PRÁTICA	R\$	3.641.000,00

ANEXO 2

MINUTA



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

MINUTA

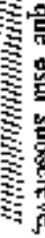
ANEXO 3

MINUTA

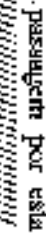
3ª TABELÃO DE NOTAS
APRACICABA - SP
COMARCA DE PRACICABA - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELA MARIA BEATRIZ FANCHINI FRANCO

LIVRO 742 - 1º Trazido - páginas 157 a 164.

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO VALOR DE R\$2.544.000,00

Aos onze dias do mês de julho do ano de dois mil e onze, nesta cidade e Comarca de Pracicaba/SP, neste Terceiro Tabelão de Notas, sito a Rua Santo Antonio, nº 657, térreo do Edifício Sissal Center, perante mim Escrevente e a Substituta da Tabela, que esta subscrive, compareceram partes entre si, justas e contraladas, a saber: 

VENDEDORES

De um lado, como outorgantes vendedores: **D da parte Ideal de 50% (cinquenta por cento) da plena propriedade e 50% (cinquenta por cento) da sua propriedade: 01) OREDES TOLOTTI**, brasileiro, agricultor, portador da cédula de Identidade RG nº 21.497.707/SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 192.159.942/07, solteiro maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascido em 15/05/1964, conforme certidão de nascimento nº 11503, lavrada as Fls. 14v, do livro A-42, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, de sua Comarca de Pracicaba/SP, residente e domiciliado na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, no lugar denominado, Sítio São Sebastião, ora de passagem por esta cidade; **02) ANTONIO RODRIGAL TOLOTTI**, brasileiro, agricultor, portador da cédula de Identidade RG nº 18.676.451/SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 192.159.958/89, solteiro maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascido em 13/05/1968, conforme certidão de nascimento nº 12.656, lavrada as Fls. 104, do livro A-43, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, desta Comarca de Pracicaba/SP, residente e domiciliado na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, no lugar denominado, Sítio São Sebastião, ora de passagem por esta cidade; **03) JESSICA ROBERTA BECIATTO**, brasileira, varentária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03338128653, expedida em 05/06/2000 pelo DERAN-SP, onde consta a cédula de Identidade RG nº 40.620.000/SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 335.880.818/10, solteira maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascida em 24/04/1985, conforme certidão de nascimento nº 3123, lavrada as Fls. 073v, do livro A-54, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, desta Comarca de Pracicaba, residente e domiciliada na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, na Rua Genildo Silveira Arruda nº 55, ora de passagem por esta cidade; e **04) EDISON VAUDEMR BECIATTO JUNIOR**, brasileiro, desenhista, portador da carteira nacional de Habilitação nº 04041662858, expedida em 14/01/2010, onde consta a cédula de Identidade RG nº 44.677.335/SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 373.330.408/01, solteiro maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascido em 27/11/1988, conforme certidão de nascimento nº 4616, lavrada as Fls. 226v, do livro A-56, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, desta Comarca de Pracicaba/SP, residente e domiciliado na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, na Rua Genildo Silveira Arruda nº 55, ora de passagem por esta cidade; e **05) do usufruto vitalício sobre 50% (cinquenta por cento): MARIA LUIZA BIANCHIM TOLOTTI**, brasileira, do lar, portadora da cédula de Identidade RG nº 17.669.026/SSP-SP e inscrita no CPF/MF nº 282.801.528/90, viúva porde Antenor Tolotti, falecido em 15/03/2010, nesta cidade, conforme certidão de óbito exarada da matrícula 121301.01.55.2010.4.00043188.0019109.34 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Substituto desta Comarca de Pracicaba, residente e domiciliada na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, no lugar denominado Sítio São Sebastião, ora de passagem por esta cidade. 

COMPRADORA

E, de outro lado, como outorgada compradora: **MUDAR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, legalmente constituída, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Alvarez Penteado nº 203 (parte), centro - CEP: 01012-001, devidamente inscrita no



RUA SANTI ANTONIO 367 - C.C.V. 2º
PRACICABA, SP CEP: 13.001-196
FONE: 19.24061006 FAX: 19.21658814

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

CNPJ/IMEF sob n° 12.501.155/0001-90, com seu contrato consubstancial do sociedade, datado do 07/07/2010, registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sub n° 35224588019 em sessão de 23/08/2001, não havendo nenhuma alteração, até a presente data, conforme declaração prestada por quem a representava neste ato, seus procuradores, NATALIA DENENTY, brasileira, solteira, advogada, portadora da OAB/RI n° 130777, e inscrita no CPF/MEF sob o n° 082.073.537/08 e ALESSANDRA ANEMÉ HIRAYAMA, brasileira, casada, arquiteta, sob o n° 082.073.537/08 e ALESSANDRA ANEMÉ HIRAYAMA, brasileira, casada, arquiteta, sob o n° 082.073.537/08, ambos com o mesmo endereço comercial na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Alvarés Peracado n° 203 (Gare), centro - CEP: 01012-001, ora de passagem por esta cidade, representação feita nos termos da cláusula 20, parágrafo primeiro (da administração e representação da sociedade) do contrato social, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas da cidade e comarca de São Paulo, nº 11470.2381, fls. 153/155, que fica arquivada nestas Notas na pasta n° 30/2011, fls. 136. Os presentes são reconhecidos como os gráficis de que aqui tratao, do que dou fé.

IMÓVEL

Pelo outorgante vendedor me foi dito que é imião e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, tributos atrasados, dívidas, dividas, litígios, ações judiciais em trâmite, fundadas em direito real ou pessoal, e quaisquer outros encargos, sob responsabilidade civil e criminal, do IMÓVEL objeto da matrícula n° 43.497 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Piracicaba/SP, saber: **UM IMÓVEL RURAL**, denominado Sítio Bela Vista, situado no Bairro Água Branca, deste Município e Comarca de Piracicaba, com as seguintes metras e confrontações: inicia-se a descrição do imóvel rural desmembrado do imóvel denominado Sítio Bela Vista, situado no Bairro Água Branca, no vértice 01; segue com AZ de 3095,4238" e D de 82,688m, até o marco 07, confrontando neste trecho, com a ESTRADA ANTONIO ABDALLA (Anterior: Estrada do Bairro Chico); delimita à direita e segue com o AZ 10790751" e D de 14,65m, até o vértice 03, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.048, de propriedade de Vanessa Bonatti; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 04, confrontando neste trecho, com o imóvel de M n° 82.047, de propriedade de Vitor de Godoy e Lillian Mártina de Souza; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 05, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.046, de propriedade de Mariza Stella da Silva e Thiago Vanderlei Tóoni; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 06, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.045, de propriedade de José Marcos Serafim da Costa; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 07, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.044, de propriedade de Adelair Wandscheer; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 08, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.043, de propriedade de Leandro Rodrigues de Jesus e sua mulher Ana Paula Silva Moraes Rodrigues de Jesus; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 09, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.042, de propriedade de Elaine Cristina Saugiani; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 10, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.041, de propriedade de Juliana Rodrigues Vargas e Washington Erros Couto; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 11, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.040, de propriedade de Eduardo Paglioto Pereira; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 12, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.039, de propriedade de Eden Wilson da Cruz e sua mulher Marcia Regina Salvaro da Cruz; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 13, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.038, de propriedade de Tulago Pereira Scarpieta; deste, segue com o AZ 10790751" e D de 7,50m, até o vértice 14, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.037, de propriedade de Edson Rodrigues Simão Junior; deste, segue com o AZ 10790751"

LABEÇÃO DE NOTAS
 PIRACICABA - SP
 COMARCA DE PIRACICABA - ESTADO DE SÃO PAULO
 JACQUES VARELA VERNEQUE DE MOURA FRANCO

e D de 7,50m, até o vértice 15, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.026, de propriedade de Fabio Luiz Tapaj; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 16, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.035, de propriedade de Paula Fernanda Lorenzi; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 17, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.034, de propriedade de Leonardo Gonzaga de Araújo e Paula Carmezini; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 18, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.033, de propriedade de Gilberto Dias da Silva e Edneta Vaires de Silva; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 19, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.032, de propriedade de Fernando Augusto Gaspar; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 20, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.031, de propriedade de Roberio Antonio Scarpelli e sua mulher Fernanda Nizaci Scarpelli; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 21, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.030, de propriedade de Luis Carlos Rodrigues e sua mulher Hiroko Iwamoto; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 22, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.029, de propriedade de Isaac Elidio de Souza e sua mulher Carla Elaine Fortini Pereira de Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 23, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.028, de propriedade de Erik Andrey de Souza e sua mulher Sylvia Helena Bonfati de Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 24, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.027, de propriedade de Cristiane Alves; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 25, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.026, de propriedade de Rodrigo da Silva Leme e sua mulher Dairane Silvano Leme; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 26, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.025, de propriedade de Valéria Aparecida da Silva; desta, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 27, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.024, de propriedade de Julior Sinton de Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50 m, até o vértice 28, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.023, de propriedade de Debora Nieto Mazzi e seu marido Claudio Luis Mazzi; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 29, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.022, de propriedade de Fernando José de Souza e sua mulher Rosana Bittencourt Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 30, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.021, de propriedade de Helton Carlos Piasa e sua mulher Tatiana Lucia Pires Piasa; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 31, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.020, de propriedade de Natanael Leite e sua mulher Celia Nunes Leite; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 32, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.019, de propriedade de Silvia Amalia Carreguola Marques Costa e seu marido Gekeler Marques Costa; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,00m, até o vértice 33, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.018, de propriedade de Valdeir Mendes Rydels e Daniela Moretti, sendo que do vértice 02 ao vértice 33, o confrontante superior era (Anterior: Jacob Tolotti e sua mulher); deficiente à direita e segue com o AZ 215º58'07" e D de 30,94m, até o vértice 34, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 77.325, de propriedade de CLAUDIO JOSE SETTEN e sua mulher JESUINA APARECIDA BRAGA SETTEN (Anterior: João Setten); deste, segue com o AZ 215º58'07" e D de 64,70m, até o vértice 35, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 77.324, de propriedade de PEDRO LUIS SETTEN e sua mulher MARIA ELIZA BRAZOTTO SETTEN (Anterior: João Setten); finalmente deficiente à direita e segue com o AZ 289º41'50" e D de 228,19m, até o vértice 01, pouco inicial da descrição, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 43.496, de propriedade JACOB ANTONIO TOLOTTI e sua mulher CLARRISSE RAMOS TOLOTTI, JOSÉ ODIVALDO TOLOTTI e sua mulher



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

ANTONIA CRETESA CIOLDIN TOLOTTI e JACOB TOLOTTI e sua mulher JUSTINA ROSENO TOLOTTI - Esposados (Anterior: Agenor Tolotti e sua mulher, concubando-se assim a descrição deste perimetro, com uma área de 20.076,00 m² ou 2.0076 Hectares, estando o referido imóvel 20,59m do ponto de interseção do alinhamento da Estrada Antonio Abílio com Rua Professora Maria J. R. de Moraes Hjal, com

CADASTRO E VALOR VENAL

Foram apresentados os seguintes documentos: a) Certificado de cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, sob nº 630.055.010.170-S; Determinação do Imóvel Rural - Sítio Bela Vista, Área Total - 2,0000 ha; Classificação Paduclária - Minifúndio - data da Última Atualização - 08/11/2002 - Indicação Para Localização do Imóvel Rural - Bairro Água Branca, Município Sede do Imóvel: Rural - Piracicaba/SP; Módulo rural - 8,0000 ha, nº Módulos Rurais - 025, Módulo Fiscal - 10,000 ha; nº módulos fiscais - 0,2000; FAP 2,0000 ha; áreas do imóvel rural - registrada 2,0000, nome do detentor - Antenor Tolotti - CPF/ME nº. 137.740.428/53, código da pessoa 01.847.548-5, data da emissão 14/12/2009, número do CCIR 01261774091; b) ITR quitado declarado nos anos de 2010, estando declarado o valor venal de R\$82.500,00; c) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, número do imóvel na Receita Federal - NIRE 3.373.781-9, nome do imóvel Sítio Bela Vista, Município Piracicaba/SP, área total (em hectares) 2,0, contribuinte Antenor Tolotti - CNP/MF nº 137.740.428/53, Certidão emitida com base na Instrução Normativa RFB nº 735, de 02/05/2007, emitida às 13:03:39 do dia 11/07/2011 (hora e data de Brasília), válida até 07/11/2012, código de controle da certidão 0B92.142.RP.R.FURT.


TÍTULO ADIUSTIVO

Referido imóvel vem ao domínio deles vendedores através dos seguintes títulos: a) escritura pública de inventário o partilha, datada de 19/07/2010, lavrada pelo Tabelião de Notas de Rio das Pedras, deste Estado, no livro 238, de págs. 154/158, ratificada pela escritura datada de 09/03/2011, no livro 241, nas págs. 234/235, das mesmas notas, dos bens deixados por falecimento de Antenor Tolotti, a qual se encontra devidamente registrada sob nº 05 da referida matricula; b) escritura pública de doação com reserva do usufruto vitalício, datada de 19/07/2010, lavrada no Tabelião de Notas de Rio das Pedras, deste Estado, no livro 238, págs. 160/162, ratificada pela escritura datada de 09/03/2011, lavrada nas págs. 256/257, do livro 241, das mesmas notas, outorgada por Maria Luiza Blanchim Tolotti, a qual se encontra devidamente registrada sob nº 06 da referida matricula; e c) escritura pública de doação, datada de 19/07/2010, lavrada no Tabelião de Notas de Rio das Pedras, deste Estado, nas págs. 163/165, do livro 238, ratificada pela escritura datada de 09/03/2011, no livro 241, págs. 258/259, das mesmas notas, outorgada por Maria Claudete Tolotti Begiato e seu marido Edison Valdemir Begiato, a qual se encontra devidamente registrada sob nº 08 da referida matricula.

VENDA E COMPRA

Quercis outorgantes vendedores vendem o referido imóvel à outorgada compradora, pelo preço certo e ajustado de R\$2.544.000,00 (dois milhões quatrocentos e quarenta e quatro mil reais), sendo R\$1.272.000,00 (um milhão, duzentos e setenta e dois mil reais) para a parte ideal de 50% da plena propriedade; R\$ 848.000,00 (oitocentos e quarenta e oito mil reais) para a parte ideal de 50% da plena propriedade; R\$ 824.000,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil reais) para o usufruto vitalício sobre 50% do imóvel, que é satisfeito da seguinte forma: a) R\$814.000,00 (quarenta e quatro mil reais) pago neste ato através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para a conta corrente de titularidade dos VENDEDORES nas seguintes contas e proporções: R\$12.222,21 (doze mil, duzentos e vinte e dois reais e vinte e um centavos) em favor de Ordes Tolotti, Agência 410, Conta Corrente nº 1002162 6, Banco Bradesco, R\$ 12.222,21 (doze mil, duzentos e vinte e dois reais e vinte e um centavos) em favor ANTONIO

3ª TABELAÇÃO DE NOTAS
 PIRACICABA - SP
 COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO - ESTADO DE SÃO PAULO
 PABELOMÁRCIA BERNARDES ZANONI FRANCO

RODIVAL TOLOTTI, Agência 410, Conta Corrente nº 1002161/8, Banco Bradesco, R\$6.111,12 (seis mil, cento e onze reais e doze centavos) em favor de JESSICA ROBERTA BEGIATTO, Agência 1161, Conta Corrente 3214-1, Caixa Econômica Federal, R\$6.111,12 (seis mil, cento e onze reais e doze centavos) em favor de EDISON VALDEMER BEGIATTO JUNIOR, Agência 6775X, Caixa Corrente nº 7564-7, Banco do Brasil e R\$7.333,34 (sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos) referente a parte de MARIA LUIZA BIANCHIM TOLOTTI será pago da seguinte forma: (i) R\$2.444,44 (dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos) a ser depositado através de TED na Agência 410, Conta Corrente nº 1002162/6, Banco Bradesco de titularidade de ORIDES TOLOTTI, (ii) R\$2.444,44 (dois mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos) a ser depositado através de TED na Agência 410, Conta Corrente nº 1002161/8, Banco Bradesco, de titularidade do ANTONIO RODIVAL TOLOTTI, (iii) R\$1.221,23 (mil, duzentos e vinte e dois reais e três centavos) a ser depositado através de TED na Agência 5214-1, Caixa Econômica Federal, de titularidade de JESSICA ROBERTA BEGIATTO e (iv) R\$1.221,23 (mil, duzentos e vinte e dois reais e três centavos) a ser depositado através de TED na Agência 6775X, Conta Corrente nº 7564-7, Banco do Brasil de titularidade de EDISON VALDEMER BEGIATTO JUNIOR, neste ato pelo que os VENDEDORES conferem a mais ampla, plena, geral, rasa, irrevogável e irretroatável, quitação, para nada mais reclamar ou exigir a este título; b) R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) através de emissão, pela OUTORGADA COMPRADORA, em favor dos OUTORGANTES VENDEDORES de uma nota promissória, emitida em caráter "pro soluto", com vencimento para o dia 11 de fevereiro de 2012 (onze de fevereiro de dois mil e doze), que os OUTORGANTES VENDEDORES conferem, subscritam certa e guardaram, do que dou fé, dando assim a mais plena, rasa e irrevogável quitação e nada mais tendo a exigir ou reclamar com fundamente nesta escritura. Assim, pago e satisfeito o preço, do cujo recebimento se dá a mais plena, rasa e irrevogável quitação e nada mais tendo a exigir ou reclamar com fundamento nesta escritura e no preço do IMÓVEL em questão, os OUTORGANTES VENDEDORES cedem e transferem à OUTORGADA COMPRADORA toda a posse, domínio, direito e ação que até então exerciam sobre o IMÓVEL, não só por força da presente, como também em razão da cláusula "constitutiva", obrigando-se os OUTORGANTES VENDEDORES, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, fazer a presente escritura e toda objeto desta escritura sempre boa, lícita e válida e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei, passando a correr por conta da OUTORGADA COMPRADORA, a partir dessa data, todas as despesas, taxas e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL. 

DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES

Declaram os vendedores que não estão vinculados à Previdência Social como empregadores, nem como produtores rurais, bem como não industrializam, nem comercializam a adquirimentos domiciliados no exterior, nem vende os próprios produtos no varejo diretamente a consumidor, e, tendo em vista os termos da Lei Federal nº 8.212, de 24/07/1991, regulamentada pelo Decreto nº 2.174, de 05/03/1997 e Decreto nº 3.048/1999, já com as modificações determinadas pelo Decreto nº 3.265/1999, por não se encontrarem enquadrados nem equiparados à empresa e em qualquer outra norma da referida legislação, deixa de apresentar as certidões negativas de débitos para com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e a Secretaria da Receita Federal (SRF), exigíveis para a prática do ato que ora se lavra. Declaram ainda que o imóvel objeto desta escritura encontra-se totalmente quitado, quanto a quaisquer débitos tributários, quer sejam para com o INCRA, Receita Federal, Prefeitura Municipal, DPRN, Cetarh, bem quanto a débitos financeiros e quaisquer outros órgãos, Municipais, Estaduais ou Federais, nos termos do que prescrevem o artigo 36 da Lei 4.476/1984. Os OUTORGANTES VENDEDORES declaram, ainda que o IMÓVEL encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus.



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO

Judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arrendo, sequestro, servidão e divórcio, anterior, passivos ambientais, ações reais ou recuperatórias, sobre eles fixando litigâncias que possam impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, não havendo, no mesmo, posse, detenção ou ocupação de terrenos, inexistindo sobre os mesmos e, bem assim, sobre os seus proprietários, penidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer, concordando-se os IMÓVEL, intertamente quites de tributos e tarifas e demais encargos sobre eles incidentes, incluindo multas ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer. Os OTORGANTES VENDEDORES declaram que estão cientes que os IMÓVEIS estão sendo adquiredo, exclusivamente, para que a OUTORGADA COMPRADORA realize, nos respectivos termos, a incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4591/64

DECLARAÇÕES DA COMPRADORA

Declara a compradora que recebeu dos outorgantes vendedores, a certidão da mencionada matrícula imobilítria, a qual fica arquivada nestas Notas na pasta própria de nº 5.972011, sob número de ordem 002. Declaram que NÃO há sócios majoritários estrangeiros ou com domicílio no exterior, nos termos do comunicado nº 1.974/2010 da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Parecer nº 250/2010-E) do Conselho Nacional de Justiça e artigos 10, 11 e 12 do CC artgo 1º, § 1º, todos da Lei 5.709/71, cuja veracidade foi confirmada por esta tabelião, por sua tabela: _____

DECLARAÇÕES DAS PARTES

Nelas partes me foi dito que: a) dispensam entre si a apresentação de todas as demais certidões de que trata a Lei Federal 7.433/85 regulamentada pelo Decreto 93.240/86; bem como as demais certidões negativas fiscais, assumindo solidariamente eventuais débitos; b) aceitar a presente escritura como está redigida, por achá-la conforme e de acordo com o que haviam entre si previamente convenionado, firmando-a de livre e espontânea vontade; c) dispensam a apresentação da certidão negativa de dívidas incidentes sobre o imóvel, assumindo solidariamente a obrigação por eventuais multas fiscais, conforme previsão o artigo 37 do Código Florestal - Lei Federal 4.771/65; e) que foram apresentas em nome dos vendedores as certidões negativas de débitos do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, sob nºs. 2363432, 2363459, 2363463, 2363469 e 2363473, emitidas em 08/07/2011 válidas até 07/08/2011, e) Declaram ainda através desta escritura, que os OUTORGANTES VENDEDORES cedem à OUTORGADA COMPRADORA todos os direitos relativos ao projeto de construção aprovado no processo sob nº 31.144/2011 em 25/05/2011, perante a Prefeitura da Comarca de Piracicaba, São Paulo - SP, projeto esse que passa a ser de propriedade da OUTORGADA COMPRADORA, que poderá dele fazer uso, resgatados os direitos autorais de terceiros _____

DECLARAÇÕES FINAIS

Os OTORGANTES VENDEDORES, de igual modo, declaram, sob responsabilidade Civil e Criminal que: a) não respondem a quaisquer ações ou processos relativos a direitos reais, pessoais, recuperatórios, possessórios, reivindicatórios, depósitos, procosos, falências, concordâncias e/ou concurso de credores, nem por dívidas fiscais, que não existam ações ou processos de quaisquer naturezas, que vinculem os declarantes e/ou o IMÓVEL ora vendido, declarando também, que está isento de responsabilidade legal e que esta venda não prejudica a quaisquer credores que, eventualmente tenham, responsabilizando-se, expressamente, perante a OUTORGADA COMPRADORA, por quaisquer eventuais situações ou obrigações pendentes que, de algum modo, possam envolver o IMÓVEL ora vendido, bem como interesse de terceiros que de qualquer forma possam afetar ou prejudicar a segurança jurídica do negócio ora ajustado, comprometendo-se a fazer a presente escritura, firme e válida, respondendo pela evicção de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 Catálogo de São Paulo

ENCERRAMENTO

E, pedindo-me que lavrasse a presente escritura, que feita e lida sendo lida, em voz alta, aceleraram-me por se acharem conforme, puto e gan e assumam dispensando a presença e assinatura de testemunhas instrumentais. De tudo doy fe. Em _____ (São Valério Mondino), 14 de Setembro de 1957. (Mencio Baptista Galdi), Escrivão, e oficial. Eu, _____ (São Valério Mondino), 14 de Setembro de 1957. Substitua, a subscrito. Venda e compra: Emolumentos R\$3.605,83. Sec. Fuz. R\$1.921,83. PESP R\$759,12. Reg. Civil R\$189,78. Trib. Justiça. R\$189,78. Sta. Casa. R\$36,06. Total R\$5.805,39. Procuração: Emolumentos R\$64,38. Sec. Fuz. R\$12,62. PESP R\$9,34. Reg. Civil R\$2,34. Trib. Justiça. R\$2,34. Sta. Casa. R\$0,44. Total R\$71,46. Guia nº 129/2011 - Trashidos nºs. 55964 a 55967

GRIDES TOLOTTI

ANTONIO RODIVAL TOLOTTI

JESSICA ROBERTA BEGIATTO

EDISON VALDEMR BEGIATTO JUNIOR

MARIA LUIZA BIANCHIM TOLOTTI

MUDAR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
 NATALIA BENENTI

MUDAR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
 ALESSANDRA AKEMITERAYAMA

Shirley S. M. das
 Silva Valério Azevedo
 Substituta de Juiz

TABELADA DE NOTAS

PRACICABA - SP

COMARCA DE PRACICABA, ESTADO DE SÃO PAULO
TABELADA MARCIA BRUNARTE ZANONI FRANCO

 TABELADA DE NOTAS
 Marcia Brunarte Zanoni Franco
 TABELADA DE NOTAS

Livro 742 - 1º Transferido - páginas 173 a 180.

**SCRITURA PÚBLICA DE CONDIÇÃO DE DíVIDA E NOVAÇÃO COM
GARANTIA HIPOTECÁRIA, NA FORMA ABAIXO.**

Aos quinze dias do mês de julho do ano de dois mil e onze (11/07/2011), nesta cidade e comarca de Pracicaba, Estado de São Paulo, neste 3º Tabelado, de Notas, situado na Rua Santo Antônio, n° 657 - térreo do Edifício Sinal center, perante mim, escrivente e da Tabelada, que esta subscreeve, comparecem partes entre si, justas e contrárias, a saber: de um lado, com:

OUTORGANTE DEVEDORA

MUDAR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., legalmente constituída, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Álvares Penteado nº 203 (parte), centro. - CEP: 01012-001, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.501.155/0001-90, com seu contrato constitutivo de sociedade, datado de 07/07/2010, registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 35224588019 em sessão de 23/08/2001, não havendo nenhuma alteração, até a presente data, conforme declaração prestada por quem a representa neste ato, seus procuradores, NATÁLIA BENETTI, brasileira, solteira, advogada, portadora da OAB/RJ nº 130777, e inscrita no CPF/MF sob o nº 082.073.537/08 e ALESSANDRA AKEMI HIRAYAMA, brasileira, casada, arquiteta, portador da carteira de identidade RG nº 32.943.720-3/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 297.868.648-08, ambas com o mesmo endereço comercial, na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Álvares Penteado nº 203 (parte), centro. CEP: 01012-001, ora de passagem por esta cidade, representação feita nos termos da cláusula 29, parágrafo primeiro (da administração e representação da sociedade) do citado contrato social; conforme procuração lavrada no 2º Tabelado de Notas da cidade e comarca de São Paulo, no Livro 2.381, fls. 153/155, que fica arquivada nestas Notas na pasta nº 30/2011, fls. 136, de outro lado, com:

OUTORGADOS CREDORES

01) ORIDES TOLETTI, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 21.497.707/SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 192.159.948/07, solteiro maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascido em 15/05/1964, conforme certidão de nascimento nº 11503, lavrada as fls. 14v. do Livro A-42, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, desta Comarca de Pracicaba/SP, residente e domiciliado na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, de Rio das Pedras, deste Estado, no lugar denominado São Sebastião, ora de passagem por esta cidade; **02) ANTONIO RODRIVAL TOLETTI**, brasileiro, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 18.676.451/SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 192.159.958/89, solteiro maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascido em 13/05/1968, conforme certidão de nascimento nº 12.656, lavrada na fls. 104, do Livro A-43, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, desta Comarca de Pracicaba/SP, residente e domiciliado na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, no lugar denominado São Sebastião, ora de passagem por esta cidade; **03) JESSICA ROBERTA BEGLAITO**, brasileira, veterinária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03338128653, expedida em 03/06/2000 pelo DETRAN-SP, cujo consta a cédula de identidade RG nº 40.623.000/SSP-SP e inscrito no CPF/MF nº 335.880.818/10, solteira maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascida em 24/04/1985, conforme certidão de nascimento nº 3123, lavrada as fls. 073v. do Livro A-54, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, desta Comarca de Pracicaba, residente e domiciliada na cidade de Rio das Pedras, deste



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL
Estado de São Paulo

Estado, na Rua Geraldo Silveira Arruda nº 55, ora de passagem por Esta cidade; e 04) EDISON VALDEMR DEGLATTO JUNIOR, brasileiro, desentista, portador da carteira nacional de Habilitação nº 04041662858, expedida em 14/01/2010, mde consta a célula de identidade RG nº 44.677.535/SSP-SP e inscrito no CPF/PAF nº 373.330.408/01, solteiro maior e capaz, natural da cidade de Rio das Pedras, deste Estado, nascido em 27/11/1988, conforme certidão de nascimento nº 4616, lavrada as fls. 226v, do livro A-56, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Rio das Pedras, desta Comarca de Piracicaba/SP, residente e domiciliado na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, na Rua Geraldo Silveira Arruda nº 55, ora de passagem por esta cidade; e 05) MARIA LEIZA BIANCHINI TOLOTTI, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 17.669.026/SSP-SP e inscrita no CPF/PAF nº 282.801.528/90, viúva, porte Antenor Tolotti, falecido em 15/03/2010, nesta cidade, conforme certidão de óbito extida da matrícula 121301.03.55.2010.4.06043.188.0019109-34 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito desta Comarca de Piracicaba, residente e domiciliada na cidade de Rio das Pedras, deste Estado, no lugar denominado São Sebastião, ora de passagem por esta cidade. Reconhecidos como sendo os próprios de que aqui trato, do que dou fé. E, perante mim, escrevante habilitado, pelo cartório devedora, me é dito o seguinte:#####

1ª DA DÍVIDA

1.1- Por escritura de compra e venda celebrada nesta mesma data e notas, no Livro 742, a fls. 157/164, os CREDORES venderam a DEVEDORA, pelo valor de R\$2.544.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil reais), sendo R\$1.272.000,00 (um milhão, duzentos e setenta e dois mil reais) para a parte ideal de 50% da plena propriedade; R\$ 848.000,00 (oitocentos e quarenta e oito mil reais) para a parte ideal de 50% da sua propriedade, pertencentes aos credores descritos nos itens "01" à "04"; e, R\$824.000,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil reais) para o usufruto vitalício sobre 50% do imóvel, pertencentes a credora descrita no item "05", dos quais já foram pagos R\$44.000,00 (quarenta e quatro mil reais); o imóvel objeto da matrícula nº 43.497 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Piracicaba/SP, que assim se descreve: UMI IMÓVEL RURAL denominado Sítio Bela Vista, situado no Bairro Água Branca, deste Município e Comarca de Piracicaba, com as seguintes medidas e confrontações: Início-se a descrição do imóvel rural destacado do imóvel denominado Sítio Bela Vista, situado no Bairro Água Branca, no vértice 01; Segue com A7, de 50°54'28" e D de 82,68m, até o marco 02, confrontando neste trecho, com a ESTRADA ANTONIO ABDALLA (Anterior: Estrada do Bairro Chicó); deflete à direita e segue com o AZ 107°07'51" e D de 14,65m, até o vértice 03, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82,048, de propriedade de Vantusa Bonamini, deste, segue com o AZ 107°07'51" e D de 7,50m, até o vértice 04, confrontando neste trecho, com o imóvel de M Nº 82,047, de propriedade de Vilor de Godoy e Lijssu Martins de Souza; desta, segue com o AZ 107°07'51" e D de 7,50m, até o vértice 05, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82,846, de propriedade de Marisa Stella da Silva e Thiago Vanderei Tonny, deste, segue com o AZ 107°07'51" e D de 7,50m, até o vértice 06, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82,045, de propriedade de José Marcos Serafin da Costa; deste, segue com o AZ 107°07'51" e D de 7,50m, até o vértice 07, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82,044, de propriedade de Adelar Wandscheer; deste, segue com o AZ 107°07'51" e D de 7,50m, até o vértice 08, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82,043, de propriedade de Leandro Rodrigues de Jesus e sua mulher Ana Paula Silva Moraes Rodrigues de Jesus;

3ª FIDELIAÇÃO DE NOTÍAS
 PRODIGABA - SP
 COMARCA DE PIRACICABA - ESTADO DE SÃO PAULO
 TABELA Nº 100001A SERIADA Nº 7 ANO III 1983

deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 09, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.042, de propriedade de Elaine Cristina Sanjuan; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 10, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.041, de propriedade de Juliana Rodrigues Vargas e Washington Eras Couto; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 11, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.040, de propriedade de Eduardo Paglieto Pestana; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 12, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.039, de propriedade de Eden Wilson da Cruz e sua mulher Marcia Regina Salva da Cruz; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 13, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.038, de propriedade de Thiago Pereira Searpella; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 14, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.037, de propriedade de Edson Rodrigues Simão Junior; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 15, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.036, de propriedade de Fabio Luiz Tapia; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 16, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.035, de propriedade de Paula Formanida Lorenzi; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 17, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.034, de propriedade de Leandro Gonzaga de Araújo e Paula Carmezini; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 18, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.033, de propriedade de Gilberto Dias da Silva e Eduáa Vieira da Silva; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 19, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.031, de propriedade de Roberto Antonio Searpella e sua mulher Feresanda Niraeci Searpella; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 20, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.029, de propriedade de Fernando Augusto Gaspar; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 21, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.028, de propriedade de Luis Carlos Rodrigues e sua mulher Hiranke Iwamoto; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 22, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.027, de propriedade de Isaac Elidio de Souza e sua mulher Celia Elaine Fortini Pereira de Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 23, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.028, de propriedade de Erik Andrew de Souza e sua mulher Silveia Helena Bonatti de Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 24, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.027, de propriedade de Cristiane Alves; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 25, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.026, de propriedade de Rodrigo da Silva Leite e sua mulher Daiane Silvana Leite; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 26, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.025, de propriedade de Valéria Aparecida da Silva; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 27, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.024, de propriedade de Junior Simão de Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 28, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.023, de propriedade de Deborah Niero Mansi e seu marido Claudio Luis Mansi; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 29, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.022, de propriedade de Eduarda José de Souza e sua mulher Rosana Biscourt Souza; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 30, confrontando neste telhado, com o imóvel de M - 82.021, de propriedade de Helton Carlos Piassa e sua mulher Tatiana Lezia Pires Piassa; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO

vértice 31, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.020, de propriedade de Natanael Leite e sua mulher Celia Nunes Leite; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,50m, até o vértice 32, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.019, de propriedade de Silvia Amalia Carraço Marques Costa e seu marido Celso Marques Costa; deste, segue com o AZ 107º07'51" e D de 7,00m, até o vértice 33, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 82.018, de propriedade de Valdeir Mendes Fidelis e Danieja Morotti, sendo que do vértice 02, ao vértice 33, o confrontante anterior em (Anterior: Jacob Tolotti e sua mulher); deflete à direita e segue com o AZ 215º58'07" e D de 30,94m, até o vértice 34, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 77.325, de propriedade de CLAUDIO JOSÉ SETTEN e sua mulher JESUNA APARECIDA BRAGA SETTEN (Anterior: João Setten); deste, segue com o AZ 215º58'07" e D de 64,70m, até o vértice 35, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 77.324, de propriedade de PEDRO LUIS SETTEN e sua mulher MARIA ELIZA BIAZOLITO SETTEN (Anterior: João Setten); finalmente deflete à direita e segue com o AZ 289º41'50" e D de 228,19m, até o vértice 01, ponto inicial da descrição, confrontando neste trecho, com o imóvel de M - 43.496, de propriedade JACOB ANTONIO TOLOTTI e sua mulher CLARISSA RAMOS TOLOTTI, JOSÉ ODIVALDO TOLOTTI e sua mulher ANTONIA CREUSA GOLDIN TOLOTTI e JACOB TOLOTTI e sua mulher JUSTINA ROSINO TOLOTTI - Usufrutuários (Anterior: Agenor Tolotti e sua mulher), eretando-se assim a descrição deste perímetro, com uma área de 20.076,00 m² ou 2.0076 Hectares, estando o referido imóvel 20,59m do ponto de intersecção do alinhamento da Estrada Antonio Abdalla com Rua Professor Maria J. R. de Moraes Hjal. CADASTRO: a) Cautando de cadastro de Imóvel Rural - CCTR 2006/2007/2008/2009, gob nº 630.055.010.170-5; Denuminação do Imóvel Rural - Sítio Bela Vista; Área Total - 2,0000 ha; Classificação Fiduciária - Minifúndio - Data da Última Atualização - 08/11/2002 - Indicação Para Localização do Imóvel Rural - Bairro Aguar Branco; Município: Sede do Imóvel Rural - Piracicaba/SP; Módulo rural - 8,0000 ha, nº Módulos Rurais - 025, Módulo Fiscal - 10,000 ha, nº módulos fiscais - 0,2000; FAP 2,0000 ha; áreas do imóvel rural - registrada 2,0000, nome do detentor - Anterior Tolotti - CPF/MF nº 137.740.428/53, código da pessoa - 01.847.548-5, data da emissão 14/12/2009, número do CCR 01261774091; b) ITR quitado declarado nos anos de 2010, estando declarado o valor venal de R\$82.500,00; e c) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a propriedade Territorial o Rural, número do imóvel na Receita Federal - NRRF 3.373.781-9, nome do imóvel Sítio Bela Vista, Município Piracicaba/SP, área total (em hectares) 2,0, contribuinte Agenor Tolotti - CNPJ/MF nº 137.740.428/53, Certidão emitida com base na Instrução normativa RFB nº 735, de 02/05/2007, emitida às 13:03:39 do dia 11/07/2011 (hora e data de Brasília), válida até 07/01/2012; código de controle da certidão 0892.142.8FLE.FOE7.12 - Na escritura de compra e venda acima descrita, o pagamento de parte preço do IMÓVEL, equivalente a R\$ 2.506.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), se deu através da emissão de uma nota promissória, de igual valor emitida pela compradora, ora DEVEDORA, em caráter "pro soluto". 1.3- Sendo assim, pela presente e na melhor forma de direito, a DEVEDORA reconhece voluntária, expressa, irrevogável e interogavelmente, a liquidez, certeza e exigibilidade de sua dívida para com os CREDORES, na proporção de 27,778% para cada um dos credores descritos nos itens "01" e "02", 13,889% para cada um dos credores descritos nos itens "03" e "04" e 16,666% para a credora descrita no item "05", consubstanciada na obrigação de quitar nota promissória acima apontada, adiante

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE REGISTRO E IMÓVEIS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TABELAJO DE NOTAS
PRADOCABA - SP
CIENCARA DE PRADOCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
TABEUVA ARCA BEM VIVETE 2 ANDAR PRADOCO

designada **DÍVIDA**, que será novada e paga na forma e no prazo previstos no presente instrumento. **2º EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

2.1. Motivou a **DEVEDORA** adquirir o **IMÓVEL** com o intuito de neles realizar, pelo regime da incorporação imobiliária, disciplinado pela Lei nº 4.591/64, um empreendimento consistente em um condomínio horizontal de utilização residencial multifamiliar (o **EMPREENDIMENTO**), na forma do projeto aprovado, sob nº 31.144/2011 aprovado em 25/05/2011 pela Prefeitura Municipal de Pradocaba. **3º NOVAÇÃO DA DÍVIDA**

3.1. Conveção em as partes, assim, **NOVAR** a obrigação de a **DEVEDORA** efetuar o pagamento da **DÍVIDA** representada pela nota promissória referida na Cláusula 1ª, no valor de **R\$1.500.000,00** (dois milhões e quinhentos mil reais), substituindo-a por outra **DÍVIDA**, que será quitada pela **DEVEDORA** aos **CREDORES**, da forma mencionada na cláusula 4ª deste instrumento. 3.2. Em razão da presente **NOVAÇÃO** ora elavada, a **CREDORES** devolve neste ato a **DEVEDORA** a nota promissória acima referida. **4º DO PAGAMENTO DA DÍVIDA**

4.1. Conveção em as partes, assim, novar a obrigação de a **DEVEDORA** efetuar o pagamento da **DÍVIDA** representada pela nota promissória referida na Cláusula 1ª, no valor de **R\$2.500.000,00** (dois milhões e quinhentos mil reais), substituindo-a por outra **DÍVIDA**, que será quitada em 4 (quatro) prestações fixas e irrevogáveis de **R\$625.000,00** (seiscientos e vinte e cinco mil reais) cada uma, vencendo-se a primeira parcela 5 (cinco) dias úteis a contar do registro do Memorial de Incorporação e aos demais em igual dia dos meses subsequentes. 4.1.1. Ajustarem as partes que a **DEVEDORA** terá o prazo máximo de 75 (setenta e cinco) dias a contar da data de lavratura da escritura de compra e venda para efetivar o registro do Memorial de Incorporação no Cartório de Registro de Imóveis Competente, sob pena de vencimento antecipado da dívida. 4.1.2. Em caso de atraso no pagamento da parcela prevista no item 4.1 acima incidirá multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor. 4.2 O pagamento das parcelas mencionadas nos itens 4.1 acima será realizado através de transferência Eletrônica Disponível (TED) para as contas correntes de titularidade dos **CREDORES**, sendo a seguinte proporção: (A) 27,778%, ou seja **R\$173.612,50** (cento e setenta e três mil, seiscientos e doze reais e cinquenta centavos) em favor de **Orides Tolotti**, Agência 410, Conta Corrente nº 1002162 6, Banco Bradesco, (B) 27,778%, ou seja **R\$173.612,50** (cento e setenta e três mil seiscientos e doze reais e cinquenta centavos) em favor **ANTONIO RODIVAL VOLOTTI**, Agência 410, Conta Corrente nº 1002161 8, Banco Bradesco, (C) 13,889% ou seja **R\$86.806,25** (oitenta e seis mil, oitocentos e seis reais e vinte e cinco centavos) em favor de **EDISON VALDEMAR BEGATTO JUNIOR**, Agência 6775X, Conta Corrente nº 7564-7, Banco do Brasil e (E) 16,666% ou seja **R\$104.162,50** (cento e quatro mil, cento e sessenta e dois reais e cinquenta centavos) referente a parte de **MARIA LUIZA BLANCHINI VOLOTTI**, será pago da seguinte forma: (f) **R\$34.720,83** (trinta e quatro mil setecentos e vinte reais e oitenta e três centavos) a ser depositado através de TED na Agência 410, Conta Corrente nº 1002162 6, Banco Bradesco de titularidade de **ORIDES TOLOTTI**; (g) **R\$34.720,83** (trinta e quatro mil, seiscientos e vinte reais e oitenta e três centavos) a ser depositado através de TED na Agência 410, Conta Corrente nº 1002161 8, Banco Bradesco, de titularidade de **ANTONIO RODIVAL**.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

TOLOTTI, GIN R\$17.360,42 (dezesete mil, trezentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos) a ser depositado através do TED na Agência 1161, Conta Corrente 5214-1, Caixa Econômica Federal, de titularidade de JESSICA ROBERTA BEGIATTO; e (b) R\$17.360,42 (dezesete mil, trezentos e sessenta reais e quarenta e dois centavos) a ser depositado através de TED na Agência 6775X, Conta Corrente n° 7564-7, Banco do Brasil de titularidade de EDISON VALDEMIR BEGIATTO JUNIOR. 4.3. Os comprovantes de depósito servirão como forma de quitação da parcela indicada nos itens 4.1 acima, pelo que os CREDORES outorgarão a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação com relação as referidas parcelas após o pagamento das mesmas. 4.4. Em decorrência da anulação ora efetuada, os CREDORES restituem à CREDORA, neste ato, devidamente quitada e cancelada, a nota promissória acima referida. ~~.....~~

5º DA GARANTIA

5.1. Em garantia ao cumprimento da obrigação constante na cláusula quarta acima, a DEVEDORA por este instrumento dá, neste ato, em primeira, única e especial hipoteca em favor dos CREDORES o mesmo imóvel acima citado, objeto da matrícula n° 43.497 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Piracicaba/SP. A hipoteca vigorará até que seja quitada a última parcela pela DEVEDORA aos CREDORES, conforme previsto na cláusula quarta acima, a qual é atribuída o valor de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), nos termos do artigo 818, do Código Civil Brasileiro. ~~.....~~

6º DAS CONDIÇÕES GERAIS

6.1. A responsabilidade pela incorporação e construção do empreendimento é exclusiva da DEVEDORA, não existindo qualquer vinculação a essa respeito entre os CREDORES e os adquirentes finais das unidades autônomas, empreiteiras e sub-empiteiras. 6.2. Coetaneamente com o disposto no item anterior, não terão os CREDORES responsabilidade alguma quanto ao atendimento de qualquer tributo ou despesa com a construção ou dela decorrente, tais como impostos em geral, contribuições para o INSS, para o FGTS, para qualquer sindicato ou entidade do classe, ISS e aprovação final da obra ("habite-se") e responsabilidades trabalhistas. 6.3. A presente dívida reputar-se vendida e imediatamente exigível caso ocorra qualquer um dos seguintes fatos: a) - o não pagamento das parcelas em seus respectivos vencimentos; b) - alienação ou constituição de novas hipotecas, sobre o imóvel dado em garantia, sem ciência e expressa autorização dos credores; c) - falta de pagamento de impostos e taxas que incidam sobre os imóveis hipotecados, quando expõe em risco a propriedade da devedora. ~~.....~~

7º DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Caso se verifique que alguma das declarações em nome dos CREDORES contidas na escritura definitiva de compra e venda não estejam, no todo ou em parte, revestida da mais plena veracidade, poderá a DEVEDORA indenizar os CREDORES por qualquer dano, custo, responsabilidade ou prejuízo que porventura venha a ser por ela sofrido, suportado ou exigido. 7.2. Na hipótese de qualquer restrição e/ou apontamento nas certidões emitidas em nome dos CREDORES colocar em risco a compra e venda dos IMÓVEIS e/ou atrasar e/ou impedir, de qualquer forma, a incorporação imobiliária a construção ou a comercialização do empreendimento, a DEVEDORA efetuará a imediata retificação e suspensão do pagamento do Prço até que seja comprovada a resolução da pendência que eventualmente possa existir. 7.3 Os CREDORES arcarão com a despesa de comissão de corretagem decorrente da compra e venda dos imóveis objeto desta instrução. 7.4 Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretirável, valendo para as partes contratantes e seus sucessora. 7.5. Fica eleito o foro desta Comarca de Piracicaba, com renúncia expressa a qualquer outro, por

3ª TABELA DE NOTAS

PRACICABA-SP

CONFECA DE APLICAÇÃO, ESTÁDIO DE SÃO PAULO
TABELA MARCA DOMÍNIO ZACONI FRATELLO

 Marcelo Baptista Galati
 Escritor
 Rua Santa Antônia, 87 - Centro
 Pracicaba - SP - CEP: 13.040-150
 Fone: (19) 2405835 Fax: (19) 2405871

mais especial ou privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida proveniente desta escritura. /

8ª DECLARAÇÕES DA DEVEDORA

Declaro a devedora que: a) que por ser empregadora apresenta as Certidões Negativas do INSS, DRF e da União, de que trata a Lei Federal 8.212, de 24/07/1991, regulamentada pelo Decreto 2.173, de 05/03/1997, e saber: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Tercários, sob nº. 002642011-21200155, emitida em 28/03/2011 - válida até 24/09/2011; e, b) - Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com Código de Controle de Crédito: A384.8ºS9.9271/402D, emitida às 14:41:59 hrs. (hora de Brasília) do dia 11/03/2011, emitida com base na portaria conjunta PGFN/RRF nº 3, de 02.05.2007, válida até 07/09/2011, as quais ficam arquivadas nestas notas, nas pastas nºs 05.07/2011, às fls.104 e 09/2011, às fls. 102, respectivamente; b) Imóvel casc, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, reais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, a não ser a presente constituída por esta escritura. /

9ª DECLARAÇÕES DOS CREDORES

Declaro os outorgados credores, que: a) receberam da outorgante devedora a certidão de mencionada matrícula, que fica arquivada nestas Notas na pasta nº 5.9/2011, fls. 005; e b) dispensam todas as demais certidões de que trata a Lei Federal 7.433/85 regulamentada pelo Decreto 93.240/85; bem como as demais certidões negativas fiscais, assumindo solidariamente eventuais débitos. /

10ª DECLARAÇÕES DAS PARTES

Declaro as partes que: a) dispensam entre si a apresentação de todas as demais certidões de que trata a Lei Federal 7.433/85 regulamentada pelo Decreto 93.240/85, bem como as demais certidões negativas fiscais, assumindo solidariamente eventuais débitos; b) aceitam a presente escritura como está redigida, por achá-la conforme e de acordo com o que haviam entre si previamente convençado, firmando-a de livre e espontânea vontade; c) dispensam a apresentação de certidão negativa de dívidas incidentes sobre o imóvel, assumindo solidariamente a obrigação por eventuais multas florestais, conforme previsão o artigo 37 do Código Florestal - Lei Federal 4.771/65; e) Que foram apresentas em nomas dos vendedores as certidões negativas de débitos do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, sob nºs, 2363432, 2363459, 2363463, 2363469 e 2363473, emitidas em 08/07/2011 válidas até 07/08/2011. d) a presente escritura obrigam as partes contratantes bem como seus herdeiros ou sucessores a qualquer título; e) o imóvel objeto desta escritura encontra-se totalmente quitado, quanto a quaisquer débitos tributários, quer sejam para com o INCRA, Receita Federal, Prefeitura Municipal, DPRN, Ceteob, bem quanto a débitos florestais e quaisquer outros órgãos, Municipais, Estaduais ou Federais, nos termos do que prevê o artigo 36 da Lei 4.476/1984. /

ENCERRAMENTO

Eu, de como assin disserram e me pediram, lhes havei esta escritura, a qual feita e sendo lida as partes por mim escrevente autorizado, aceitam, outorgam e assinam, do que dou fé, dispensando a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias, nos termos do Provimento nº 58/89, da Direção da Direção Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Em, Marcelo Baptista Galati, escrevente, a havei Eu, (Marcelo Baptista Galati), escrevente, a havei Eu, da Divisão de Instrumentos R\$3.605,93, Sec. Faz. R\$1.024,82, IPESP R\$759,12, Reg. Civil R\$189,78, Trib. Justiça R\$189,78, Sta. Casa R\$36,06, Total R\$5.805,39. Hipoteca:



07 912802 194321 02005871 0

 RUA SANTA ANTÔNIA 87 - CENTRO
 PRACICABA - SP - CEP: 13040-150
 FONE: (19) 2405835 FAX: (19) 2405871

RESERVA ECDHATIVA DO BRASIL
Fundo de Seguro

Emplacamentos R\$901,46. Sec. Faz. R\$256,20. IPESP R\$189,78. Reg. Civil R\$47,45. ITH. Juéda. R\$47,45. Sua. Casa R\$9,01. Total: R\$1.451,35. Guia nº 129/2011. Transferidas r\$9. 55958 e 55971

MUDAR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
NATALIA BENENITTI

MUDAR SPE 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ALESSANDRA AKEMI HIRAYAMA

ORIDES TOLOTTI

ANTONIO RODRIVAL TOLOTTI

JESSICA ROBERTA BEGIATTO

EDIBON VALDEMAR BEGIATTO JUNIOR

MARIA LUIZA BIANCHINI TOLOTTI

Tabela de Moedas
PIR910SP03
Ativo (emissão) / Ativo (finais)
Tabela II



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

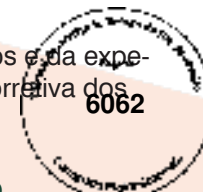
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-15
RUA ANÁLIA PEREIRA, ITAPEVA,
VOTORANTIM, SP

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-15	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: **CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A.**, doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO: **TERRENO RESIDENCIAL**, denominado Parte da Gleba B, Sítio Benedito Pedroso, situado na Rua Anália Pereira, Itapeva, Cidade de Votorantim, Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo para compra e venda para fins gerenciais para fins de suporte em processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	15.000,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel:	R\$ 7.215.000,00
(sete milhões, duzentos e quinze mil reais)	
Valor de liquidação forçada:	R\$ 6.373.000,00
(seis milhões, trezentos e setenta e três mil reais)	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011 da ABNT. Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	VALOR JUSTO	7
5.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
7.	DOCUMENTAÇÃO	12
8.	PLANEJAMENTO URBANO	13
9.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
10.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	15
11.	CONCLUSÃO	16
12.	RELAÇÃO DE ANEXOS	17

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO RESIDENCIAL, denominado Parte da Gleba B, Sítio Benedito Pedroso, situado na Rua Anália Pereira, Itapeva, Cidade de Votorantim, Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia.

TOPOGRAFIA	
70	Aclive/ Declive forte
80	Aclive/ Declive médio
90	Aclive/ Declive leve
100	Plano

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 6.373.134,43
Na prática	R\$ 6.373.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40%(Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: Parte da Gleba B, Sítio Benedito Pedroso, situado na Rua Anália Pereira, Itapeva, Cidade de Votorantim, Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial horizontalizada em todo entorno do objeto.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e metrô com estações a cerca de 300 metros e 800 metros da propriedade, respectivamente.

Principais acessos: Rodovia Tenente Celestino Américo, Rodovia Raimundo Antunes Soares e Avenida Rogério Cassola, Avenida Adolfo Massaglia.

7. DOCUMENTAÇÃO

ESCRITURA

Cartório: 2º Tabelião de Notas de Sorocaba/ SP.

Número da matrícula: 1.403

Data da certidão: 15/ 02/ 2018

Proprietário: Mudar SPE5 Empreendimentos Imobiliários
LTDA.

Área de terreno: 15.000 m².

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos a área do terreno conforme escritura enviada pelo cliente, por ser a informação mais confiável.

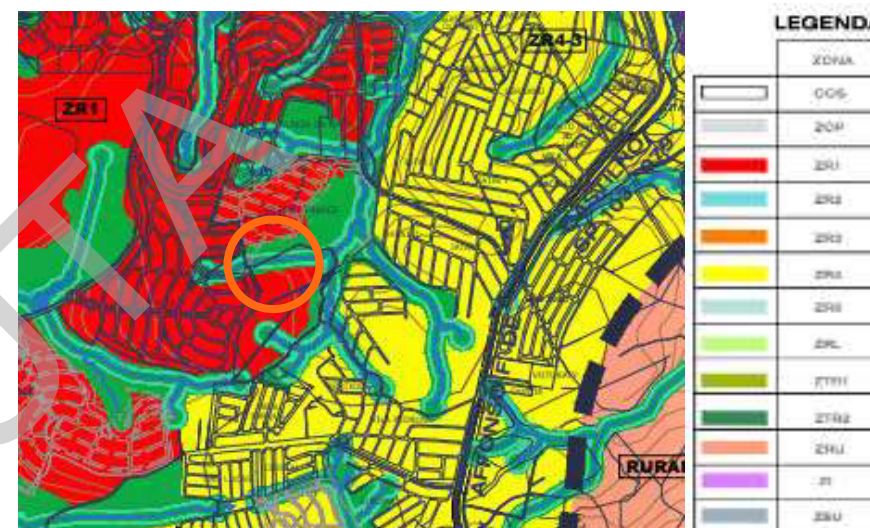
MINUTA

8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei:	Lei Complementar, nº 004, de 17 de dezembro de 2015.
Zona:	ZR-1 (Zona Residencial 1)
Usos permitidos:	Exclusivamente residencial.
Coefficiente de aproveitamento:	2,00 (máximo).
Taxa de ocupação:	60%
Gabarito de altura:	Duas vezes a largura da rua.

Mapa de zoneamento



9. DESRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: 15.000,00 m².

Formato: Regular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se na visita solo firme e seco.

Topografia: Leve declive.



Croqui da propriedade

10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

Votorantim é uma cidade do interior do Estado de São Paulo. Sua ocupação é predominantemente rural com expansão residencial focada em condomínios horizontais e loteamentos. A região conta com comércios nas vias principais e grandes áreas destinadas à ocupação industrial, abrigando indústrias de tecido, papel, celulose, cal, embalagem, e principalmente a indústria de cimento que leva o mesmo nome, Votorantim, e que é a grande responsável pelo recolhimento de tributos da cidade.

Votorantim localiza-se em um dos principais eixos industriais do estado pelas Rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares, Santos Dumont e Raimundo Antunes Soares, que ligam o município ao litoral sul do estado.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno com configuração retangular, testada no nível da Rua Anália Pereira e em leve declive para os fundos. Devido às características da região e do próprio imóvel, ele é passível de incorporação, destinado principalmente a projetos Minha Casa Minha Vida (MCMV).

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação dos órgãos competentes da prefeitura de Votorantim por tratar-se de um empreendimento constituído por tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade tem boa localização, em um bairro constituído por condomínios residenciais e loteamentos e próximo de uma das principais vias de acesso da região.

Observou-se um grande número de ofertas de terrenos similares na região, mesmo com a situação atual do mercado imobiliário, evidenciando a demanda por esse tipo de imóvel.

Potenciais compradores do terreno residencial seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média-baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o **TERRENO RESIDENCIAL**, denominado Parte da Gleba B, Sítio Benedito Pedroso, situado na Rua Anália Pereira, Itapeva, Cidade de Votorantim, Estado de São Paulo, o **valor justo** de **R\$ 7.215.000,00** (sete milhões, duzentos e quinze mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 6.373.000,00** (seis milhões, trezentos e setenta e três mil reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00485/18-15** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 17 (dezesete) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura



 **ANEXO 1**

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS PRIVATIVA	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Rua Anália Pereira	Terreno	Itapeva	Votorantim	SP	15000,00		Via principal de alto fluxo	Active/ declive leve				
1	Chácaras Santa Maria	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	5000,00	Oferta	Via secundária	Plana	R\$ 2.120.000,00	R\$ 424,00	Rodrigo Paschoa Faustino	15 99169 1223
2	Rua Aracy Velasco Gonçalves	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	14000,00	Oferta	Via secundária	Plana	R\$ 9.100.000,00	R\$ 650,00	Amorim e Silva	15 99702 1380
3	Itapeva	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	4163,00	Oferta	Via secundária	Active/ declive leve	R\$ 1.300.000,00	R\$ 312,27	Casabranca Imóveis	15 2102 9999
4	Avenida Pedro Gonçalves	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	28268,00	Oferta	Via principal	Active/ declive leve	R\$ 22.000.000,00	R\$ 778,27	Zona Sul Negócios Imobiliários	15 3243 3099
5	Vila irineu	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	14000,00	Oferta	Via local	Active/ declive forte	R\$ 3.500.000,00	R\$ 250,00	Casabranca Imóveis	15 2102 9999
6	Avenida Gisele Constantino, 30	Terreno	Parque Bela Vista	São Paulo	SP	20000,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Plana	R\$ 12.000.000,00	R\$ 600,00	Amorim e Silva	15 99702 1380
7	Jardim Paraíso	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	8000,00	Oferta	Via secundária	Plana	R\$ 8.000.000,00	R\$ 1.000,00	Imóveis Capri	15 996757616
8	Avenida Giselle Constantino	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	29268,00	Oferta	Via secundária	Plana	R\$ 19.000.000,00	R\$ 649,17	Triunfai Imóveis	15 3019 7205
9	Jardim karoline	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	15560,00	Oferta	Via local	Active/ declive médio	R\$ 4.000.000,00	R\$ 257,07	Imóveis Capri	15 996757616
10	Vila Domingues	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	7000,00	Oferta	Via principal	Plana	R\$ 3.900.000,00	R\$ 557,14	Sonia Escanhoela	15 99112 3922
11	Jardim Tatiana	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	5100,00	Oferta	Via local	Plana	R\$ 1.800.000,00	R\$ 352,94	Sorocaba Compre Imoveis	15 3014 0707
12	Green Valey	Terreno	Itapeva	São Paulo	SP	10400,00	Oferta	Via local	Plana	R\$ 4.000.000,00	R\$ 384,62	AE Patrimônio	15 2105 0380



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES OFERTA	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA				LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO		
	110	100								
1	90	110	66,67%	R\$ 424,00	0,90	1,22	0,91	0,87	0,87	R\$ 369,59
2	90	110	6,67%	R\$ 650,00	0,90	1,22	0,91	0,98	0,98	R\$ 638,88
3	90	100	72,25%	R\$ 312,27	0,90	1,22	1,00	0,85	0,94	R\$ 292,65
4	100	100	88,45%	R\$ 778,27	0,90	1,10	1,00	1,08	0,95	R\$ 742,86
5	80	80	6,67%	R\$ 250,00	0,90	1,38	1,25	0,98	1,35	R\$ 338,57
6	110	110	33,33%	R\$ 600,00	0,90	1,00	0,91	1,04	0,76	R\$ 453,27
7	90	110	46,67%	R\$ 1.000,00	0,90	1,22	0,91	0,92	0,82	R\$ 823,41
8	90	110	95,12%	R\$ 649,17	0,90	1,22	0,91	1,09	0,97	R\$ 628,62
9	80	90	3,73%	R\$ 257,07	0,90	1,38	1,11	1,01	1,24	R\$ 317,74
10	100	110	53,33%	R\$ 557,14	0,90	1,10	0,91	0,91	0,73	R\$ 406,05
11	80	110	66,00%	R\$ 352,94	0,90	1,38	0,91	0,87	0,98	R\$ 346,97
12	80	110	30,67%	R\$ 384,62	0,90	1,38	0,91	0,96	1,07	R\$ 413,33

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	12
Graus de Liberdade	11
"t" de Student 80%bicaudal	1,363
Valor máximo	R\$ 823,41
Valor mínimo	R\$ 292,65
Desvio padrão	R\$ 179,97
Coefficiente de variação	37,42%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 408,85
Média amostral	R\$ 481,00
Limite superior	R\$ 553,15

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 29,44%**TESTE CHAUVENET**

Valor Crítico	2,03	RESULTADO
dmax / s	1,90	permanece
dmin / s	1,05	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 410,18
Média amostral	R\$ 481,00
Limite superior	R\$ 551,81

VALORES ADOTADOS

Valor unitário adotado	R\$ 481,00
Área do terreno	15000,00
Valor final	R\$ 7.214.944,37
Na prática	R\$ 7.215.000,00

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para Comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 6.373.134,43
Na prática	R\$ 6.373.000,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					9
GRAU II					

* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



RESUMO DE VALORES	
Terreno	
Valor de mercado	
R\$ 7.215.000,00	
(sete milhões seiscentos e trinta e oito mil reais)	
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 6.373.134,43
Na prática	R\$ 6.373.000,00
(seis milhões, trezentos e setenta e três mil reais)	

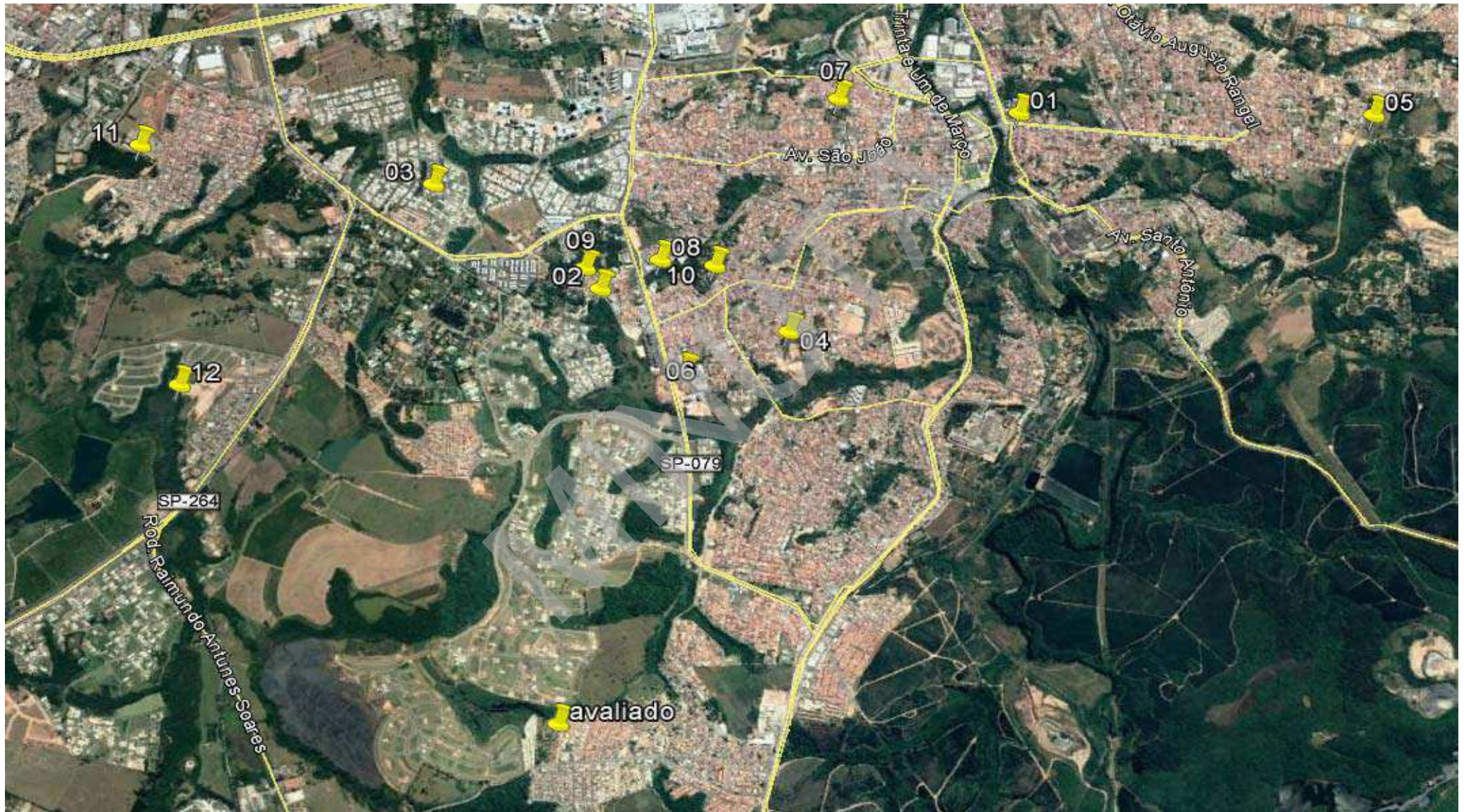
AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

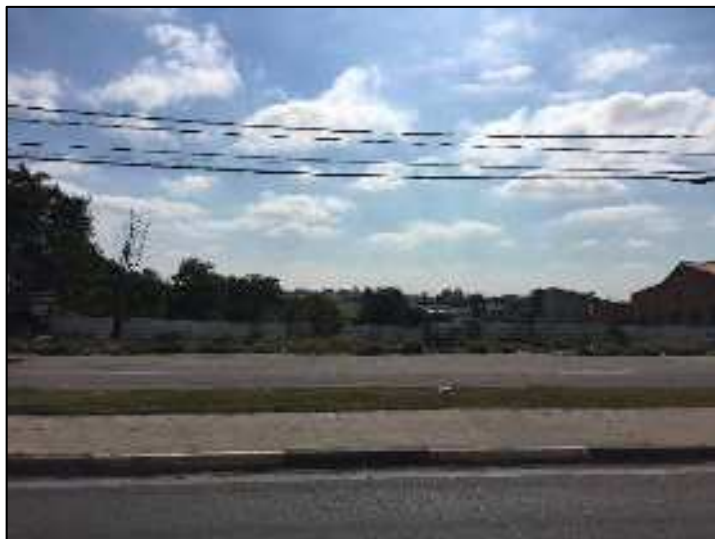


MAPA DE AMOSTRAS

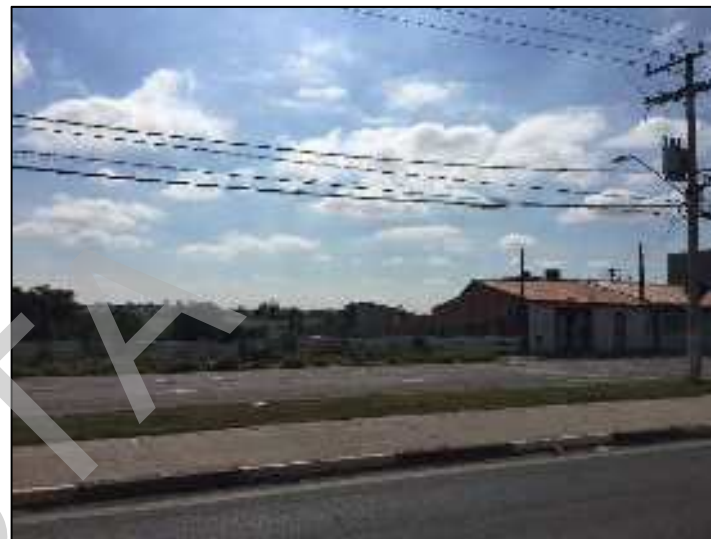


ANEXO 2

MINUTA



Fachada



Fachada



Logradouro



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno



Terreno

ANEXO 3

MINUTA

1º TRASLADO
ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM:
EDMÉA GALI DOS SANTOS E OUTROS, EM FAVOR DE "MUDAR
SPE\$ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA".

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos vinte e sete (27) dias do mês de agosto do ano de 2.010 (dois mil e dez), nesta cidade e comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim, Escrevente e o Tabelião que esta subscrive, compareceram partes entre si, justas e contratadas, o saber: como **OUTORGANTES VENDEDORES: EDMÉA GALI DOS SANTOS**, professora, portadora do RG nº7.208.482-0-SSP/SP, e inscrita no CPF sob o nº 103.666.948/39, e seu marido **AMILTON DOS SANTOS**, aposentado, portador do RG nº5.438.759-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº517.737.678/87, ambos brasileiros casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Votorantim-SP na Rua Joaquina Fogaça nº293, Dominginhos, CEP/18114-240, ora de passagem por esta cidade; - **ENICEA GALI BARBOSA**, professora, portadora do RG nº7.208.484-4-SSP/SP, e inscrita no CPF sob o nº 149.839.288/12, e seu marido **OSVALDO BARBOSA FILHO**, também conhecido por **OSWALDO BARBOSA FILHO**, aposentado, portador do RG nº4.309.328-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº241.274.698/20, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão Universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Votorantim-SP na Rua Jorge de Góes Fogaça nº72, Jataí, CEP 18117-240, ora de passagem por esta cidade; - **JOSÉ ORLANDO GALI**, mecânico, portador do RG nº8.725.376-SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 794.813.888/91, e sua mulher **VIRGINIA CARDOSO GALI**, senhora do lar, portadora do RG nº20.227.932-SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº020.710.578/21, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Votorantim-SP na Rua Podão Meira Sobrinho nº349, Votocel, CEP 18115-320, ora de passagem por esta cidade; - **ANA MARIA GALI DE DEUS**,





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

professora, portadora do RG nº8.171.431-SSP/SP, e inscrita no CPF sob o nº 794.251.868/04, o seu marido HÉLIO DE DEUS, funcionário público, portador do RG nº8.423.029-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº752.127.908/59, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Votorantim-SP na Rua Amélia Pereira nº1220, CEP 18110-000, ora de passagem por esta cidade, sendo neste ato a outorgante representada por sua procuradora: MAIANA GALI DE DEUS, brasileira, solteira, maior, operadora de máquinas, portadora do RG nº34.071.857-2-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº316.175.508/17, residente e domiciliados na cidade de Votorantim-SP na Rua Anália Pereira nº1.220, Vila Pedroso, pro de passagem por esta cidade, nos termos da procuração lavrada no livro 0123 as fls.183 em 25/08/2010 no 4º Tabelião de Notas de Rondonópolis/MS a qual fica arquivada nestas notas na pasta própria nº018 sob o nº174, e ELAINE GALI LARRUBIA, professora, portadora do RG nº10.412.029-SSP/SP, e inscrita no CPF sob o nº020.686.428/08, e seu marido JOÃO CARLOS LARRUBIA, autônomo, portador do RG nº8.431.256-7-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº021.000.358/86, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Votorantim-SP na Rua Anézio Ramos nº63, Jardim Paraíso, CEP 18110-335, ora de passagem por esta cidade, e de outro lado como OUTORGADA COMPRADORA: "MUDAR SPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA", inscrita no CNPJ sob o nº 10.295.670/0001-36, com sede na cidade São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado nº203, Centro – CEP 01012-001, com seu contato social consolidado datado de 23 de junho de 2010, devidamente registrado na Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob o nº00002061474, em sessão de 07 de julho de 2010, o qual fica arquivado nestas notas na pasta própria nº016 sob o nº095, neste ato regularmente representada pelos seus procuradores: NAITALIA BENENTI, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº 130.777, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.073.537-08 e GUILHERME SALOMONI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, portador do RG nº 27.811.685-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 296.833.618/54, ambos com o

mesmo endereço comercial da compradora, pela procuração lavrada no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, no livro SBP-167 as fls. 55/56, ato 41, a qual fica por cópia reprográfica devidamente autenticada fica arquivada nestas notas na pasta nº018 sob q. nº160. As partes presentes que se identificaram serem os próprios, conforme documentos apresentados e aqui mencionados do que dou fé. Então, pelos **OUTORGANTES VENDEDORES, sob as penas da lei, me foi dito o seguinte: I - DO IMÓVEL OBJETO DA VENDA E COMPRA:**

1.1 Que os **OUTORGANTES VENDEDORES** são legítimos proprietários e possuidores do imóvel constituído pelo **TERRENO DENOMINADO PARTE DA GLEBA B, SÍTIO BENEDITO PEDROSO, SITUADO NA CIDADE DE VOTORANTIM-SP, NO BAIRRO DO ITAPEVA**, zona urbana, com frente para Rua Andréia Pereira, onde mede 36,30 metros; nos fundos mede 42,00 metros, onde confronta com José Temezi do lado direito, de quem da rua alha para o imóvel mede 310,00 metros, onde confronta com Pedro Padroso e do lado esquerdo, de igual orientação, mede 320,00 metros, onde confronta com Luiz Henrique Duarte e Ivo Galli, sucessores de Joaquim Rodrigues e sua mulher, encerrando a área de 15.000,00 metros quadrados. O imóvel está distante 94,00 metros do prédio nº1.250 da Rua Andréia Pereira, doravante denominado "IMÓVEL". INSCRIÇÃO CADASTRAL: 072559386700000155. Valor Vend. de R\$837.737,34. II - **DA TITULAÇÃO: 2.1. Que os OUTORGANTES VENDEDORES adquiriram o IMÓVEL, por compra, pelo preço de Cr\$475.332,33 (quatrocentos e setenta e cinco mil, trezentos e trinta e dois e trinta e três centavos), nos termos da escritura celebrada em 07 de abril de 1983 no Cartório de Notas de Votorantim-SP, no Livro 81, fls. 131, registrada sob o nº05 na matrícula nº 38.189, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, matrícula essa transportada em 02 de agosto de 2010 para a matrícula 1.403, do Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim-SP, conforme prova de certidão expedida pelo referido registro imobiliário, que neste ato me foi exibida e fica arquivada nestas notas, na pasta própria nº086, sob o nº137, não constando ônus de espécie alguma, cumprindo o que determina o Decreto Federal 93.240, de 09 de Setembro de 1986. III - **DA SITUAÇÃO JURÍDICA: 3.1. Os OUTORGANTES VENDEDORES** declaram que o **IMÓVEL** encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de**



DEPARTAMENTO NACIONAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS



11473602405220400043193400

P-02783 R015180

AVENIDA FELICIANO DE ALMEIDA, 1077 - CENTRO
SOROCABA - SP - CEP. 13035-170
FONE: 15-32314331 FAX: 15-32318189



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, servidão e direito, ônus reais, passivos ambientais, ações reais ou reipersecutórias, sobre ele inexistindo litigâncias que possam impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, não havendo, no mesmo, posse, detenção ou ocupação de terceiros, inexistindo sobre o mesmo e, bem assim, sobre os seus proprietários, penalidades cujas exigências das autoridades administrativas a satisfazer, encontrando-se o **IMÓVEL** inteiramente quite de tributos e tarifas e demais encargos sobre ele incidentes, inexistindo multas ou exigências das autoridades administrativas, a satisfazer. Os outorgantes vendedores, por esta escritura é melhor forma, que transferem a compradora toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que tinham e exerciam sobre o referido imóvel, para que dele a mesma compradora tome posse, use, goze e livremente disponha como seu que fica sendo de hoje em diante, obrigando-se os vendedores, por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer a presente venda e esta escritura sempre boa, firme e válida e a responderem pela evicção legal quando chamado a autoria, e declaram, sob as penas da lei, que não são empregadores e como tais vinculados a qualquer instituição previdenciária; declararam ainda, sob responsabilidade civil e criminal, com referência ao Decreto Federal 93.240/86, que sobre o imóvel aqui em objeto não existem feitos ajuizados, fundados em ação real ou pessoal.

3.2. Os AUTORGANTES VENDEDORES declararam que estão cientes que o **IMÓVEL** está sendo aquisição, exclusivamente, para que o **COMPRADORA** realize, no respectivo terreno, a incorporação imobiliária contendo 192 (cento e noventa e dois) apartamentos, sendo 12 (doze) unidades de 01 (um) dormitório com área privativa média de 36,46 m² e uma vaga de garagem, cada; 36 (trinta e seis) unidades térreas de 02 (dois) dormitórios, com área privativa média de 48,09 m² e uma vaga de garagem, cada e 144 (cento e quarenta e quatro) unidades fôcos de 02 (dois) dormitórios, com área privativa média de 48,17 m² com uma vaga de garagem, cada, para o que demitirá as edificações eventualmente nele existentes, afirmando os **OUTORGANTES VENDEDORES** que não têm conhecimento de qualquer fato que possa impedir ou prejudicar a regular execução de tal empreendimento. IV .



PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: 4.1. Que, por esta e na melhor forma de direito, os **OUTORGANTES VENDEDORES** vendem à **COMPRADORA**, o imóvel descrito na cláusula primeira acima, pelo preço certo e ajustado no valor de **R\$1.239.300,00 (hum milhão, duzentos e trinta e nove mil e trezentos reais)**, o qual é integralmente pago, neste ato, da seguinte forma: (I) R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) já pago no dia 16/07/2010, pelo que os **OUTORGANTES VENDEDORES** conferem a mais ampla, plena, geral, rasa, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar ou exigir a este título; (II) R\$162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais) pagos neste ato através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para as contas correntes de titularidade dos **CREDORES**, sendo a seguinte proporção: (I) R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), Banco do Brasil, agência 0995-4, conta corrente nº 6268-5, de titularidade da Sra. Edméa Galli dos Santos; (II) R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), Banco do Brasil, agência 6931-0, conta corrente nº 6187-5, de titularidade da Sra. Enicéa Galli Barbosa; (III) R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), Banco Itau S/A, agência 2187, conta corrente nº 00639-6, de titularidade do Sr. José Orlando Galli; (IV) R\$32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), Banco do Brasil, agência, 6931-0, conta corrente nº 4504-7, de titularidade da Sra. Ana Maria Galli de Deus; (V) R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), Banco Itau S/A, agência 4877, conta corrente nº 88553-5, de titularidade da Sra. Elaine Galli Lambio, o qual os **OUTORGANTES VENDEDORES** conferem a mais ampla, plena, geral, rasa, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar ou exigir a este título; (III) R\$ 1.044.300,00 (um milhão, quarenta e quatro mil e trezentos reais) mediante o entrega, pela **OUTORGADA COMPRADORA**, de uma nota promissória de sua emissão, em caráter "pro soluto", com vencimento para o dia 27 de fevereiro de 2013, que, os **OUTORGANTES VENDEDORES** conferem, acharam certa e guardaram, do que dou fé, dando assim o mais plena, rasa e irrevogável quitação integral do Preço e nada mais tendo a exigirem ou reclamarem com fundamento nesta escritura. 4.2. Assim, pago e satisfeito o Preço, de cujo recebimento se dá a mais plena, rasa e irrevogável quitação e nada mais tendo a exigir ou reclamar com fundamento nesta escritura, os **OUTORGANTES**



Arquivo de Assessoria
de Registro de Imóveis
Imóveis - 411511



1141260210622010004031849

P.02788 K01b7d6



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

VENDEDORES cedem e transferem à **OUTORGADA COMPRADORA** toda a posse, domínio, direitos e ações que até então exerciam sobre o **IMÓVEL**, não só por força da presente, como também em razão da cláusula "constitutiva", obrigando-se os **OUTORGANTES VENDEDORES**, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, a fazer a presente compra e venda objeto desta escritura sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei, passando a correr por conta da **OUTORGADA COMPRADORA**, a partir desta data, todas as despesas, taxas e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, sendo certo que continuarão sob a responsabilidade exclusiva dos **OUTORGANTES VENDEDORES** todos os tributos, encargos, débitos ou despesas, de qualquer natureza, lançados ou por lançar, que incidam ou venham a incidir sobre a totalidade do **IMÓVEL** e cujos fatos geradores sejam anteriores a esta data, comprometendo-se a manter a **COMPRADORA** sempre livre, incense e a saldo de qualquer dívida, dívida, custo, dano, prejuízo ou obrigação de responsabilidade dos **OUTORGANTES VENDEDORES**. **V-DAS DECLARAÇÕES FINAIS: 5.1.** Todas as despesas relativas a esta escritura, emolumentos de cartório de notas e de seu registro perante o cartório de registro de imóveis, serão de responsabilidade da **COMPRADORA**. **5.2** - Os **OUTORGANTES VENDEDORES**, de igual modo, declaram, sob responsabilidade Civil e Criminal que: a) não respondem a quaisquer ações ou processos relativos a direitos reais, pessoais, reais, possessórios, reivindicatórios; depósitos, protestos, falências, concordatas e/ou concurso de credores; nem por dividas fiscais, que não existem ações ou processo de qualquer natureza, que vinculem o declarante e/ou o **IMÓVEL** ora vendido, declarando também, que estão isentos de responsabilidade legal e que esta venda não prejudica a quaisquer credores que, eventualmente tenham, responsabilizando-se, expressamente, perante a **OUTORGANTE COMPRADORA**, por quaisquer eventuais situações ou obrigações pendentes que, de algum modo, possam envolver o **IMÓVEL** ora vendido, bem como interesse de terceiros que de qualquer forma possam afetar ou prejudicar a segurança jurídica do negócio ora ajustado, comprometendo-se a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito e manter a **OUTORGADA COMPRADORA**

sempre indene, livre e a salvo de qualquer dívida, dívida, constrição ou contestação futura que possa vir a surgir sobre o presente negócio jurídico. b) A posse exercida pelos **OUTORGANTES VENDEDORES** sobre o **IMÓVEL** é - e sempre foi - legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o **IMÓVEL** livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza; c) as ações apontadas na certidão do distribuidor cível em nome de um dos **OUTORGANTES VENDEDORES**, em especial as ações relativas à bem imóvel sob os nºs 663.01.2004.001086; 663.01.2010.000749 e 663.01.2000.000720, não dizem respeito ao **IMÓVEL** objeto da presente compra e venda e nem possui qualquer relação com os imóveis contratuais, bem como não põem risco ou afetam de forma alguma o presente negócio; d) não há qualquer projeto, decreto, processo ou ação de qualquer natureza de desapropriação ou declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação por qualquer motivo, inclusive reforma agrária, ou ocupação temporária, objetivando total ou parcialmente o **IMÓVEL**; e) conhecem detalhadamente o **IMÓVEL** que encontra-se rigorosamente em conformidade com todos os requisitos legais que dizem respeito às normas ambientais, das esferas federal, estadual e municipal, incluindo atos e portarias de autarquias federais e dos órgãos ambientais municipais, estadual e federal, competentes. VI - **DA CESSÃO DE DIREITOS:** 6.1 - Pelo presente instrumento, os **OUTORGANTES VENDEDORES** cedem à **COMPRADORA** todos os direitos relativos ao projeto de construção aprovado no processo nº 5716/10, Alvará nº 515/10, emitido em 20/05/2010, perante a Prefeitura da cidade de Votorantim-SP, projeto este que passa a ser de propriedade da **COMPRADORA**, que poderá dele fazer uso, respeitados os direitos autorais de terceiros. **DISPOSIÇÕES CARTORÁRIAS:** Pelo outorgada compradora, na forma representada, foi dito que aceita o presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos e que está de pleno acordo com a declaração dele outorgante, relativamente ao Decreto Federal 93.240, de 09 de Setembro de 1986 e nos termos do parecer normativo da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, de 16 de Janeiro de 1986, os **OUTORGANTES VENDEDORES** apresentaram as certificações de que trata a Lei 7.433/85 que





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

acompanham o traslado da presente escritura. - Exibuí-me a guia do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direito a eles relativos, recolhido em favor da Prefeitura de Votourugim no valor de R\$24.786,00. As partes requerem ao Oficial do Registro de Imóveis de Votourugim-SP, as averbações que se fizerem necessárias à perfeita e completa formalização desta escritura. - Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, digitei esta escritura, a qual feita e sendo-lhes lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando a presença de testemunhas instrumentárias, nos termos do item 24, Capítulo XIV, do Provimento CG.58/89. Certifico que será enviada à Delegacia da Receita Federal, a Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme instrução normativa da Secretaria da Receita Federal. Eu, Gilberto Sardanha Junior, Escrivão, digitei. Eu, Paulo Roberto Ramos, Tabelião, subscrevi. - (ASSINATURAS): EDMÉA GALLI DOS SANTOS// AMILTON DOS SANTOS// ENICEA GALLI BARBOSA// OSVALDO BARBOSA FILHO// JOSÉ ORLANDO GALLI// VIRGINIA CARDOSO GALLI// MAIANA GALLI DE DEUS// HÉLIO DE DEUS// ELAINE GALLI LARRUBIA// JOÃO CARLOS LARRUBIA// NATÁLIA BENENTI// GUILHERME SALOMONI// (OS emolumentos de Cartório e a taxa previdenciária são recolhidos por verbal). Traslada em seguida. Eu, Paulo Roberto Ramos, Tabelião conferi, subscrevi e assino em público e liso.

EM TESTEMUNHO

DA VERDADE

(2) TABELIÃO DE NOTAS
SÓCIO(S) (17)
PAULO ROBERTO RAMOS
TABELIÃO

Valor cobrado pela escritura: Ao Serventuíário R\$2.610,01; Ao Estação R\$741,79; Ao IPRESF R\$649,47; Ao Registro Civil R\$137,37; Ao Tabulari de Justiça R\$137,37; A Santa Casa R\$26,10; Total R\$4.202,11. Recibo

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado **6105**
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

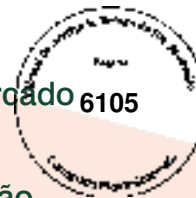
representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

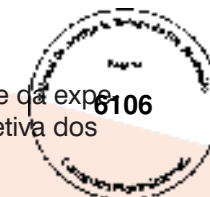
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

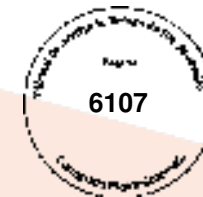
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ

Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO – SP

Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-16
RUA ARMANARI, LOTES 11, 12, 13, 14 E 15
DA QUADRA 19, VILA XV DE NOVEMBRO,
ITAQUERA, SÃO PAULO, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-16	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: **CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A.**, doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO: **IMÓVEL RESIDENCIAL**, denominado Condomínio Residencial Ônix, situado no Rua Armanari, Lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 19, Vila XV de Novembro, Distrito de Itaquera, Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES			
	Área considerada	Valor justo	Valor para liquidação forçada
Terreno	7.884,38 m ²	R\$ 11.462.700,00	R\$ 11.112.600,00
Construções	13.223,85 m ²	R\$ 16.513.000,00	R\$ 13.598.800,00
Total		R\$ 27.004.700,00	R\$ 24.711.400,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011 da ABNT. Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	VALOR JUSTO	7
5.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	13
7.	DOCUMENTAÇÃO	14
8.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
9.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	17
10.	CONCLUSÃO	18
11.	RELAÇÃO DE ANEXOS	19

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao IMÓVEL RESIDENCIAL, denominado Condomínio Residencial Ônix, situado no Rua Armanari, Lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 19, Vila XV de Novembro, Distrito de Itaquera, Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração desse trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o Método Evolutivo devido à presença das construções em condições de reaproveitamento por prováveis compradores, mesmo que inacabadas e pelo fato de não haver elementos similares sendo ofertados na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor total do imóvel a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno, e do método do custo de reprodução das benfeitorias.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel através da comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados mercadológicos de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de 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. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores consagrados de ponderação empírica, que visa à avaliação de características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

VARIÁVEL DEPENDENTE

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

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que ele normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
80	Via local
90	Via secundária
100	Via principal
110	Via principal de alto fluxo

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30% onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia.

TOPOGRAFIA	
110,00	Plana
100,00	Aclive/ declive leve
90,00	Aclive/ declive médio
80,00	Aclive/ declive forte

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO – CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Esse método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se todas as características originais da construção.

O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de edificação, determinado por consultas feitas em revistas especializadas em índices e custos da construção civil. Esse valor é multiplicado pela área equivalente de construção do imóvel.

Sobre esse montante, adiciona-se uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custo do projeto, emolumentos, etc., estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção. Sobre esse valor, aplica-se um fator de depreciação estabelecido pela Tabela de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se, assim, ao valor atual da construção.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
A	Novo
B	Entre novo e regular
C	Regular
D	Entre regular e reparos simples
E	Reparos simples
F	Entre reparos simples e importantes

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
G	Reparos importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

A depreciação é resultante do desgaste de uso e exposição dos elementos. A obsolescência funcional ocorre por efeito da diminuição do valor pela condição interna do imóvel determinada pelo *design* e por materiais ou processos inadequados, que resultam em inadequações, capacidade, inutilização ou excesso de custo operacional.

A obsolescência econômica/externa é um dano irreparável no valor das construções e das benfeitorias, causado pelas condições desfavoráveis da economia local e do setor industrial, tais como: indisponibilidade de financiamentos, perda de fontes de matéria-prima e mão de obra, falta de transportes eficientes, mudança de centro de negócio, da legislação e dos costumes.

Ao custo de reprodução da construção obtido anteriormente, aplica-se um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da edificação), chegando-se, assim ao custo de reedição da construção.

CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor de mercado para compra e venda do imóvel é obtido pelo somatório das parcelas de terreno e construção. Caso o valor resultante não esteja adequado à situação do mercado imobiliário da região no segmento em estudo, adota-se um fator de comercialização.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO –

Fator aplicado sobre o valor de mercado em uso, para o cálculo do valor de mercado, quando este não pode ser calculado pelo método comparativo direto. Esse fator representa a oferta/ procura para um bem, num determinado momento, podendo, em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre eles um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podem ser mencionadas as seguintes:

- Localização do imóvel;
- Arquitetura e padrão compatível com o local;
- Funcionalidade;
- Equilíbrio econômico do empreendimento;
- Condições de obsolescência;
- Características geoeconômicas da região;
- Retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

No presente estudo, o FC utilizado foi igual a 1,0.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor”.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de seis meses, após o imóvel ser exposto adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Na prática	R\$ 23.853.700,00

Sendo assim, trouxemos a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40%(Taxa Selic).

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado esquerdo



Acesso pelo lado direito

Endereço: Condomínio Residencial Ônix, situado no Rua Armanari, Lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 19, Vila XV de Novembro, Distrito de Itaquera, Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial nas vias secundárias e comercial nas vias principais.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e intermunicipais com estação a cerca de 500 metros da propriedade.

Principais acessos: Avenida Nagib Farah Maluf, Avenida José Pinheiro Borges e Estrada Itaquera Guaianases.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
Nº do registro:	200.323.
Data das certidões:	08 de novembro de 2016.
Proprietário:	Mudar Incorporações Imobiliárias LTDA.
Área do terreno:	7.884,38 m ² .
Área construída:	13.223,85 m ² .

FICHA TÉCNICA

Blocos:	153 apartamentos e 18 casas distribuídas em 8 blocos.
Status:	85%de obras concluídas.
Tipologia das unidades:	Apartamentos de 2, 3 e 4 quartos e cobertura de 2 ou 3 quartos + suíte.
Áreas de Uso Comum:	Churrasqueira, Piscina, <i>Playground</i> , Quadra recreativa e Salão de festas.
Proximidades:	Estação José Bonifácio, UBS José Bonifácio III e colégios privados e públicos.

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos a área construída conforme RGI enviado, por ter sido o único documento confiável que contém essa informação.

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	7.884,38 m ² .
Formato:	Ret.
Solo:	Seco.
Topografia:	Leve declive.



CONSTRUÇÕES

Quadro resumo:	Blocos	Área total
	Casas	1.666,84 m ²
	Bloco 1	1.667,59 m ²
	Bloco 2	1.646,44 m ²
	Bloco 3	1.694,82 m ²
	Bloco 4	1.623,12 m ²
	Bloco 5	1.635,99 m ²
	Bloco 6	1.615,11 m ²
	Bloco 7	1.673,94 m ²
	Total	13.223,85 m²

Estrutura: Concreto armado.

Composição: Apartamentos de 2, 3 e 4 quartos e cobertura de 2 ou 3 quartos + suíte, todos com sala, cozinha, banheiro e área de serviço e área comum com Churrasqueira, Piscina, *Playground*, Quadra recreativa e Salão de festas.

ACABAMENTOS INTERNOS

Piso: Concreto acabado nas salas e quartos, e piso cerâmico nas áreas molhadas.

Paredes: Acabamento em gesso com pintura em tinta látex na sala e nos quartos, no banheiro, na área de serviço e na cozinha, com faixa cerâmica de 60 cm sobre lavatório, bancada e tanque e restante em pintura acrílica sobre emboço.

Teto: Acabamento em tintura PVA.

Esquadrias: Portas internas de madeira e janelas em alumínio.

MINUTA

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O bairro Itaquera situa-se na Zona Leste da cidade de São Paulo e possui ocupação predominantemente residencial horizontalizada, com poucos condomínios verticais, sendo essas construções voltadas às classes média e média-baixa, e vocação comercial apresentando inúmeros pontos de comércio nas vias principais.

Atendido por diversas linhas de ônibus, o bairro também abriga a estação Corinthians-Itaquera de metrô que dá acesso ao Shopping Metrô Itaquera e a Arena Corinthians e avenidas que ligam a Zona Leste ao Centro da cidade de São Paulo.

9.2. IMÓVEL

O imóvel avaliando se trata de um condomínio residencial denominado Condomínio Residencial Ônix, empreendimento no padrão Minha Casa Minha Vida (MCMV), voltado para o público das classes média e média-baixa, composto por:

- Sete blocos de cinco pavimentos sendo um térreo, três tipos e uma cobertura duplex.
- Dois apartamentos de dois quartos nas colunas e dois apartamentos de três quartos em cada pavimento.
- Térreo com salão de festas, duas churrasqueiras, *playground*, quadra recreativa e piscina.

Segundo informações do cliente, confirmadas em vistoria, o imóvel possui 85% de obras concluídas e apresenta evidências de abandono, o que prejudica seu estado de conservação.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade está bem inserida no mercado, devido à sua localização e facilidade de comercialização. Potenciais compradores seriam incorporadores visando a conclusão das obras.

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de ofertas e o baixo nível de demanda de apartamentos desta tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o **IMÓVEL RESIDENCIAL**, denominado Condomínio Residencial Ônix, situado no Rua Armanari, Lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 19, Vila XV de Novembro, Distrito de Itaquera, Cidade e Estado de São Paulo, o **valor justo** de **R\$ 27.975.700,00** (vinte e sete milhões, novecentos e setenta e cinco mil e setecentos reais) e o **valor para liquidação forçada** de **R\$ 24.711.400** (vinte e quatro milhões, setecentos e onze mil e quatrocentos reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-16** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 19 (dezenove) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	SITUAÇÃO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS PRIVATIVA	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Rua Amanari, Lotes 11 a 15	Terreno	Vila XV	São Paulo	SP	7884,38	1	Via principal	Plana				
1	Avenida Jacu Pêssego	Terreno	Itaquera	São Paulo	SP	5200,00	Oferta	Via principal	Aclive/ declive médio	R\$ 10.200.000,00	R\$ 1.961,54	Luchesi Negócios Imobiliários	11 99295 6768
2	Rua Roque Polidoro	Terreno	Itaquera	São Paulo	SP	2000,00	Oferta	Via local	Aclive/ declive leve	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.000,00	Macos Batista de Oliveira	11 2098 3166
3	Avenida Pires do Rio	Terreno	Itaquera	São Paulo	SP	4200,00	Oferta	Via principal	Aclive/ declive leve	R\$ 9.000.000,00	R\$ 2.142,86	Special Imoveis	11 2672 7200
4	Rua Cecília Iter	Terreno	Itaquera	São Paulo	SP	2500,00	Oferta	Via secundária	Aclive/ declive leve	R\$ 3.750.000,00	R\$ 1.500,00	Vertical Imóveis	11 3386 0600
5	Rua Amália de Faria	Terreno	Itaquera	São Paulo	SP	3100,00	Oferta	Via secundária	Aclive/ declive leve	R\$ 4.500.000,00	R\$ 1.451,61	Equipe Legis Assessoria Imob.	11 2286 0065
6	Rua São Teodoro	Terreno	Itaquera	São Paulo	SP	2574,00	Oferta	Via secundária	Aclive/ declive leve	R\$ 3.500.000,00	R\$ 1.359,75	Imobiliária Região	11 2769 4470
7	Rua Lagoa Taí Grande	Terreno	Itaquera	São Paulo	SP	2990,00	Oferta	Via secundária	Aclive/ declive leve	R\$ 4.920.000,00	R\$ 1.645,48	Luchesi Negócios Imobiliários	11 99295 6768



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	OFERTA	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA				LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO		
	100	110								
1	100	90	34,05%	R\$ 1.961,54	0,90	1,00	1,22	0,95	1,04	R\$ 2.048,30
2	80	100	74,63%	R\$ 1.000,00	0,90	1,25	1,10	0,84	1,04	R\$ 1.042,50
3	100	100	46,73%	R\$ 2.142,86	0,90	1,00	1,10	0,92	0,92	R\$ 1.960,82
4	90	100	68,29%	R\$ 1.500,00	0,90	1,11	1,10	0,87	0,85	R\$ 1.273,13
5	90	100	60,68%	R\$ 1.451,61	0,90	1,11	1,10	0,89	0,87	R\$ 1.265,64
6	90	100	67,35%	R\$ 1.359,75	0,90	1,11	1,10	0,87	0,85	R\$ 1.158,31
7	90	100	62,08%	R\$ 1.645,48	0,90	1,11	1,10	0,89	0,87	R\$ 1.428,21

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	7
Graus de Liberdade	6
"t" de Student 80%bicaudal	1,44
Valor máximo	R\$ 2.048,30
Valor mínimo	R\$ 1.042,50
Desvio padrão	R\$ 394,90
Coefficiente de variação	27,16%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 1.235,77
Média amostral	R\$ 1.453,85
Limite superior	R\$ 1.671,92

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 29,57%**TESTE CHAUVENET**

Valor Crítico	1,8	RESULTADO
dmax / s	R\$ 1,51	permanece
dmin / s	R\$ 1,04	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 1.238,91
Média amostral	R\$ 1.453,85
Limite superior	R\$ 1.668,78

VALORES ADOTADOS

Valor unitário adotado	R\$ 1.453,85
Área do terreno	7884,38
Valor final	R\$ 11.462.679,43
Na prática	R\$ 11.462.700,00

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para Comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97
Valor de liquidação forçada	R\$ 11.112.611,01
Na prática	R\$ 11.112.600,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8
GRAU II					

* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS: EDIFÍCIOS E BENFEITORIAS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LEGENDA
A Novo	N: Quantidade
B Entre novo e regular	Ccu: Custo de construção unitário
C Regular	Valor de reposição: Ac*Ccu
D Entre regular e reparos simples	VUE: Vida útil econômica
E Reparos simples	IA: Idade aparente (anos)
F Entre reparos simples e importantes	VUER: Vida útil econômica remanescente
G Reparos importantes	D: Depreciação conforme tabela Ross-Heidecke
H Entre reparos importantes e sem valor	Valor de Reedição: VR*(1-D)

Valor dos edifícios

	CONSTRUÇÃO	N	UNIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO	PADRÃO	CCU (R\$/M²)	VALOR DE REPOSIÇÃO	85% da construção	VUE	IA	VUER	EC	DEPRECIÇÃO	VALOR DE REEDIÇÃO
1	18 Casas	1.666,84	m²	Residencial popular (3)	Normal	R\$ 1.685,05	R\$ 2.808.706,58	R\$ 2.387.400,00	70,00	8,00	62,00	D	0,86	2.055.000,00
2	Bloco 1	1.667,59	m²	Prédio sem elevador popular (6)	Normal	R\$ 1.700,89	R\$ 2.836.387,30	R\$ 2.410.930,00	60,00	8,00	52,00	D	0,85	2.048.000,00
3	Bloco 2	1.646,44	m²	Prédio sem elevador popular (6)	Normal	R\$ 1.700,89	R\$ 2.800.401,32	R\$ 2.380.340,00	60,00	8,00	52,00	D	0,85	2.022.000,00
4	Bloco 3	1.694,82	m²	Prédio sem elevador popular (6)	Normal	R\$ 1.700,89	R\$ 2.882.693,57	R\$ 2.450.290,00	60,00	8,00	52,00	D	0,85	2.082.000,00
5	Bloco 4	1.623,12	m²	Prédio sem elevador popular (6)	Normal	R\$ 1.700,89	R\$ 2.760.738,03	R\$ 2.346.630,00	60,00	8,00	52,00	D	0,85	1.994.000,00
6	Bloco 5	1.635,99	m²	Prédio sem elevador popular (6)	Normal	R\$ 1.700,89	R\$ 2.782.637,96	R\$ 2.365.240,00	60,00	8,00	52,00	D	0,85	2.010.000,00
7	Bloco 6	1.615,11	m²	Prédio sem elevador popular (6)	Normal	R\$ 1.700,89	R\$ 2.747.117,34	R\$ 2.335.050,00	60,00	8,00	52,00	D	0,85	1.984.000,00
8	Bloco 7	1.673,94	m²	Prédio sem elevador popular (6)	Normal	R\$ 1.700,89	R\$ 2.847.172,96	R\$ 2.420.100,00	60,00	8,00	52,00	D	0,85	2.056.000,00
9	Pavimentação	7.884,38	m²	Pavimentação	Normal	R\$ 72,06	R\$ 568.146,85	R\$ 482.920,00	15,00	8,00	7,00	D	0,54	262.000,00
TOTAL		13.223,85					R\$ 23.034.001,91	R\$ 19.578.900,00						16.513.000,00

Residencial popular (3)	abr/18
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO	1.326,81
Projetos e orçamentos	3%
Instalações especiais	3%
Emolumentos	3%
Despesas financeiras	3%
Seguros	5%
Administração e remuneração do construtor	10%
Custo Unitário de Construção	R\$ 1.685,05
Padrão superior	125% 2.106,31
Padrão inferior	75% 1.263,79

Prédio sem elevador popular (6)	abr/18
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO	1.339,28
Projetos e orçamentos	3%
Instalações especiais	3%
Emolumentos	3%
Despesas financeiras	3%
Seguros	5%
Administração e remuneração do construtor	10%
Custo Unitário de Construção	R\$ 1.700,89
Padrão superior	125% 2.126,11
Padrão inferior	75% 1.275,66

Pavimentação	abr/18
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO	56,74
Projetos e orçamentos	3%
Instalações especiais	3%
Emolumentos	3%
Despesas financeiras	3%
Seguros	5%
Administração e remuneração do construtor	10%
Custo Unitário de Construção	R\$ 72,06
Padrão superior	125% 90,07
Padrão inferior	75% 54,04



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado	2
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS					5,00
GRAU ATINGIDO					GRAU I



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS					4,00
GRAU ATINGIDO					GRAU I



RESUMO DE VALORES	
Terreno	
Valor de mercado	
R\$ 11.462.700,00	
Edificações	
Valor de reposição	
R\$ 19.578.900,00	
Valor de reedição	
R\$ 16.513.000,00	
Fator de comercialização	
1	
Valor total	
R\$ 27.975.700,00	
(vinte e sete milhões, novecentos e setenta e cinco mil e setecentos reais)	
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 24.711.420,23
Na prática	R\$ 24.711.400,00
(vinte e quatro milhões, setecentos e onze mil e quatrocentos reais)	

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

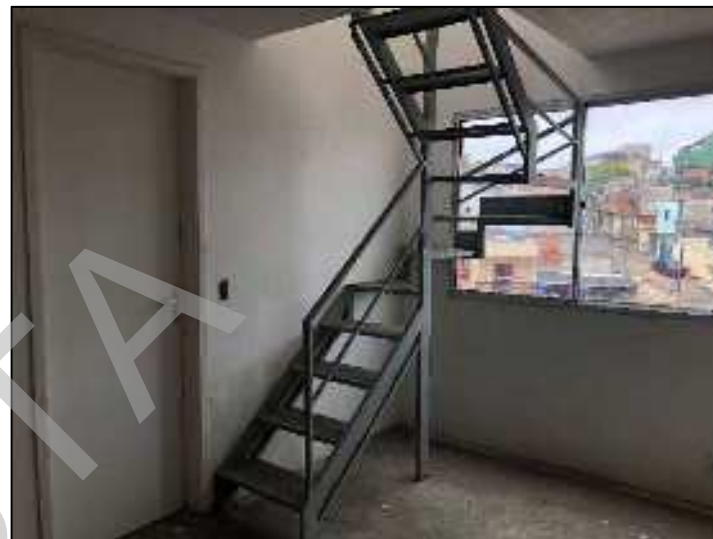


 **ANEXO 2**

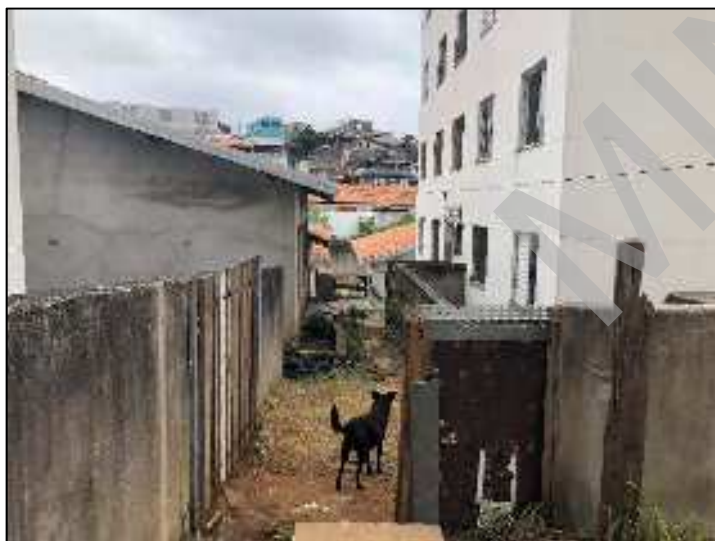
MINUTA



Acesso 2º Pavimento - Apartamento Cobertura



Acesso 2º Pavimento - Apartamento Cobertura



Acesso aos Conjuntos de Casas



Churrasqueira



Circulação Externa



Cozinha - Apartamento Tipo



Cozinha - Apartamento Cobertura



Dormitório - Apartamento Tipo



Dormitório - Apartamento Tipo



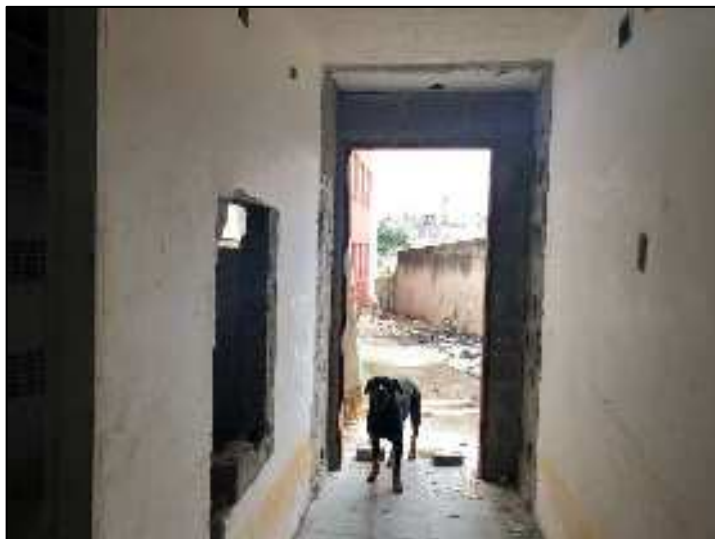
Dormitório - Apartamento Cobertura



Dormitório - Apartamento Cobertura



Dormitório 2º Pavimento - Apartamento Cobertura



Entrada Torre



Escada Interna



Fachada-Entrada



Fachada-Entrada



Guarita



Guarita



Logradouro



Logradouro



Piscina



Sacada 2º Pavimento - Apartamento Cobertura



Sala - Apartamento Tipo



Sala - Apartamento Cobertura



Sanitário - Apartamento Tipo



Vista Churrasqueira



Vista da Cobertura



Vista dos Conjuntos de Casa



Vista Externa Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Interna Casa



Vista Piscina e Churrasqueira



Vista Torres



Vista Torres



Vista Torres



Vista Torres



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa



Área Externa

MINUTA



 **ANEXO 3**

MINUTA

RESIDENCIAL ÔNIX

Itaquera – São Paulo / SP



LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA, ACESSO FÁCIL E RÁPIDO, INFRAESTRUTURA COMPLETA

- O Residencial ÔNIX encontra-se próximo a algumas das principais avenidas de São Paulo, facilitando o deslocamento para outras regiões, além de contar com o transporte metroviário como mais uma opção para ir e vir.
- O ÔNIX é vizinho de vários comércios e ao Shopping Metrô Itaquera, o que garante, lazer, comodidade e qualidade de vida aos seus moradores



FICHA TÉCNICA



- **Produto:** Apartamentos e casas
- **Blocos:** 7 Unidades: 171 (153 aptos e 18 casas)
- **Status:** Obras 80% executadas
- **Endereço:** Rua Amanari, No: 240, Itaquera - São Paulo / SP
- **Tipologia das unidades:** * 2 Quartos * 3 Quartos * 4 Quartos * 2 e 3 quartos + 1 suíte (cobertura)
- **Áreas de Uso Comum:** Churrasqueira, Piscina, Playground, Quadra Recreativa, Salão de Festas.
- **Proximidade:** Estação José Bonifácio, UBS José Bonifácio III - Dra. Lucy Mayumi Udakiri , colégios privados e públicos.
- **Registro de Incorporação:** R.5 da matrícula no 200.323 do 9o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

PLANTAS TIPO:



Apartamento tipo - 02 dormitórios



Apartamento tipo - 03 dormitórios

PLANTAS

TIPO COBERTURA:

COLUNA APTOS 2Q



Cobertura tipo - 3 Quartos - Nivel 02



Cobertura tipo - 3 Quartos - Nivel 01

FOTOS DA OBRA:



Vista dos blocos - 1 e 2

FOTOS DA OBRA:



FOTOS DA OBRA:



MINUTA

RESIDENCIAL ÔNIX



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1723 - De喩nia Cássia - Cep: 01304-001 - Fone: (11) 3222-6196 - www.sp.gov.br

Horário de atendimento: das 8h00 às 18h00h



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

200.533

01

Sao Paulo,

08 de novembro de 2006

IMÓVEL: - UM TERRENO, situado à Rue Amaraçá, constituído de parte dos lotes 11, 12, 13, 14 e 15 da quadra 49, VILA XV de Novembro, no DISTRITO DE ITAQUERA, designado no projeto para doação de área como **LOTE "A"**, assim descrito: "Tem início no ponto "K", localizado no cruzamento do alinhamento predial de Rua Amaraçá com a divisa lateral do imóvel número 314 da mesma rua e distante 35,00m do cruzamento dos alinhamentos prediais das Ruas Amaraçá e Francisco Arorim; do ponto "K" segue 95,75m pelo alinhamento predial da Rua Amaraçá até o ponto "G"; deflete à esquerda, formando um ângulo interno de 99º 30' e segue 76,55m, confinando com uma parte da lateral do imóvel nºs 189/193/202 da Rue Senador Amaraçá Furlan, que também faz fundus para a Rua Amaraçá, nº 202 (contribuintes nºs 138.085.0005/0021/0020/0073), até o ponto "I"; deflete à esquerda, formando um ângulo de 97º 00' e segue em curva por 37,29m, confundindo com a FAIXA DE RESERVA doada à Prefeitura Municipal de São Paulo, até o canteiro "H"; daí forma ângulo interno de 165º 00' e segue por 67,57m, ainda confundindo com a FAIXA DE RESERVA doada à Prefeitura Municipal de São Paulo, até o ponto "G"; deflete à esquerda formando um ângulo interno de 97º 00' e segue 84,58m, confinando com os seguintes imóveis da Rua Francisco Arorim: Prédios nºs 10 (contribuinte nº 138.085.0045-51), 8/6 A (contribuinte nº 138.085.0044 C), 12 (contribuinte nº 138.085.0043 21, 13 (contribuintes nºs 138.085.0042-4/0041-6) e Prédios sem número (contribuintes nºs 138.085.0040-8/0039-4 e 0038-6) e com a lateral do imóvel nº 314 da Rue Amaraçá (contribuinte nº 138.085.0040-51), até o ponto "K", formando com o segmento inicial, ângulo interno de 81º 20' e encerrando a área de 7.884,38m².

PROPRIETÁRIO: JORGE TABA, advogado, RG nº 2.535.730-SSP/SP, CPF/MP nº 039.490.013-92, e sua mulher SATIRKO TABA, do comércio, RG nº 1.523.213-SSP/SP, CPF/MP nº 294.757.729-04, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nessa Capital, à Rue Bento de Paula, nº 50, apto 7º, Jardim da Saúde.

continua no verso



Ba.3769D3632371134.1MATERIALA200323

200.323

01

REGISTRO ANTERIOR:- R.01, feito em 22/04/1.999, na matrícula nº 156.144, deile Registro de Imóveis.

C.COMPRIBUENTE:- 139.085.0012-2 (VALOR ÁREA).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storer - Substituto
- Reynaldo Yada Tadashi - Substituto
- Degetalle M. de S. Zerbelle - Escrivã Antecessora

Nº. 1/200.323 Em 08 de novembro de 2015

A presença matricula foi aberta, instruída pela escritura datada de 19 de Outubro de 2006, do 11º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4.480, fls. 375/380.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Josémary Evangelina - Escrivã
 Antonio Fernando P. Esteve

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storer - Substituto
- Renato Yada Tadashi - Substituto
- Degetalle M. de S. Zerbelle - Escrivã Antecessora

N. 2/200.323 em 21 de agosto de 2008

Pela escritura datada de 26 de Fevereiro de 2.007, do 2º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Livro 4142, fls. 116, relicuada e ratificada pela escritura datada de 09.04.2007, Livro 4154, fls. 175, do mesmo tabelião, e pela escritura datada de 07.05.2008, do 2º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 2.250, fls. 185/188, apresentada em forma de certidão datada de 03.06.2008, e declaração datada de 08/08/2.008, **JORGE TABA** e sua mulher **SARIKO TABA**, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Tino Coutinho, nº 1.806, **TRANSFERIAM POR FIANÇA A CONSTRUTORA MODAN LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Álvares Peleado, nº 203, Centro, CNPJ/MF nº 06.299.134/0001-11, **IMÓVEL**, pelo valor de R\$861.555,00, que juntamente com o valor de outro imóvel perfaz o total de R\$1.282.000,00, o qual será pago em área construída, ou seja, mediante o

continua na ficha 02



6165

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL 9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

200.323 02 São Paulo, 21 de agosto de 2008

entrega de 18 apartamentos e 04 casas térreas dos
compreendimentos mencionados no título.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

~~Francisco Raymundo - Oficial~~
~~Jose Rensick da F. Silva Nalini - 3ª Juiz(a) de~~
~~Antonio Fernandes Filho - Escrivão~~
~~Delegada M. de S. Zamboni - Car. Autorizada~~

Francisco Raymundo - Oficial
Jose Rensick da F. Silva Nalini - 3ª Juiz(a) de
Delegada M. de S. Zamboni - Car. Autorizada

R. 3/200.323 em 21 de agosto de 2008

Pelas mesmas escrituras mencionadas no R. 2, a
CONSTRUTORA MODAN LTDA, já qualificada, **DEU EM HIPOTECA** a 1) na proporção de 60% para **JORGE TABA** e sua mulher **SATIRO TABA**, já qualificados; e, 2) na proporção de 40% para **TARABÁ INCORPORAÇÕES LTDA**, com sede nessa Capital, à Rua Fiação da Saúde, nº 40, 0º andar, Bairro Saúde, CNEB/MF nº 54.629.589/0001 10, **IMÓVEL**, para garantia da dívida no valor de R\$1.282.000,00, pagável na forma e demais condições constantes do título. Faz parte da presente garantia o imóvel objeto da matrícula nº 200.324, deste Registro de Imóveis. Foram representadas pela hipotecante a Certidão Negativa de Débitos Relativas às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros da Secretaria da Receita Federal do Brasil, número 048532008-21001030, emitida em 19/02/2.008, bem como a Certidão Conjunta Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 28/05/2.008, as quais ficaram arquivadas neste Cartório de Imóveis.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

~~Francisco Raymundo - Oficial~~
~~Jose Rensick da F. Silva Nalini - 3ª Juiz(a) de~~
~~Antonio Fernandes Filho - Escrivão~~
~~Delegada M. de S. Zamboni - Car. Autorizada~~

Francisco Raymundo - Oficial
Jose Rensick da F. Silva Nalini - 3ª Juiz(a) de
Delegada M. de S. Zamboni - Car. Autorizada

Av. 4/200.323 em 05 de setembro de 2008.

Pelo requerimento e memorial dados
respectivamente de 04/08/2.008 e 01/08/2.008, e do
Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social de
19/05/2.008, registrado sob nº 183.004/08-5, em sessão de
13/06/2.008, na JUCMSP - Junta Comercial do Estado de São
Paulo, **continua no verso**

200.323

02

Paulo, verifica-se que a CONSTRUTORA MUDAR LTDA teve sua denominação social alterada para MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

Jociany Lopes de Brito - Escrivante
 Antonio Rodrigues Filho - Escrivante

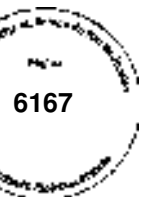
Francisco Ruyrundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nairni - Substituto
 Depesilla M/ de S. Zemplini - Escr. Autônoma

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE CAPITAL

R. 5/200.323 Km 05 de setembro de 2008

Pelo mesmo requerimento e memorial mencionados na Av. 4, a titular de domínio MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., já qualificada, nos termos da Lei 4.591, de 16/12/1.964, e suas alterações posteriores, promoveu a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do empreendimento denominado **'CONDOMÍNIO OMIX'**, a ser erigido no terreno da presente matrícula à Rua Amajari s/nº, segundo o ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA nº 2006/53014 00 (Processo: 2005-0285218-2), emitido em 13/12/2.006, pela Prefeitura do Município de São Paulo, de categoria de uso H.M.P. (Habitação Mercado Popular), composto de 07 BLOCOS COM 07 PAVIMENTOS CADA UM, SENDO 06 BLOCOS COM 22 UNIDADES CADA UM E 01 BLOCO COM 21 UNIDADES. (XOM ÁRICO, RQUILPAMENTO SOCIAL, GARAGEM DE USO EXCLUSIVO E 18 CASAS COM 01 PAVIMENTO CADA, COM UMA ÁREA licenciada a ser construída de 9.151,18m² e passará a se constituir das seguintes partes: a) **Partes Comuns:** São as definidas pelo artigo 1331 do Código Civil, tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes, a saber: o terreno sobre o qual se assentarão as edificações; as fundações, montantes, colunas, vigas, pisos de circulação de pessoas e veículos, rampas de acesso, portaria com wc, local para abrigo de gás, abrigo de lixo, reservatório de retenção, áreas de lazer, quadra descoberta, piscina, churrasqueiras, áreas de serviço, áreas ajardinadas, centro de medição, caixas de escadas, salão comunitário com cozinha e wc, barrilete, caixas d'água, loja impermeabilizada, vãos e cobertura geral do edifício, a GARAGEM COLETIVA localizada no térreo com capacidade de 151 vagas, para a guarda do mesmo número de autos de passeio, sendo 76 pousenas, 67 médias, 06 grandes e 02 para deficientes físicos, além de 03 vagas para

continua na ficha 03



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1783 - Os Quatro Césaris - Desv. 1304/01 - Fone: (11) 3222-8199 - www.sp.gov.br
 Horário: 9h às 18h - Atendimento ao cidadão: das 9h às 16h

LIVRO Nº 2 REGISTRO

GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS DA CAPITAL

200.323

03

São Paulo,

05 de setembro de 2008

NOTA:...em locais individuais e indeterminados, numerados no projeto apenas para efeitos de controle e discriminação, e tudo o mais que, por sua natureza, sirva ao uso comum de todos os condôminos; c b) Partes da propriedade de uso exclusivo: que são as unidades autônomas a saber:

Bloco *1*

Pavimento Inferior - Apartamentos tipo n°s II2 e II4,
 Pavimento Térreo - Apartamentos Tipo n°s 01, 02, 03 e 04,
 1º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 101, 102, 103 e 104,
 2º Pavimento - Apartamentos tipo n°s 201, 202, 203 e 204,
 3º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s; 301, 302, 303 e 304,
 4º/5º Pavimentos - Apartamentos Duplex n°s 401, 402, 403 e 404,

Bloco *2*

Pavimento Inferior - Apartamentos Tipo n°s II2 e II4,
 Pavimento Térreo - Apartamentos Tipo n°s 01, 02, 03 e 04,
 1º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 101, 102, 103 e 104,
 2º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 201, 202, 203 e 204,
 3º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 301, 302, 303 e 304,
 4º/5º Pavimentos - Apartamentos Duplex n°s 401, 402, 403 e 404,

Bloco *3*

Pavimento Inferior - Apartamentos Tipo n°s III e III3,
 Pavimento Térreo - Apartamentos Tipo n°s 01, 02, 03 e 04,

CONTINUA NO VOTO



200.323

03

103 e 104,	1º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	101, 102,
203 e 204,	2º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	201, 202,
303 e 304,	3º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	301, 302,
403 e 404,	4º/5º Pavimentos - Apartamentos Duplex n.ºs	401, 402,

Bloco nº4:

Pavimento Inferior	- Apartamentos Tipo n.ºs	IT1 e IT3,
Pavimento Térreo	- Apartamentos Tipo n.ºs	01, 03 e 04,
103 e 104,	1º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	101, 102,
203 e 204,	2º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	201, 202,
303 e 304,	3º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	301, 302,
403 e 404,	4º/5º Pavimentos - Apartamentos Duplex n.ºs	401, 402,

Bloco nº5:

Pavimento Inferior	- Apartamentos Tipo n.ºs	IT2 e IT4,
Pavimento Térreo	- Apartamentos Tipo n.ºs	03 e 04,
Pavimento Térreo	- Apartamentos Adaptados n.ºs	01 e 02,
102, 103 e 104,	1º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	101,
202, 203 e 204,	2º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	201,
302, 303 e 304,	3º Pavimento - Apartamentos Tipo n.ºs	301,
403 e 404,	4º/5º Pavimentos - Apartamentos Duplex n.ºs	401, 402,

continua na Ficha 04



6169

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

5º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Indicador 200.323

04

São Paulo,

05 de setembro de 2008

Bloco - 6-

Pavimento Inferior - Apartamentos Tipo nºs 112 e 114,
 Pavimento Térreo - Apartamentos Adaptados nºs 01, 02,
 03 e 04,
 1º Pavimento - Apartamentos Tipo nºs 101,
 102, 103 e 104,
 2º pavimento - Apartamentos Tipo nºs 201,
 202, 203 e 204,
 3º Pavimento - Apartamentos Tipo nºs 301,
 302, 303 e 304,
 4º/5º Pavimentos - Apartamentos Duplex nºs 401, 402,
 403 e 404,

Bloco - 7-

Pavimento Inferior - Apartamentos Tipo nºs 111 e 113,
 Pavimento térreo - Apartamentos Tipo nºs 01, 02, 03 e
 04,
 1º Pavimento - Apartamentos Tipo nºs 101, 102,
 103 e 104,
 2º Pavimento - Apartamentos Tipo nºs 201, 202,
 203 e 204,
 3º Pavimento - Apartamentos Tipo nºs 301, 302,
 303 e 304,
 4º/5º Pavimentos - Apartamentos Duplex nºs 401, 402,
 403 e 404,

18 CASAS, designadas sob os nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,
 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18;

Áreas e Frações Idênticas das Unidades

a) Cada um dos Apartamentos: nºs 112, 114, 01 e 04 do Bloco
 -1-; nºs 114 e 04 do Bloco -2-; nºs 02 e 04 do Bloco -3-;
 02-04 do Bloco -5-; e nºs 01 do Bloco -7-; num total de 10

continua no verso



200.323

04

unidades, possuirá: Área Privativa de **40,38m²**; Área Comum de **20,8776m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **61,2576m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,466810%** no todo;

b) Cada um dos apartamentos: n° 02 do Bloco "1"; n°s 112, 01 e 02 do Bloco "2"; n° 01 do Bloco "3"; n°s 01 e 04 do Bloco "4"; n°s 112, 114, 01 e 02 do Bloco "5"; n°s 112, 114, 01, 02 e 04 do Bloco "6" e n°s 02 e 04 do Bloco "7" num total de **18 unidades, possuirá: Área Privativa de **40,38m²**; Área Comum de **10,4345m²**; perfazendo a Área Total de **50,8145m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,440107%** no todo;**

c) Cada um dos apartamentos: n° 03 do Bloco "1"; n° 03 do Bloco "2"; n°s 113 e 03 do Bloco "3"; n°s 113 e 03 do Bloco "4"; n° 03 do Bloco "5"; e n° 113 do Bloco "7"; num total de **08 unidades, possuirá: Área Privativa de **51,44m²**; Área Comum de **23,7355m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **75,1755m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,587354%** no todo;**

d) Cada um dos apartamentos: n° 111 do Bloco "3"; n° 111 do Bloco "4"; e n° 111 do Bloco "7"; num total de **03 unidades, possuirá: Área Privativa de **51,18m²**; Área Comum de **23,6684m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **74,8484m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,584521%** no todo;**

e) Cada um dos apartamentos: n° 03 do Bloco "6"; e n° 03 do Bloco "7"; num total de **02 unidades, possuirá: Área Privativa de **51,44m²**; Área Comum de **13,2925m²**; perfazendo a Área Total de **64,7325m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,560652%** no todo;**

f) Cada um dos apartamentos de n°s 101, 201 e 301 dos Blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 21 unidades, possuirá: Área Privativa de **51,16m²**; Área Comum de **23,6684m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **74,8484m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,584521%** no todo;

continua na ficha 05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Matrícula: 200.323

05

São Paulo,

05 de setembro de 2008

g) Cada um dos apartamentos de n.ºs 102, 104, 202, 204, 302 e 304 dos blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 42 unidades, possui: Área Privativa de 40,38m²; Área Comum de 20,9776m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 61,2576m²; correspondendo lhes a Fração Ideal de 0,466810% no todo;

h) Cada um dos apartamentos de n.ºs 103, 203 e 303 dos blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 21 unidades, possui: Área Privativa de 51,44m²; Área Comum de 23,7355m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 75,1755m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,587154% no todo;

i) Cada um dos apartamentos duplex de n.º 401 dos blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 07 unidades, possui: Área Privativa de 94,52m²; Área Comum de 31,6661m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 126,1861m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,921849% no todo;

j) Cada um dos apartamentos duplex de n.ºs 402 e 404 dos blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 14 unidades, possui: Área Privativa de 89,75m²; Área Comum de 29,2526m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 119,0026m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,620051% no todo;

k) Cada um dos apartamentos duplex de n.º 403 dos blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 07 unidades, possui: Área Privativa de 94,78m²; Área Comum de 31,7333m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 126,5133m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,924683% no todo;

l) A Casa 01, possui: Área Privativa de 121,08m²; Área Comum de 28,4024m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 149,4824m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,784193% no todo; ocupando no terreno condôminial uma área de 150,29m², sendo 121,08m² de uso exclusivo e 29,21m² de uso comum;

continua no verso

200,323

05

aj) A Casa 02, possuirá: Área Privativa de **113,91m²**; Área Comum de **27,8468m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **141,7560m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,760760%** no todo; ocupando no terreno condominial uma área de **142,24m²**, sendo **113,91m²** de uso exclusivo e **28,33m²** de uso comum;

ni) A Casa 03, possuirá: Área Privativa de **94,21m²**; Área Comum de **26,3197m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **120,5297m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,695346%** no todo; ocupando no terreno condominial uma área de **120,14m²**, sendo **94,21m²** de uso exclusivo e **25,93m²** de uso comum;

o) Cada uma das Casas nºs 04, 05, 06, 07, 09, 10, 12, 13, 15 e 16, num total de 10 unidades, possuirá: Área Privativa de **47,40m²**; Área Comum de **22,6916m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **70,0916m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,543322%** no todo; ocupando no terreno condominial uma área de **67,33m²**, sendo **47,40m²** de uso exclusivo e **20,23m²** de uso comum;

pi) A Casa 08, possuirá: Área Privativa de **114,64m²**; Área Comum de **27,9037m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **142,5437m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,763157%** no todo; ocupando no terreno condominial uma área de **143,06m²**, sendo **114,64m²** de uso exclusivo e **28,42m²** de uso comum;

q) A Casa 11, possuirá: Área Privativa de **68,52m²**; Área Comum de **24,3300m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **92,8500m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,612422%** no todo; ocupando no terreno condominial uma área de **91,33m²**, sendo **68,52m²** de uso exclusivo e **22,81m²** de uso comum;

r) A Casa 14, possuirá: Área Privativa de **84,52m²**; Área Comum de **25,5703m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **110,0903m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,664738%** no todo; ocupando no terreno

continua na folha 06



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Matrícula nº

200.323

1978

06

São Paulo,

05 de setembro de 2008

condomínia uma área de 109,28m², sendo 84,52m² de uso exclusivo e 24,76m² de uso comum;

8) A Casa 17, pertencente: Área Privativa de 114,37m²; Área Comum de 29,4205m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 143,7905m²; correspondendo lhes a Fração Ideal de 0,827135% no todo; ocupando no terreno condomínia uma área de 145,17m², sendo 114,37m² do uso exclusivo e 30,80m² de uso comum;

9) A Casa 18, pertencente: Área Privativa de 67,06m²; Área Comum de 25,7530m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); pertazendo a Área Total de 92,8138m²; correspondendo lhes a Fração Ideal de 0,672477% no todo; ocupando no terreno condomínia uma área de 92,10m², sendo 67,06m² de uso exclusivo e 25,04m² de uso comum;

O PREPARADIMENTO NÃO ESTÁ SUJEITO A PRAZO DE CARÊNCIA
 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joséady Lepecki de Jesus - Escritor
 Antonio Terremoto de Paula - Escrivão

Francisco Raymundo - Oficial
 José Raymundo de Freitas Nalini - Substituto
 Odilson M. de S. Zarbelli - Escr. Auxiliar

Av. 6/200.323 Em 20 de maio de 2009

Pelo instrumento particular/requerimento datado de 06/04/2.009, a **MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, já qualificada, titular de domínio e incorporadora do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO CNIX**, objeto do R.5, em virtude de alteração nos cálculos das áreas das unidades autônomas, conforme os novos quadros técnicos ora apresentados, e sem que tenha efetuado qualquer alteração no projeto aprovado e arquivado nesta serventia, **RETIFFICOU** O **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** do empreendimento **PARA** ficar vigorando a nova designação e o novo quadro de áreas das unidades autônomas que passam a ser os seguintes:

DISCRIMINAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

continua no verso



200.323

06

Bloco -1-

Pavimento Inferior - Aptos n^{os} 102 e 104.
Pavimento Térreo - Aptos n^{os} 01, 02, 03 e 04,
1^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 101, 102, 103 e 104.
2^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 201, 202, 203 e 204,
3^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 301, 302, 303 e 304,
4^a/5^a Pavimentos - Aptos Duplex n^{os} 401, 402, 403 e 404;

Bloco -2-

Pavimento Inferior - Aptos n^{os} 102 e 104,
Pavimento Térreo - Aptos n^{os} 01, 02, 03 e 04,
1^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 101, 102, 103 e 104,
2^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 201, 202, 203 e 204,
3^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 301, 302, 303 e 304,
4^a/5^a Pavimentos - Aptos Duplex n^{os} 401, 402, 403 e 404;

Bloco -3-

Pavimento Inferior - Aptos n^{os} 101 e 103,
Pavimento Térreo - Aptos n^{os} 01, 02, 03 e 04,
1^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 101, 102, 103 e 104,
2^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 201, 202, 203 e 204,
3^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 301, 302, 303 e 304,
4^a/5^a Pavimentos - Aptos Duplex n^{os} 401, 402, 403 e 404;

Bloco -4-

Pavimento Inferior - Aptos n^{os} 101 e 103,
Pavimento Térreo - Aptos n^{os} 01, 03 e 04,
1^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 101, 102, 103 e 104,
2^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 201, 202, 203 e 204,
3^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 301, 302, 303 e 304,
4^a/5^a Pavimentos - Aptos Duplex n^{os} 401, 402, 403 e 404;

Bloco -5-

Pavimento Inferior - Aptos n^{os} 102 e 104,
Pavimento Térreo - Aptos n^{os} 01, 02, 03 e 04,
1^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 101, 102, 103 e 104,
2^a Pavimento - Aptos Tipo n^{os} 201, 202, 203 e 204,
contínua na ficha 07



6175

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS DA CAPITAL

200.323

07

São Paulo,

20 de maio de 2009

3º Pavimento - Aptos Tipo nºs 301, 302, 303 e 304,
 4º/5º Pavimentos - Aptos Duplex nºs 401, 402, 403 e 404;

Bloco "6"

Pavimento Inferior - Aptos nºs 102 e 104,

Pavimento Térreo - Aptos nºs 01, 02, 03 e 04.

1º Pavimento - Aptos Tipo nºs 101, 102, 103 e 104,

2º Pavimento - Aptos Tipo nºs 201, 202, 203 e 204,

3º Pavimento - Aptos Tipo nºs 301, 302, 303 e 304,

4º/5º Pavimentos - Aptos Duplex nºs 401, 402, 403 e 404;

Bloco "7"

Pavimento Inferior - Aptos nºs 101 e 103,

Pavimento Térreo - Aptos Tipo nºs 01, 02, 03 e 04,

1º Pavimento - Aptos Tipo nºs 101, 102, 103 e 104,

2º Pavimento - Aptos Tipo nºs 201, 202, 203 e 204,

3º Pavimento - Aptos Tipo nºs 301, 302, 303 e 304,

4º/5º Pavimentos - Aptos Duplex nºs 401, 402, 403 e 404;

16 CASAS, designadas sob os nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,
 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18;

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES APARTAMENTOS:

1) Cada um dos apartamentos: nº 02 do Bloco "1"; nº 02 do Bloco "2"; nº 01 do Bloco "3"; nºs 01 e 04 do Bloco "4"; nºs 01 e 02 do Bloco "5"; nºs 01, 02 e 04 do Bloco "6"; e nºs 02 e 04 do Bloco "7"; num total de 12 unidades, possuirá: Área Privativa de 40,38m²; Área Comum de 17,15m²; perfazendo a Área Total de 57,53m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,456501% no todo;

2) Cada um dos apartamentos: nº 04 do Bloco "1"; nº 04 do Bloco "2"; nº 04 do Bloco "3"; nº 01 do Bloco "7"; num total de 4 unidades, possuirá: Área Privativa de 40,38m²; Área Comum de 27,16m² (onde se inclui a área correspondente a uma

continua no verso

100 m²

07

100 m²

vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 67,54m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,467354% no todo;

3) O apartamento nº 102 do Bloco "6", possuirá: Área Privativa de 60,76m²; Área Comum de 18,01m²; perfazendo a Área Total de 78,79m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,479564% no todo;

4) Cada um dos apartamentos: nº 102 e nº 01, ambos do Bloco "2", num total de 02 unidades, possuirá: Área Privativa de 67,46m²; Área Comum de 18,30m²; perfazendo a Área Total de 85,76m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,487138% no todo;

5) O apartamento nº 102 do Bloco "5", possuirá: Área Privativa de 68,27m²; Área Comum de 18,33m²; perfazendo a Área Total de 86,60m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,488156% no todo;

6) O apartamento nº 104 do Bloco "6", possuirá: Área Privativa de 68,33m²; Área Comum de 18,33m²; perfazendo a Área Total de 86,66m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,488156% no todo;

7) O apartamento nº 104 do Bloco "2", possuirá: Área Privativa de 66,26m²; Área Comum de 28,26m² (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 94,54m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,496634% no todo;

8) O apartamento nº 02 do Bloco "3", possuirá: Área Privativa de 68,58m²; Área Comum de 28,36m² (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 96,94m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,499235% no todo;

9) O apartamento nº 102 do Bloco "1", possuirá: Área Privativa de 70,89m²; Área Comum de 28,46m² (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva);

continua na folha 08



LIVRO N 2 - REGISTRO
 GERAL

9  OFICIAL DE REGISTRO
 DE IM VEIS DA CAPITAL

COLUNA: 200.323

P : 08

S o Paulo,

20 de maio de 2009

perfazendo a rea Total de 99,35m2; correspondendo-lhes a Fra o Ideal de 0,501835% no todo;

10) O apartamento n  04 do Bloco "3", possuir : rea Privativa de 75,75m2; rea Comum de 28,67m2 (onde se inclui a rea correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a rea Total de 104,42m2; correspondendo-lhes a Fra o Ideal de 0,507374% no todo;

11) O apartamento n  01 do Bloco "1", possuir : rea Privativa de 86,22m2; rea Comum de 29,11m2 (onde se inclui a rea correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a rea Total de 115,33m2; correspondendo-lhes a Fra o Ideal de 0,519132% no todo;

12) O apartamento n  104 do Bloco "1", possuir : rea Privativa de 104,88m2; rea Comum de 29,20m2 (onde se inclui a rea correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a rea Total de 134,78m2; correspondendo-lhes a Fra o Ideal de 0,540272% no todo;

13) O apartamento n  104 do Bloco "5", possuir : rea Privativa me 111,78m2; rea Comum de 20,18m2; perfazendo a rea Total de 131,96m2; correspondendo-lhes a Fra o Ideal de 0,537220% no todo;

14) Cada um dos apartamentos de n  03 do Bloco "6", e de n  03 do Bloco 07, num total de duas unidades aut nomas, possuir : rea Privativa de 51,44m2; rea Comum de 21,84m2; perfazendo a rea Total de 73,28m2; correspondendo-lhes a Fra o Ideal de 0,581536% no todo;

15) Cada um dos apartamentos de n  03 do Bloco "3" e de n  03 do Bloco "4", num total de duas unidades aut nomas, possuir : rea Privativa de 51,44m2; rea Comum de 31,86m2 (onde se inclui a rea correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a rea Total de 83,30m2; correspondendo-lhes a Fra o Ideal de 0,592389% no todo;

continua no verso

Área Privativa: **200,323**

Área Coletiva: **08**

15) O apartamento nº 101 do Bloco "4", possuirá: Área Privativa de **68,43m²**; Área Comum de **32,48m²** (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **100,91m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,609907%** no todo;

17) O apartamento nº 101 do Bloco "3", possuirá: Área Privativa de **72,78m²**; Área Comum de **32,67m²** (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **105,45m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,613869%** no todo;

18) O apartamento nº 101 do Bloco "7", possuirá: Área Privativa de **85,38m²**; Área Comum de **33,20m²** (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **118,58m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,620113%** no todo;

19) O apartamento nº 03 do Bloco "7", possuirá: Área Privativa de **85,34m²**; Área Comum de **33,20m²** (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **118,54m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,620713%** no todo;

20) Cada um dos apartamentos de nº 103 do Bloco "3" e de nº 103 do Bloco "7", num total de duas unidades autônomas, possuirá: Área Privativa de **85,64m²**; Área Comum de **33,31m²** (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **118,95m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,631052%** no todo;

21) O apartamento nº 03 do Bloco "1", possuirá: Área Privativa de **127,75m²**; Área Comum de **35,10m²** (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **162,85m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,679647%** no todo;

22) O apartamento nº 103 do Bloco "4", possuirá: Área Privativa de **124,34m²**; Área Comum de **34,95m²** (onde se inclui a área correspondente a uma vaga na garagem coletiva);

continua na ficha 09



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

200.323

09

São Paulo,

20 de maio de 2009

perfazendo a Área Total de 159,29m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,674903% no Lote;

23) O apartamento nº 03 do Bloco "5", possuirá Área Privativa de 95,34m²; Área Comum de 33,72m² (onde se inclui a Área correspondente a uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 129,06m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,642018% no todo;

24) Cada um dos apartamentos de n.ºs 101, 201 e 301 dos Blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 21 unidades, possuirá Área Privativa de 51,18m²; Área Comum de 31,75m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 82,93m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,589450% no todo;

25) Cada um dos apartamentos de n.ºs 102, 104, 202, 204, 302 e 304 dos Blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 42 unidades, possuirá Área Privativa de 40,38m²; Área Comum de 27,16m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 67,54m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,457354% no todo;

26) Cada um dos apartamentos de n.ºs 103, 203 e 303 dos Blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 21 unidades, possuirá Área Privativa de 51,44m²; Área Comum de 31,86m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 83,30m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,592389% no todo;

27) Cada um dos apartamentos duplex de n.º 401 dos Blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 07 unidades, possuirá Área Privativa de 97,65m²; Área Comum de 43,18m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 140,83m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,893897% no todo;

28) Cada um dos apartamentos duplex de n.ºs 402 e 404 dos Blocos "1", "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 14 unidades, possuirá Área Privativa de 83,75m²; Área Comum de
continua no verso

200.323

09

39,06m² (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva);
 perfazendo a Área Total de 122,81m²; correspondendo-lhes a
 Fração Ideal de 0,764124% no todo;

29) Cada um dos apartamentos duplex da nr 403 dos Blocos "1",
 "2", "3", "4", "5", "6" e "7", num total de 07 unidades,
 Possuirá: Área Privativa de 97,91m²; Área Comum de 43,29m²
 (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a
 Área Total de 141,20m²; correspondendo-lhes a Fração Ideal de
 0,896836% no todo;

30) A Casa nr 01, Possuirá: Área Privativa de 121,08m²; Área
 Comum de 33,27m² (onde se inclui uma vaga na garagem
 coletiva); perfazendo a Área Total de 154,35m²;
 correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,530035% no todo;
 ocupando no terreno condominial uma área de 154,35m², sendo
 121,08m² de uso exclusivo e 33,27m² de uso comum;

31) A Casa nr 02, Possuirá: Área Privativa de 113,91m²; Área
 Comum de 32,97m² (onde se inclui uma vaga na garagem
 coletiva); perfazendo a Área Total de 146,88m²;
 correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,521895% no todo;
 ocupando no terreno condominial uma área de 146,88m², sendo
 113,91m² de uso exclusivo e 32,97m² de uso comum;

32) A Casa 03, Possuirá: Área Privativa de 94,21m²; Área
 Comum de 32,13m² (onde se inclui uma vaga na garagem
 coletiva); perfazendo a Área Total de 126,34m²;
 correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,599624% no todo;
 ocupando no terreno condominial uma área de 126,34m², sendo
 94,21m² de uso exclusivo e 32,13m² de uso comum;

33) Cada uma das Casas nrs 04, 05, 06, 07, 09, 10, 12, 13, 15
 e 16, num total de 10 unidades, possuirá: Área Privativa de
 56,10m²; Área Comum de 30,51m² (onde se inclui uma vaga na
 garagem coletiva); perfazendo a Área Total de 86,61m²;
 correspondendo-lhes a Fração Ideal de 0,556557% no todo;
 ocupando no terreno condominial uma área de 86,61m², sendo
 56,10m² de uso exclusivo e 30,51m² de uso comum;

continua na ficha 10



LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula nº

10

São Paulo,

20 de maio de 2009

34) A Casa 09, possuirá: Área Privativa de **114,64m²**; Área Comum de **33,00m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **147,64m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,622687%** no todo; ocupando no terreno condômnial uma área de **147,64m²**, sendo **114,64m²** de uso exclusivo e **33,00m²** de uso comum;

35) A Casa 11, possuirá: Área Privativa de **68,52m²**; Área Comum de **31,04m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **99,56m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,570570%** no todo; ocupando no terreno condômnial uma área de **99,56m²**, sendo **68,52m²** de uso exclusivo e **31,04m²** de uso comum;

36) A Casa 14, possuirá: Área Privativa de **84,52m²**; Área Comum de **31,72m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **116,24m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,588658%** no todo; ocupando no terreno condômnial uma área de **116,24m²**, sendo **84,52m²** de uso exclusivo e **31,72m²** de uso comum;

37) A Casa 17, possuirá: Área Privativa de **114,37m²**; Área Comum de **36,24m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **150,61m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,708945%** no todo; ocupando no terreno condômnial uma área de **150,61m²**, sendo **114,37m²** de uso exclusivo e **36,24m²** de uso comum;

38) A Casa 18, possuirá: Área Privativa de **75,76m²**; Área Comum de **34,60m²** (onde se inclui uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a Área Total de **110,36m²**; correspondendo-lhes a Fração Ideal de **0,655307%** no todo; ocupando no terreno condômnial uma área de **110,36m²**, sendo **75,76m²** de uso exclusivo e **34,60m²** de uso comum;

Plicando RASPOSTAS todas as demais disposições constantes no registro ora interligado.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Josiany Lopes De Almeida - Escrevente
2 Andreia Fernandes Pinheiro - Escrevente

Luiz Francisco Raymundo - Oficial
Ed. José Renato da Freitas Nolini - S. habilitado
 Deleg. p. M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua no verso

200.323

10

ZV.7/200.323 Em 05 de agosto de 2010

Pela escritura de retificação e ratificação, datada de 11 de Junho de 2010, do 2º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, livro 2348, fls. 155/159, os outorgantes JORGE TABA e sua mulher SARTKO TABA, a outorgada MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA e a interveniente TABLAB INCORPORAÇÕES LTDA, todos já qualificados, ratificaram as escrituras que deram origem aos atos R.2 e R.3 desta matrícula, ou seja, a escritura datada de 26/02/2007, do 2º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, livro 4142, fls. 116/120, já retificada pela escritura datada de 09/04/2007, livro 4154, fls. 175/176^v, do mesmo 2º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ; e pela escritura datada de 07/05/2008, do 2º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2.256, fls. 185/188; passando o negócio a ser regido pelos referidos instrumentos em conjunto.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

 Francisco Fátima - Escrivão José Renato de F. das Neves - Substituto Dezenilda M. de S. Zerbini - Escr. Autorizada Jana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

AV.8/200.323 Em 05 de novembro de 2010

Do requerimento datado de 07 de Outubro de 2.010 e Ata da Assembléia Geral de Transformação Realizada aos 26.05.2010, registrada sob o número 199.949/10-4, em 10.06.2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, verificou-se que a MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, foi transformada em sociedade anônima, sob a denominação de MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A. - PROTOCOLO 370.677 de 11.10.2010

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

 Francisco Fátima - Escrivão José Renato de F. das Neves - Substituto Dezenilda M. de S. Zerbini - Escr. Autorizada Jana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

continua na ficha 11



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

Rua Augusta, 1168 - Cadeia Cessi - Dep. 13061-001 - Fone: (11) 3262-8129 - www.sp.gov.br
Funcionário de carreira para substituição - das 11:00 às 18:00h



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

numero

folha

São Paulo,

30 de dezembro de 2010

AV.9/200.323

Em 30 de dezembro de 2010

Pela escritura datada de 23 de Novembro de 2.010, do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Livro nº SB 317, fls 114/118, 1) **JORGE TABA**, e sua mulher **SARITA TABA**; e 2) **TABAS INCORORAÇÕES LTDA**, todos já qualificados, autorizaram o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do R.3 e Av.7, **ção somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.**
PROTOCOLADO: 374.077 de 25.11.2010.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nelli - Substituto
 Douglas M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
 Luciana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.10/200.323

Em 30 de dezembro de 2010

Pela escritura mencionada na Av.9, a **MUNDAR INCORORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, já qualificada, deu em **hipoteca o imóvel**, pelo valor de R\$954.938,11, pagáveis nas condições mencionadas no título, em favor de **PLAUBER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CNPJ/MP nº 67.030.395/0001-46, para garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas na Escritura Particular de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, com Garantia Real, datada de 13.08.2010, odtada em 05.11.2010. Comparece como anuente a **MUNDAR SPE MASTER EMPRESARIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 12, conj. 303/304, Bairro da Ylêuca, Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ/MP nº 12.356.050/0001-95. A hipotecante apresentou as Certidões Previdenciárias, mencionadas no título, as quais ficaram arquivadas no Tabelião de Notas.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nelli - Substituto
 Douglas M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
 Luciana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.11/200.323

Em 30 de dezembro de 2010

Pela escritura datada de 23 de Novembro de 2.010, do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Livro nº **continua no verso**

Processo 200.323
Ano 11

SB 317, fls 119/121, a **MUVA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, já qualificada, deu em **HIPOTECA**, a 1) na proporção de 60% para **JOSAS TABA** e sua mulher **SANTO TABA**, já qualificados; e, 2) na proporção de 40% para **CRISTINA INCORPORAÇÕES LTDA**, também já qualificada, pelo valor de R\$1.282.000,00, pagáveis nas condições mencionadas no título, o **IMÓVEL**, para garantia da dívida no valor de R\$1.282.000,00, pagável na forma e demais condições constantes do título. A hipotecante apresentou as Cartidões Previdenciárias, mencionadas no título, as quais ficaram arquivadas no Tabelião de Notas. **PROTOCOLO: 374.078 de 25.11.2010.**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Ruymanido - Oficial
- José Renato de Freitas Nairi - Substituto
- Diego de M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.12/200.323 Em 30 de dezembro de 2010
Do requerimento datado de 22 de Dezembro de 2.010 e Cartidao n° 61.424/10-2, expedida em 02.12.2010, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel da presente matrícula é tributado atualmente através do **COTRIBUENTE número 138.085.0097-1. PROTOCOLO: 376.375 de 22.12.2010**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Ruymanido - Oficial
- José Renato de Freitas Nairi - Substituto
- Diego de M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.13/200.323 Em 19 de dezembro de 2012
Pelo Requerimento, datado de 12 de novembro de 2012, **FLAVIANA ENOBIAS DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** registrada sob n° 10, nesta matrícula. **PROTOCOLO N° 434.080 de 30/11/2012.**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Ruymanido - Oficial
- José Renato de Freitas Nairi - Substituto
- Diego de M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

consta na fls. 12



6185

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

Inscrito: 200.323

Data: 12

São Paulo,

05 de outubro de 2017

9º OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 Código (CNS) Nº 11.377-9

Av.14/200.323 Em 05 de outubro de 2017

Conforme o Registro nº 6752, feito em 22 de setembro de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Disponibilização de Bens, referente ao Processo nº 0016307-98.2016.5.15.0037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis - SP, verificou-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, CNPJ nº 05.259.134/00001-31, já qualificada, **PROTOCOLO 566.599 de 22/09/2017**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo*
- Francisco Raymundo - Oficial
 - José Renato de Fátima Nalin - Substituto
 - Degenia M. de S. Zanbelli - Escr. Autorizada
 - Lucas Missolpinos Raymundo - Escr. Autorizado

Av.15/200.323 Em 27 de dezembro de 2017

Pela Comunicação lançada na Central de Disponibilidade de Bens, referente ao processo nº 00103079820165150037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis - SP, foi determinado o **LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** de bens mencionada na Av. 14, desta matrícula. **PROTOCOLO 573.484 de 18/12/2017**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo*
- Francisco Raymundo - Oficial
 - José Renato de Fátima Nalin - Substituto
 - Degenia M. de S. Zanbelli - Escr. Autorizada
 - Lucas Missolpinos Raymundo - Escr. Autorizado

Av.16/200.323 Em 12 de janeiro de 2018

Procede-se a **PENHORA** do imóvel desta matrícula, nos termos da certidão expedida em 09 de janeiro de 2018, pelo Juízo de 40ª Vara do Trabalho desta Capital, nos autos da ação de Execução Trabalhista (Processo nº 40-2006-2013), movida por **KIEBER SILVA**, CPF/ME nº 295.802.078-02, **CONTRA MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A**, já qualificada, cujo valor da dívida é de R\$212.675,84. **PROTOCOLO Nº 575.008 de 10/01/2018**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo*
- Francisco Raymundo - Oficial
 - José Renato de Fátima Nalin - Substituto
 - Lucas Missolpinos Raymundo - Escr. Autorizado



2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - 2ª
PROTOCOLADO: 1219978

Certifico e dou a que a presente certidão é expedida sob a forma de documento eletrônico mediante publicação no Portal do Poder Judiciário, sob o nº 107470001 de Unidade Processual nº 00000000000000000000, em 24 de agosto de 2021.

Corresponder esta certidão em mala eletrônica, para atendimento a sua finalidade.

Certidão expedida nos termos do artigo 1º e 8º da Lei 6.093/2011, com o efeito de ciência de seus reais, alienações ou penhorações e suas nulidades. A validade desta certidão para fins de lavatura de escritura pública será de 90 dias contados a partir da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º inciso IV da Lei nº 6.093/2011.

O 2ºº Substituto do TATL/APC é o 4ºº Substituto do V. A. FORBES, pertencente à 8ª Circunscrição Imobiliária, desde 27/11/2014, sendo antes pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição Imobiliária de SÃO JERÔNIMO, pertencente à 8ª Circunscrição Imobiliária de São Carlos, conforme o termo de transição a seguir anexado e em anexo.

São Paulo, 01/08/2021
E-Protocolado: R\$ 301,30
Fórmula: R\$ 04,75
IP/LSP: R\$ 03,57
Recursos Cível: R\$ 04,57
Integral de Juntas: 10 C2 11
Transfer a Prolat: R\$ 01,47
ISS: 10 C0 09
TOTAL: R\$ 04,21
Recursos por Extra: 00

MINUTIM



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado 6191
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

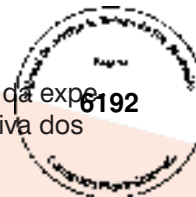
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-17
RUA KIKUJI IWANAMI, S/N, CAPUTERA,
MOGI DAS CRUZES, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-17	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

TERRENO RESIDENCIAL situado na Rua Kikuji Iwanami, S/ N, Caputera, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	16.411,11 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (três milhões, quinhentos e trinta e um mil reais)	R\$ 3.531.000,00
Valor de liquidação forçada: (três milhões, cento e dezenove mil reais)	R\$ 3.119.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	VALOR JUSTO	7
5.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
7.	DOCUMENTAÇÃO	14
8.	PLANEJAMENTO URBANO	15
9.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	17
10.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	18
10.	CONCLUSÃO	19
11.	RELAÇÃO DE ANEXOS	20

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO RESIDENCIAL situado na Rua Kikuji Iwanami, S/N, Caputera, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 19 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) – TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da topografia.

TOPOGRAFIA	
70	Aclive/ Declive forte
80	Aclive/ Declive médio
90	Aclive/ Declive leve
100	Plano

FATOR USO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

USO	
100	Predominantemente comercial/ Residencial
90	Predominantemente industrial

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$ 3.118.993,44
Na prática	R\$ 3.119.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado esquerdo



Acesso pelo lado direito

Endereço: Rua Kikuji Iwanami, S/ N, Caputera, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Ocupação: Residencial uni e multifamiliar.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água (tratada e canalizada), esgoto sanitário, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Transporte público: O local é servido por linhas de ônibus que circulam pelas vias principais, ligando a região ao centro da cidade (principalmente na Rodovia SP-098).

Comércio:	Inexistente no entorno imediato do imóvel. Comércio mais consolidado principalmente na região central.
Recreação:	A região carece de polos de recreação e equipamentos urbanos implantados.
Ensino/Cultura:	Inexistente no entorno imediato do imóvel. Opções de ensino, cultura e lazer mais consolidadas, principalmente na região central.
Principais acessos:	O imóvel pode ser acessado por meio das vias de maior importância como por exemplo a Rodovia SP – 098 (Av. Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira).

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Número do registro:	61.599, Livro nº 2.
Cartório:	2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.
Data da certidão:	01 de fevereiro de 2006.
Proprietário:	Mudar SPE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Área de terreno:	16.411,11 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área de terreno conforme matrícula, visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei: Lei nº 7.200/ 2016, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 16.225/ 2016.

Zona: ZOP-2 (Zona de Ocupação Preferencial 2).

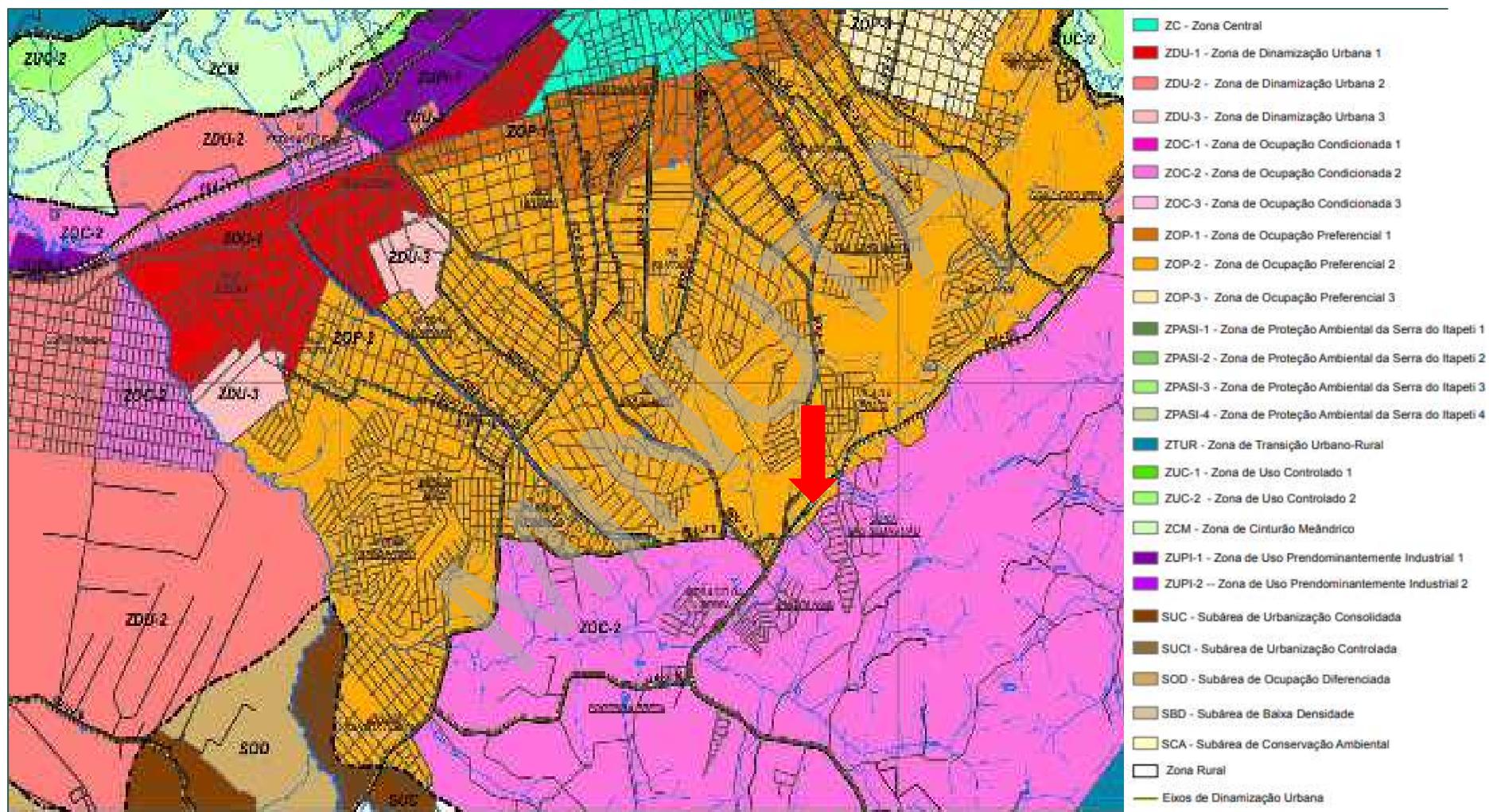
Usos permitidos: Contempla as áreas de incentivo ao uso residencial, podendo absorver usos não residenciais diversificados, como comércio varejista, serviços de gestão e atendimento, indústria de transformação, espaços abertos de lazer e de recreação.

Coefficiente de aproveitamento máx.: 1,5.

Taxa de ocupação: 50%

Gabarito de altura: N/ I.

		CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA			ZOP-2							
		L		C		A						
PARAMETROS TÉCNICOS	INDICES URBANÍSTICOS	T0 (%)		50		50		50				
		CAb		1		1		1				
		CAn		1,5		1,5		1,5				
	CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	MEIO DE QUADRA	REGRAS LOTE	área(m²)	125*	160**	125*	150**	125*	160**		
			fronte (m)	5*	7,50**	5*	7,50**	5*	7,50**			
			Rap (m)	5		5		5				
		ESQUINA	REGRAS LOTE	área(m²)	125*	175**	125*	175**	125*	175**		
			fronte (m)	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**	7,50*	8,75**			
			Rap (m)	5		5		5				
			Rd (m)	2		2		2				
			Rzf (m)	2		2		2				
			TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%)	20		20		20				

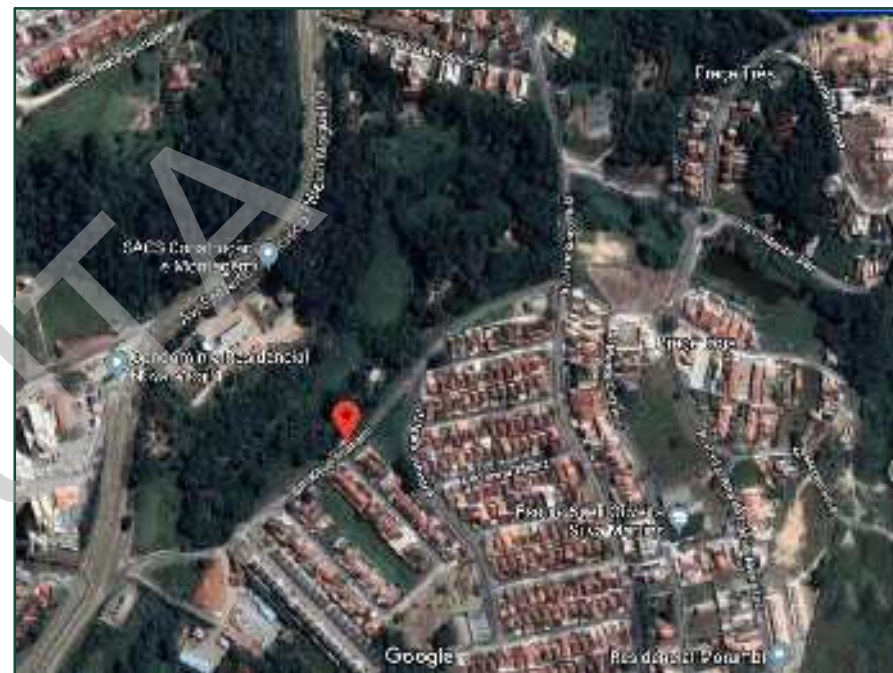


Zoneamento regional com a localização do imóvel destacada

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	16.411,11 m ² .
Formato:	N/ I.
Solo:	Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se, na visita, solo firme e seco.



Vista aérea da propriedade

10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

O terreno situa-se no bairro de Vila Caputera, de uso predominantemente residencial. Destacam-se a proximidade com a Rodovia SP-098 (Av. Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira) e a distância de cerca de 5 km do Centro da Cidade de Mogi Mirim.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos Minha Casa Minha Vida (MCMV), inserido no geomercado da região de Mogi das Cruzes.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação dos órgãos competentes da prefeitura de Mogi das Cruzes. O empreendimento tem tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado, com infraestrutura de lazer, e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

O projeto original do condomínio Residencial Parque dos Colibris contava com 176 unidades habitacionais distribuídas com área média de 45 m². As obras não foram iniciadas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Observou-se um grande número de lançamentos de empreendimentos residenciais populares na região, mesmo com a situação atual do mercado imobiliário, evidenciando a demanda por esse tipo de imóvel principalmente devido aos incentivos e créditos imobiliários, e gerando uma sensação de retomada da indústria da construção civil.

Principalmente nas zonas periféricas e de expansão urbana da cidade, há significativa oferta de terrenos com áreas próximas e passíveis de incorporação de empreendimentos habitacionais populares (principalmente MCMV).

Potenciais compradores do terreno seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média-baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 3.531.000,00** (três milhões, quinhentos e trinta e um mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 3.119.000,00** (três milhões, cento e dezenove mil reais) para o **TERRENO RESIDENCIAL** situado na Rua Kikuji Iwanami, S/ N, Caputera, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-17** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 20 (vinte) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO – SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



 **ANEXO 1**

MINUTA



Nº	EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	ZONA	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA UTIL	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
											TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Terreno residencial	Rua Kikuji Iwanami	ZOP 2	Caputera	Mogi das Cruzes	SP	16.411,11		Via secundária	Plano				
1	Terreno	Av. Kaoru Hiramatsu	ZOC 2	Braz Cubas	Mogi das Cruzes	SP	18.852,00	Oferta	Via principal	Active/declive leve	R\$ 4.260.000,00	R\$ 225,97	Fioravante Imóveis	(013) 3235-9045
2	Terreno	Rua Avelino Faria de Souza Franco	ZOC 2	Vila Nova Aparecida	Mogi das Cruzes	SP	19.913,74	Oferta	Via secundária	Active/declive médio	R\$ 5.000.000,00	R\$ 251,08	Valentina Caran	(011) 3178-4663
3	Terreno	Rua Independência	ZOP 2	Vila São Paulo	Mogi das Cruzes	SP	22.000,00	Oferta	Via secundária	Active/declive leve	R\$ 4.400.000,00	R\$ 200,00	Lemes & Freire Imóveis	(012) 3933-2674
4	Terreno	Rua Maurílio Souza Leite Filho	ZOC 2	Parque Olímpico	Mogi das Cruzes	SP	10.960,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 2.800.000,00	R\$ 255,47	Bazinga Imóveis	(11) 2758-9240
5	Terreno	Avenida Francisco Ruiz	ZOC 2	Caputera	Mogi das Cruzes	SP	43.916,00	Oferta	Via principal	Plano	R\$ 6.600.000,00	R\$ 150,29	Klabin Imóveis	(11) 5575-6988
6	Terreno	Rua José Oswaldo J. de Azevedo	ZOP 2	Vila Melchizedec	Mogi das Cruzes	SP	96.680,00	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 24.250.000,00	R\$ 250,83	Klabin Imóveis	(11) 5575-6989
7	Terreno	Rua Quatro	ZOP 2	Residencial Algarve	Mogi das Cruzes	SP	22.663,85	Oferta	Via secundária	Plano	R\$ 4.500.000,00	R\$ 198,55	Connexão Imóveis	(11) 4292-3333



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES				FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO	
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO			USO
	90	110	100									
1	100	100	100	14,87%	R\$ 225,97	0,90	0,90	1,10	1,04	1,00	0,92	R\$ 208,44
2	90	90	100	21,34%	R\$ 251,08	0,90	1,00	1,22	1,05	1,00	1,15	R\$ 289,88
3	90	100	100	34,06%	R\$ 200,00	0,90	1,00	1,10	1,04	1,00	1,03	R\$ 205,39
4	100	110	100	33,22%	R\$ 255,47	0,90	0,90	1,00	0,95	1,00	0,77	R\$ 196,75
5	100	110	100	167,60%	R\$ 150,29	0,90	0,90	1,00	1,13	1,00	0,92	R\$ 137,67
6	90	110	100	489,11%	R\$ 250,83	0,90	1,00	1,00	1,25	1,00	1,12	R\$ 281,77
7	90	110	100	38,10%	R\$ 198,55	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	0,94	R\$ 186,06

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	7
Graus de liberdade	6
"t" de Student 80% bicaudal	1,44
Valor máximo	R\$ 289,88
Valor mínimo	R\$ 137,67
Desvio padrão	R\$ 53,77
Coefficiente de variação	25,00%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 182,87
Média amostral	R\$ 215,14
Limite superior	R\$ 247,41

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	27,21%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,8	RESULTADO
dmax/s	1,390	permanece
dmin/s	1,441	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 185,87
Média amostral	R\$ 215,14
Limite superior	R\$ 244,40

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 215,14
Área	16.411,11
Valor final	R\$ 3.530.625,26
Na prática	R\$ 3.531.000,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
				GRAU ATINGIDO:	8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
		GRAU ATINGIDO:	GRAU III

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	5,73



RESUMO DE VALORES		
Terreno		
Valor justo		
R\$ 3.531.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	3.118.993,44
Na prática	R\$	3.119.000,00



 **ANEXO 2**

MINUTA



Fachada - Terreno



Fachada - Terreno



Fachada - Terreno



Logradouro

MINUTRA



Logradouro

MINUTA



 **ANEXO 3**

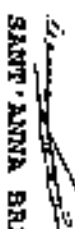
MINUTA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das CruzesMATRÍCULA
61.559FICHA
01

Mogi das Cruzes, 1 de fevereiro de 2006

LOCALIZAÇÃO: Rua Kikuiji Iwanami - Bairro do Caputera, nesta cidade.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no Bairro do Caputera, Perímetro urbano desta cidade, com a seguinte descrição: tem início no ponto A, localizado no alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, junto à margem esquerda do Ribeirão São João (afluente do Ribeirão Orçó), acompanha a margem do referido Ribeirão São João, nos rumos e distâncias: 33º40'NE-54,15 ms., 88º46'NE-52,65 ms., 55º32'NE-46,55 ms., 65º03'SE 11,53 ms. e no rumo 80º02'NE 27,15 ms., até o ponto B (extensão total do ponto A para o ponto B - 232,00 ms), dividindo do ponto A até o ponto B com as terras de Jorge Nitoshi Nakayama, do ponto B deflete à direita e segue acompanhando a cerca de arame, no rumo 24º09'24'SR na extensão de 91,00 ms. até encontrar o ponto K, junto ao alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, confrontando-se com a propriedade de Yukiteru Inoue: do ponto B segue pelo alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, no rumo 65º08'09"SW na distância de 158,85 ms. até o ponto 8; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, em linha curva, com um desenvolvimento de 33,85 ms., desse ponto segue ainda em linha curva pelo mesmo alinhamento com desenvolvimento de 33,00 ms. até encontrar o ponto A, início desta descrição, encerrando assim a área total de 16.411,11 ms2. cu 1.6411 ha.

PROPRIETÁRIO: SUSUMU KASAI, casado, residente neste município.**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 37.377 (29/12/1954) do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.**CADASTRO MUNICIPAL:** S.468.002 D.034**O ESCR. APOFIZANDO:**  (ROBERTO LUCIO VIEIRA)**SUBSTITUTA DO OFICIAL:**  MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL**AV.1/ NOME DO CONJUGE**

A vista do formal de Partilha mencionado no R.3, se verifica que SUSUMU KASAI foi casado com TIEKA KASAI, sob o regime da comunhão de bens, desde 2/03/1949, conforme se comprova pela certidão de casamento extraída do Livro B-40, fls. 35, nº 3.033, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.401 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes.

Continua no verso.

MATRÍCULA
61.559FICHA
01
VERSO01 DE Fevereiro de 2.006. O ESCRIVENTE AUTORIZADO
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)AV. 2/ OBITO

A vista do Formul de Partilha mencionado no registro seguinte, se verifica que o proprietário SUSUMU KASAI faleceu aos 27/03/1997, conforme se comprova pela certidão de óbito extraída do MVR C-030, fls. 275 v/ n° 13.617, do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.401 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 31 de Fevereiro de 2.006. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.3 / PARTILHA

Do Formul de Partilha de 18 de Fevereiro de 2.004, suscitado pelo Diretor de Serviço e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Claudio Lima Bueno de Camargo, extraído dos autos de arrolamento - Proc. nº 598/97, e aditamento de 26/12/2005, dos bens deixados por falecimento de SUSUMU KASAI, (CPR nº 336.333.550-04), se verifica que, por sentença de 24 de Setembro de 2.003, o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado da seguinte forma: à viúva meira YRECK KASAI, brasileira, do lar, RG nº 630.190 e CPR nº 249.304.338-35, residente e domiciliada na Estrada Mogi-Bertioga Km 4,5, Bairro da Villa Moraes, nesta cidade, foi atribuída parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel e aos herdeiros filhos CLARICE KEIKO KASAI, brasileira, do comércio, RG nº 4.467.997-SSP/SP e CPF sob nº 210.569.278-87, separada judicialmente, residente e domiciliada na Rua Caralbas nº 164, Bairro Vista Verde, São José dos Campos-SP; MARIIDE MIYUO KASAI WATANABE, brasileira, do lar, RG nº 5.012.580-SP, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77 com MASSAO WATANABE, brasileiro, lócio eletrônico, RG nº 3.641.799-3 e CPF nº 851.565.238-20, residentes e domiciliados na Rua Cidade de Quito nº 163, Bairro Vista Verde, São José dos Campos-SP; LUIZA TEIKO KASAI AKIMOTO, brasileira, viúva, do lar, RG nº 5.283.459 e CPF nº 529.376.078-53, residente e domiciliada na Rua Cidade de Sãoblago nº 283, Bairro Vista Verde, São José dos Campos-SP; HELENA AKIRO KASAI MURAKAMI, brasileira, do lar, RG nº 6.567.655-5-SP e CPR sob nº 563.286.138-69, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77 com PEDRO HIDELMI MURAKAMI, brasileiro, engenheiro, RG nº 8.081.445-SP e CPF nº 001.261.618-44, residentes e domiciliadas na Avenida Caseriano Ricardo nº 761, apto. 108, Jardim Alvorada, São José dos Campos-SP e MIYUO TSUTOMU KASAI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG nº

Continua na ficha nº 02

LIVRO Nº 2 . REGISTRO
GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes

MATRICULA
61.559

FICHA
02

Mogi das Cruzes, 1 de Fevereiro de 2006

0.067.959-SP e CPF nº 005.325.138-51, residente e domiciliado na Estrada Mogi Bertiooga Km 4,5, Bairro Vila Moraes, nesta cidade, foi atribuído Parte Ideal correspondente a 1/10 parte cada um, pelo valor de R\$ 57.265,96 sendo de R\$ 65.248,87 o valor vendido. (Protocolo nº 135.401 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

SUBSTITUTA DO OFICIAL:
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASILEL

AV.4/ CASAMENTO

A vista do Formol de Partilha mencionado no R.6, se verifica que o herdeiro **MILTON TSUTOMU KASAI**, casou-se com **EUGENIA YOSHIDA KASAI**, sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 16/11/2002, conforme se comprova pela certidão do casamento extraída do Livro B-084, Fls. 103v, nº 29.728, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.402 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

AV.5/ ÚBITO

A vista do Formol de Partilha mencionado no registro seguinte, se verifica que a proprietária **TIECA KASAI** faleceu aos 11/03/1998, conforme se comprova pela certidão de óbito extraída do Livro C-032, Fls. 057 v, nº 35.141, do Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.402 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.6 / PARTILHA (1/2)

No Formol de Partilha de 13 de Dezembro de 2.004, subscripto pela Diretora de Serviço e assinado pela Mm. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Vanessa Auliero da Rocha, extraído dos autos de arrolamento - Proc. nº 2542/03, e aditamento de 26/10/2005, aos bens deixados por falecimento de **TIECA KASAI**, (Cpf nº 249.304.338-351, se verifica que, por sentença de 30 de Outubro de 2.003, parte ideal do imóvel que a mesma possuía, foi partilhada da seguinte forma: aos herdeiros filhos **CLARICE KEIKO KASAI**, separada judicialmente; **MARITIDE KITTIYO KASAI WATANABE** casada com **MASABO WATANABE**; **LITZA TEIKO KASAI AKIMOTO**, viúva; **HELENA AKIKO KASAI MURAKAMI**, casada com **PEDRO HIDEAKI MURAKAMI**, todos já qualificados e **MILTON TSUTOMU KASAI**, brasileiro,

Continua no verso

MATRÍCULA
61.559TEMA
02

VERSO

engenheiro, RG nº 8.067.959-SP, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77 com EUGENIA YOSHIDA KASAI, argentina, de fax. passaportes nº 8456307N e CPF em comum nº 005.325.133-51, residentes e domiciliados na Estrada Mogi Berticga Km 4,5, Bairro Vila Moraes nesta cidade. Parte Ideal correspondente a 1/10 para cada um, pelo valor de R\$ 39.484,20 sendo de R\$ 42.624,43 o valor venal (Protocolo nº 135.402 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. **O ESCRIVÃO AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.7/ DOAÇÃO (parte)

Por escritura de 15 de Fevereiro de 2.007, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro nº 657 páginas 174/177), os procrições HELENA AKIRO KASAI MORAKAMI e seu marido PEDRO HIDEAKI MORAKAMI, já qualificados, transmitiram à título de doação à MASSAO WATANABE casado com MITSUO KASAI WATANABE, também já qualificados, parte ideal correspondente a 2/10 ou 1/5 do imóvel, pelo valor de R\$ 18.064,38. (Protocolo nº 142.354 em 23/02/2007). Mogi das Cruzes, 15 de Março de 2.007. **O ESCRIVÃO AUTORIZADO:** Priscilla de Jesus (GIAMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

AV.08/ ESTADO CIVIL (ALTERAÇÃO)

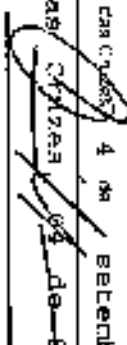
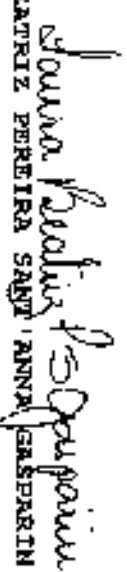
Por escritura de 04 de Junho de 2008, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca (Livro nº 684 - Fls.200/203), foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o estado civil de CLARICE KEIKO KASAI passou a ser divorçada, por sentença de 24/01/2000, conforme se comprovava pela certidão de casamento extraída do Livro B-7, Fls.25, sob nº.2038, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Intdições e Tutelas, do 1º. Comarca. (Protocolo nº 153.789 em 27/08/2008). Mogi das Cruzes, 02 de Setembro de 2008. **O ESCRIVÃO AUTORIZADO:** Maurimar Bosco Chiasso Filho (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)


AV.09/ QUALIFICAÇÃO

Conforme escritura mencionada na Av.08, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que MITSUO KASAI WATANABE, está inscrito no CPF/MF sob nº.218.345.518-64, conforme se comprovava pela cópia de documento apresentada. (Protocolo Continua na ficha nº.03


LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das CruzesMATRÍCULA
61.559FOLHA
02

Mogi das Cruzes, 4 de Setembro de 2008

n.º 153.789 em 27/09/2008. Mogi das Cruzes, 4 de Setembro de 2008. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)OFICIAL DESIGNADA:  LAURA BEATRIZ PEREIRA SANT'ANNA GASPARINAV. 10 / QUALIFICAÇÃO

Conforme escritura mencionada na Av. 09, foi autorizada a presença averbada para ficar constando que EUGENIA YOSHIDA KASAI, é portadora do RNE Y557803-Z e está inscrita no CPF/ME sob n.º 230.392.128-56, conforme se comprovam as cópias dos documentos anexados. (Protocolo n.º 153.789 em 27/09/2008). Mogi das Cruzes, 04 de Setembro de 2008. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

R. 11 / VENDA E COMPRA

Conforme escritura mencionada na Av. 09, os proprietários CLARICE FELIKO KASAI, MATILDE MITIYO KASAI WATANABE e seu marido MASSAO WATANABE, residentes e domiciliados na Rua Cidade de Quilto, n.º 163, Vista Verde, São José dos Campos-SP., LUIZA FELIKO KASAI AKIMOTO, residente e domiciliada na Rua Benedito Oswaldo Leques, n.º 180, apto. 32, Residencial Aquarius III, São José dos Campos-SP., e MILTON TSUTOMU KASAI e sua mulher EUGENIA YOSHIDA KASAI, residentes e domiciliados na Rua Euclides Miragaia, n.º 581, apto. 102, São José dos Campos-SP., já qualificados, venderam o imóvel à MAURICIO FELIX DA COSTA, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da CIRC n.º 3.049.416-98P-9P, inscrito no CPF/ME sob n.º 492.539.648-04, residente e domiciliado na Rua do Itapetinguá, 3.004, Manoel Ferreira, Bixiriba Mirim-SP., pelo valor de R\$ 99.974,00. (Protocolo n.º 153.789 em 27/03/2008). Mogi das Cruzes, 04 de Setembro de 2008. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

R. 12 / VENDA E COMPRA

Por escritura de 1º de agosto de 2010, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Sorocaba (Livro n.º 1559 página 095), o proprietário MAURICIO FELIX DA COSTA, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a MUDAR SEES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo-SP, na Rua Ávares Petreão, 207, Centro, na cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 10.278.155/0001-77, com seu contrato social consolidado datado de 17/06/2010, devidamente registrada na JUCERJAN sob n.º 00002066335.

Continua no verso.

MATRICULA

61.559

FICHA

173

VERSÃO

em sessão de 19/07/2010, representada pelos procuradores: Natália Benetti, brasileira, solteira, maior, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o n° 130.777 e inscrita no CPF/MF sob n° 062.073.537-08; e Guilherme Salomoni, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, portador da CIRC n° 27.811.685-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 206.833.618-54, ambos com o mesmo endereço comercial supracitado, pelo valor de R\$1.780.622,80 (um milhão setecentos e oitenta mil setecentos e vinte e dois reais e oitenta centavos) através da emissão de uma nota promissória, com vencimento para o dia 10/06/2012, sendo de R\$104.107,30 (cento e quatro mil cento e sete reais e trinta centavos) o valor verbal para o exercício de 2010. (Protocolo n° 73.744 em 19/08/2010).
 21 das Cruzes, 22 de setembro de 2010. A ESCREVENTE AUTORIZADA:
Guilherme Salomoni (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.13/ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
 por instrumento particular de 15 de setembro de 2010, a proprietária, MUDAR SPE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n° 10.278.135/0001-77 e NIRE/JUCESP 33.2.0817271-5, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Álvares Penteado n° 203, Centro, representada por seus procuradores, Edison Lucas França do Nascimento, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob n° 064.150.218-42 e portador do RG n° 14.455.176-SSP/SP, e Fausto Rodrigues Bianco, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF/MF sob n° 769.323.201-00 e portador do RG n° 465793-SSP/RO, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço profissional na Rua Álvares Penteado n° 203, Centro, conforme procuração lavrada no 15° Ofício de Notas de Comarca do Rio de Janeiro, Livro SBP.187, folhas 70/71, ATO 52, em 20/09/2010, procedo o presente registro, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula promove a incorporação imobiliária prevista na Lei n° 4.591, de 16/12/64, e posteriores alterações, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE DOS COLIBRIS", empreendimento esse composto de 176 unidades autônomas designadas apartamentos, distribuídos em 11 blocos, numerados de 01 a 11, cada qual com pavimento térreo e mais 03 pavimentos tipo, com 04 apartamentos por pavimento, garagem descoberta de uso comum e indeterminado, com 176 vagas para automóveis de passeio, sendo um automóvel por vaga e uma vaga por unidade, e equipamentos sociais de uso comum.

Continuar na ficha 04



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA 61.559 FICHA 04
Mogi das Cruzes, 07 de dezembro de 2010

DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

ANDAR TERREO

Com entrada de pedestres e veículos pela Rua Kikuji Iwanami conterá partes de propriedade de uso comum e de uso exclusivo:

Uso Comum: acesso de veículos, acesso de pedestres, portaria com guarda e w.c., áreas de circulação para pedestres, reservatório de águas pluviais, quadra para prática de esporte, acessos aos blocos, circulação de veículos, local para abrigo de gás, abrigo de lixo, áreas de lazer, áreas ajardinadas, quiosque com churrasqueira, playground, salão de reuniões com copa e w.c., semitiro, musculino e de deficientes, hall de entrada de 11 blocos, estacionamento descoberto, sendo certo que as vagas de estacionamento (veículos) foram considerados de uso comum indeterminado (01 vaga de 2,50 x 5,00m para cada unidade), poço para previsão de elevador e escada.

Uso Exclusivo: os 04 apartamentos por pavimento, sendo 15 apartamentos por bloco.

DO 1º AO 3º PAVIMENTO DOS 11 BLOCOS

Em cada pavimento de cada um dos blocos conterá partes de propriedade e uso comum e de uso exclusivo:

Uso Comum: áreas de circulação, um poço para previsão de um elevador e uma escadaria.

Uso Exclusivo: os apartamentos "tipo" por pavimento.

DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM OU DO CONDOMÍNIO

São aquelas definidas pelo artigo 1.351 do Código Civil, tídas e havidas como coisas indivisíveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do "RESIDENCIAL PARQUE

OFICIAL DELEGADO:

PLINIO SHERENK JUNIOR

Continua no verso

MATRÍCULA - 61.559

FICHA 04

VERSO

DOS COLIBRIS", as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o térreo sobre o qual se estenderá a edificação, as fundações, os elementos estruturais, pisos de circulação de pessoas e veículos, rampa de acesso, portaria com v.c., local para abrigo de gás, abrigo de lixo, reservatório de águas pluviais, área de lazer, churrasqueira, áreas permeáveis, áreas ajardinadas, as 176 vagas de garagem coletiva descobertas, centro de medição, áreas de circulação, poço para previsão de elevador e escadaria dos 11 blocos, salão de reuniões com copa e v.c., vazios e cobertura geral do edifício e, enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO DO UNIDADES AUTÔNOMAS

As 176 unidades autônomas distribuídas em 11 Blocos, com 04 apartamentos "tipo" por pavimento.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DOS APARTAMENTOS

- Pavimento Térreo** - Apartamentos Tipo n°s 01, 02, 03 e 04
 1º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 11, 12, 13 e 14
 2º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 21, 22, 23 e 24
 3º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 31, 32, 33 e 34

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

Cada um dos apartamentos do térreo dos 11ªs Pavimentos dos onze blocos, todos iguais entre si, passalido a Área Privativa de 44,39m², Área Comum de 47,98m², já incluída a área correspondente a uma vaga de garagem indeterminada localizada na garagem coletiva, perfazendo área total de 92,37m², correspondente a Fração Ideal de 0,005681818182.

DAS CONFRONTAÇÕES DOS APARTAMENTOS

Continua na ficha 05



**LIVRO Nº 1 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA 61.559

FOLHA 05

Mogi das Cruzes, 07 de dezembro de 2010

As confrontações possuem como referênciata, de quem se postar em frente à entrada de cada um dos blocos.

PAVIMENTO TERREO - BLOCOS 01 ao 11

Os **apartamentos nº 01**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos nº 03, pelo lado esquerdo com a escadaria, poço para previsão de elevador e com a área de circulação do andar e pelo lado direito e fundos com as áreas do condomínio.

Os **apartamentos nº 02**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos nº 04, pelo lado esquerdo e pelos fundos com as áreas do condomínio e pelo lado direito com o poço para previsão de elevador e com a área de circulação do andar.

Os **apartamentos nº 03**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado direito com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos nº 01 e pelo lado esquerdo com a escadaria e com a área de circulação do andar.

Os **apartamentos nº 04**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado esquerdo com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos nº 02 e pelo lado direito com o centro de medição e a área de circulação do andar.

DO 1º AO 3º PAVIMENTO - BLOCOS 01 ao 11

Os **apartamentos da final "01"**, localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos da final "03", pelo lado esquerdo com a escadaria, poço para previsão de elevador e com a área de circulação do andar e pelo lado direito e fundos com as áreas do condomínio.

Os **apartamentos da final "02"**, localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos da final "04", pelo lado esquerdo e pelos fundos com as áreas do condomínio e pelo lado direito com vazios para previsão de elevador e com a área de circulação do andar.

Continua no verso

MATRÍCULA

61.559

FICHA

05

VENSO

Os apartamentos de final "03", localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado esquerdo com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos de final "01" e pelo lado esquerdo com a escadaria e com a área de circulação do andar.

Os apartamentos de final "04", localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado esquerdo com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos de final "02" e pelo lado direito com o centro de medição e a área de circulação do andar.

DAS VAGAS DA GARAGEM COLETIVA

A garagem coletiva de uso comum dos condôminos localizada no térreo, é composta de 176 vagas para guarda e estacionamento, todas de uso comum, individuais, indetermínadas e numeradas no projeto arquitetônico são-semente para efeitos de disponibilidade e descrição.

A incorporadora juntou todos os documentos exigidos pela Lei 4.591/64, para serem arquivados nesta serventia. Valor do Empreendimento: R\$11.292.533,29 (onze milhões duzentos e noventa e dois mil quinhentos e vinte e três reais e vinte e nove centavos). (Protocolo n° 175.448 em 09/11/2010). Mogi das Cruzes, 07 de Setembro de 2010. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DELEGADO:

PLÍNIO SCHENK JUNIOR

AV. 14/PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE

A vista do requerimento datado de 17/07/2012, do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde n° 64523/2012, expedido em 26/06/2012, pela Secretaria do Meio Ambiente - CETBSB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (agência ambiental de Mogi das Cruzes), da Planeta Urbanística Ambiental e do memorial descritivo elaborados por Profissional devidamente habilitado pelo CREA, procedo a presente averbação para constar que existe sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma Área de Preservação Verde com 6.558,24m², que assim se descreve: inicia-se no ponto

Continua na ficha 06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA

61.559

FICHA

06

Mogi das Cruzes, 1º de agosto de 2012

A, localizado no alinhamento da Rua Kikujé Iwamura, junto à margem esquerda do ribeirão São João, afluente do ribeirão Guapé, acompanhando a margem do referido Ribeirão São João, nos seguintes rumos e distâncias: 23°40'00" - 94,15m, 58°46'00" - 32,55m, 65°52'00" - 60,55m, e, 65°02'00" - 11,20m, no rumo de 82°02'00" - 27,15m, até o ponto B (extensão total do ponto A até o ponto B de 232,00m); confrontando do ponto A até o ponto B com terras de Jorge Nicoski Nakayama; do ponto B deflete à direita e segue acompanhando a cerca de arame, no rumo de 20°09'24"58", na extensão de 30,00m, confrontando com a propriedade de Yukiteru Inoue; desse ponto deflete à direita na distância de 10,00m da margem esquerda do ribeirão São João e segue nos seguintes rumos e distâncias: 80°02'00" - 32,45m; 65°02'00" - 1,50m; 65°52'00" - 25,65m; 68°46'00" - 47,15m; 23°40'00" - 30,00m, até atingir o alinhamento com a Rua Kikujé Iwamura; daí, deflete à direita e segue no alinhamento da Rua Kikujé Iwamura em linha reta até encontrar o ponto A, iniciando a presente descrição, encerrando a área de 6.553,24m². (Protocolo nº 193.222 em 25/07/2012). *Mogi das Cruzes, SP de agosto de 2012. A ESCREVENTE AUTORIZADA: Andressa Guedes da Silva (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).*

SUBSTITUTO DO OFICIAL:


Walter Alves de Melo
WALTER ALVES DE MELO**AV. 15/ PENHORA (FRAÇÃO IDEAL)**

à vista do requerimento datado de 13/03/2015, requerido por Walter Vecchiato Júnior (OAB/SP nº 137.390), na qualidade de patrono da autora da ação de cumprimento provisório de sentença (rescisão do contrato e devolução do dinheiro), Mariana Cristina Vidal, em trâmite sob nº nº 018129-36.2013.8.26.0361, perante a 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, movida em face de Mudar SPE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda., instruído pelo termo de penhora e depósito datado de 04/08/2015, ratificado pelo termo juízo de feito nos termos de decisão proferida em 01/10/2015, cuja cópia encontra-se anexa ao presente título, o qual, acompanhada da cópia do laudo pericial extraído dos autos, elaborado pelo perito judicial nomeado, Nelson Luiz Gasparin, procede a presente averbação para constar que, nos termos da determinação emanada pelo juízo do feito, fica **PENHORADA** a fração ideal do imóvel objeto dessa matrícula correspondente a "13,26 do total da área útil para construção",


Continua no verso.

MATRÍCULA
61.559FICHA
06

VERSO

Para garantia da dívida no valor de R\$143.791,00 (cento e quarenta e três mil setecentos e novecenta e três reais). Foi nomeada como depositária a executada, MUDAR SPE e Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, a qual foi instruída a não abrir mão do bem depositado sem expressa autorização do J. D. Juízo. (Protocolo nº 229.535 em 13/10/2015). MGI das Cruzes, 19 de outubro de 2015. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (VALTER ALVES DE MELLO).

AV.16/ PENHORA

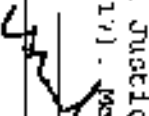
À vista da Certidão Eletrônica de penhora, datada de 30/09/2016, assinada digitalmente por Luiz Alberto Francisco Picaligo, emitida por Adriana Alves dos Santos Dillencourt, por ordem do Juízo do Distrito da 5ª Ofício Cível da Comarca de São Paulo, Capital, expedido nos autos do processo de execução Cível nº 001190758-2014, em que figura como exequente, HILTON DOS SANTOS GUERINO, CPF/MF sob nº 136.135.158-36, e como executada, MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$117.940,70, figure como Fiel Depositária: MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. (Protocolo nº 240.317 em 31/10/2016). MGI das Cruzes, 08 de novembro de 2016. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (VALTER ALVES DE MELLO)

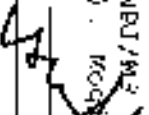
AV.17/ PENHORA (parte ideal de 1,30%)

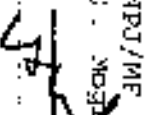
À vista da Certidão Eletrônica de penhora, datada de 20/03/2017, assinada digitalmente por Gisela Oliveira Araújo do Souza Vano, emitida por Maria Cecília Muniz de Mello, por ordem do Juízo do Distrito do 3º Ofício Cível desta Comarca, expedido nos autos do processo de execução Cível nº 0017725-53.2012.8.26.0261-01, em que figura como exequente, DIOGO CARLOS SILVA DE ALMEIDA, inscrito no CPF/MF sob nº 364.304.688-60; e, PALOMA DE SOUZA ALMEIDA, inscrita no CPF/MF sob nº 362.558.148-50, e como executada, MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que a parte ideal de 1,30% do imóvel desta matrícula foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$14.687,00. figura como Fiel Depositária: MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Cometa no litígio: "eventual necessidade de

Continua na Ficha 07

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7**MATRÍCULA 61.559 FICHA 07 Mogi das Cruzes, 05 de abril de 2017

Intimação de cópias será analisada nos autos pelo Magistrado, nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 244.267 em 28/03/2017). Mogi das Cruzes, 05 de abril de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (WALTER ALVES DE MELLO).

Av.18/ PENHORA
Por requerimento firmado nesta cidade, em 16/05/2017, inscrito com o termo de penhora expedido em 29/05/2016, pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos do cumprimento de sentença - Espécies de Contratos - Processo nº 0011916-30.2014.8.26.0361, movida por **LUÍZ ANTONIO DA SILVA e outros**, em face de **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e do despacho proferido em 10/05/2016, pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Real Relluzzo, verificando que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$111.836,10. Foi nomeado como depositário e executada, **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 13.278.155/0001-77. (Protocolo nº 245.453 em 09/05/2017). Mogi das Cruzes, 23 de maio de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (WALTER ALVES DE MELLO).

Av.19/ PENHORA
Por requerimento firmado nesta cidade, em 16/05/2017, inscrito com o termo de penhora expedido em 05/06/2016, pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos do cumprimento de sentença - Espécies de Contratos Processo nº 0014224-35.2014.8.26.0361, movida por **JOSEMILDO JOSEMIR DA SILVA e outros**, em face de **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e do despacho proferido em 31/08/2016, pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Real Belluzzo, verificando que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$28.634,79. Foi nomeado como depositário a executada, **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 13.278.155/0001-77. (Protocolo nº 245.625 em 16/05/2017). Mogi das Cruzes, 23 de maio de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (WALTER ALVES DE MELLO).

Continua no verso

MATRÍCULA

61.559

FICHA

07

USUÁRIO

AV. 20/ PENHORA (parte ideal de 10,51%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 07/11/2017, assinada digitalmente pela Secretária Diretora, Francineide Maciel, emitida pelo Bascovente Técnico Judiciário, Maurício Carvalho de Souza, por ordem do Juízo de Direito do 2º Ofício Cível desta Comarca, expedido nos autos do Processo de Execução Civil nº 0030187 96.2012.8.26.0361-01, em que figura como exequentes, **DANIELE DE FÁTIMA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob nº 380.196.908-83; e, **DAVID DE ALMEIDA GUEDES**, inscrito no CPF/MF sob nº 373.703.618-70, e como executada, **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que a parte ideal de 10,51% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$52.554,46. Figura como fiada depositária: **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. (Protocolo nº 250.151 em 08/11/2017). Mogi das Cruzes, 22 de novembro de 2017. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

[Assinatura]

(VALTER ALVES DE MELLO).

AV. 21/ PENHORA (parte ideal de 3,00%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 13/12/2017, assinada digitalmente pela Secretária Diretora, Giselle Oliveira Araújo de Souza Vano, emitida pela Oficial Major, Maria Cecília Monteiro de Mello, por ordem do Juízo de Direito do 3º Ofício Cível desta Comarca, expedido nos autos do Processo de Execução Civil nº 00025446-22.2017.8.26.0361, em que figura como exequentes, **ANDERSON RAFAEL GONZAGA**, inscrito no CPF/MF sob nº 375.651.828-65; e, **KÁSSIA DA SILVA PACHECO NERI GONZAGA**, inscrita no CPF/MF sob nº 396.802.376-18, e como executada, **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que a parte ideal de 3,00% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$30.870,85. Figura como fiada depositária: **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Já qualificada. (Protocolo nº 251.191 em 13/12/2017). Mogi das Cruzes, 18 de dezembro de 2017. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

[Assinatura]

(EDUARDO FRANCO REIS).

R. 22/ ALIENAÇÃO JUDICIAL

De Carta de Alienação expedida em 17/10/2017, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP,

Continua na ficha 08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP** CNS nº 11.255-7


MATRÍCULA

61.559

FICHA

08

Mogi das Cruzes, 17 de Janeiro de 2018


extraída dos autos da ação de cumprimento de sentença - rescisão do contrato e devolução do dinheiro - processo nº 0118129-86.2013.8.25.0361, do qual fora anteriormente decretada a fedução averçada sob nº 15, nesta matrícula, movida por MARIANA CRISTINA VIDAL GOMES em face de MUDAR SPE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, e outros, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$1.815.252,88, foi ALIENADO à DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Francisco Rodrigues Pflino, nº 1.461, Vila Mogilar, inscrita no CNPJ/MP nº 03.695.852/0001-49 e NIRE/JURFESP 35.21.515565-6, pelo valor de R\$907.616,44, paga na forma do registro seguinte, nos termos da decisão proferida em 28/09/2017, pelo Juízo de Direito supramencionado, que homologou a alienação judicial havida nos autos, para que outla seus jurídicos efeitos. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2017: R\$.66.307,00. (Processo nº 251.809 em 04/01/2018). Mogi das Cruzes, 17 de Janeiro de 2018.
O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).


R.23/ HIPOTECA JUDICIAL

À vista da Carta de Alienação objeto do registro precedente, extraída dos autos da ação de cumprimento de sentença - rescisão do contrato e devolução do dinheiro - processo nº 0018129-86.2013.8.25.0361, instruída com decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, nos autos do processo citado, procedo, nos termos do artigo 167, inciso 1, item "2", da Lei 6.015/73 c/c art. 495, § 2º, do atual Código de Processo Civil, o registro da HIPOTECA JUDICIAL do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$1.815.252,88 (um milhão oitocentos e quinze mil duzentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos), ofertada nos próprios autos pela proprietária, DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA., já qualificada, em favor da exequente, MARIANA CRISTINA VIDAL GOMES, brasileira, portadora da CI/RG nº 40.963.695-X-SS2/SP e inscrita no CPF/MP sob nº 351.765.238-47, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 31/08/2015, com GUSTAVO RODRIGUES GOMES, brasileiro, Filho de Narciso Rodrigues Gomes e Aparicida dos Passos Gomes, inscrito no CPF/MP sob nº 365.745.008-42, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Carlos Gomes nº 644, apartamento 05, Vila Mogi Mederno, para garantia da dívida no valor remanescente de R\$907.616,44, pagos da seguinte forma: entrada de 25%, no valor de R\$226.904,11, em até 10 dias, e o restante, no valor de

Continua no verso.

MATRÍCULA FICHA VERSO

R\$680.712,33, em 30 (trinta) prestações mensais no valor de R\$22.690,41, com vencimento todo dia 20 de mês seguinte ao da entrada, mediante depósito judicial junto ao Banco do Brasil, vinculado aos presentes autos, e corrigido monetariamente pela índice da tabela do TRSP, tudo na forma e demais condições constantes do ofício. (Processo nº 251.809 em 04/01/2018). Mogi das Cruzes, 27 de Janeiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

AV. 24/ CANCELAMENTO
Fica CANCELADA a penhor averbada sob n.º 15, à vista da Carta de Alienação devidamente registrada sob n.º 22, nesta matrícula. (Protocolo nº 251.809 em 04/01/2018). Mogi das Cruzes, 27 de Janeiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: Nº 214.537
CERTIFICO, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 61559 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO FINALMENTE que o imóvel a que se refere esta certidão pertence ao setor desta Circunscrição desde sua instalação em 10/05/1974, do que dou fé. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 252.898 (TÍTULOS JUDICIAIS) em 20/02/2018, título referente ao imóvel desta matrícula.

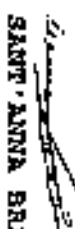
Mogi das Cruzes, 23 de fevereiro de 2018
(Emoís.: Oficial: R\$ 30,69 Estado: R\$ 8,72 Ipesp: R\$ 5,97 Sinoreg: R\$ 1,62 T.J: R\$ 2,11 ISS: R\$ 0,61 M.P: R\$ 1,47 TOTAL: R\$ 51,19)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de Mogi das CruzesMATRÍCULA
61.559FICHA
01

Mogi das Cruzes, 1 de fevereiro de 2006

LOCALIZAÇÃO: Rua Kikuiji Iwanami - Bairro do Caputera, nesta cidade.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no Bairro do Caputera, Perímetro urbano desta cidade, com a seguinte descrição: tem início no ponto A, localizado no alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, junto à margem esquerda do Ribeirão São João (afluente do Ribeirão Orçó), acompanha a margem do referido Ribeirão São João, nos rumos e distâncias: 33º40'NE-54,15 ms., 88º46'NE-52,65 ms., 55º32'NE-46,55 ms., 65º03'SE 11,53 ms. e no rumo 80º02'NE 27,15 ms., até o ponto B (extensão total do ponto A para o ponto B = 232,00 ms), dividindo do ponto A até o ponto B com as terras de Jorge Nitoshi Nakayama, do ponto B deflete à direita e segue acompanhando a cerca de arame, no rumo 24º09'24'SR na extensão de 91,00 ms. até encontrar o ponto K, junto ao alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, confrontando-se com a propriedade de Yukiteru Inoue: do ponto B segue pelo alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, no rumo 65º08'09"SW na distância de 158,85 ms. até o ponto 8; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Kikuiji Iwanami, em linha curva, com um desenvolvimento de 33,85 ms., desse ponto segue ainda em linha curva pelo mesmo alinhamento com desenvolvimento de 33,00 ms. até encontrar o ponto A, início desta descrição, encerrando assim a área total de 16.411,11 ms². cu 1.6411 ha.

PROPRIETÁRIO: SUSUMU KASAI, casado, residente neste município.**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 37.377 (29/12/1954) do 1º Registro de Imóveis desta Comarca.**CADASTRO MUNICIPAL:** S.4620.002 D.034**O ESCR. APOFIZANDO:**  (ROBERTO LUCIO VIEIRA)**SUBSTITUTA DO OFICIAL:**  MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL**AV.1/ NOME DO CONJUGE**

A vista do formal de Partilha mencionado no R.3, se verifica que SUSUMU KASAI foi casado com TIEKA KASAI, sob o regime da comunhão de bens, desde 2/03/1949, conforme se comprova pela certidão de casamento extraída do Livro B-40, fls. 35, nº 3.033, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.401 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes.

Continua no verso.

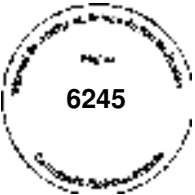
MATRÍCULA
61.559FICHA
01
VERSO01 DE Fevereiro de 2.006. O ESCRIVENTE AUTORIZADO
(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)AV. 2/ OBITO

A vista do Formul de Partilha mencionado no registro seguinte, se verifica que o proprietário SUSUMU KASAI faleceu aos 27/03/1997, conforme se comprova pela certidão de óbito extraída do MVR C-030, fls. 275 v/ n° 13.617, do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.401 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 31 de Fevereiro de 2.006. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.3 / PARTILHA

Do Formul de Partilha de 18 de Fevereiro de 2.004, suscitado pelo Diretor de Serviço e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Claudio Lima Bueno de Camargo, extraído dos autos de arrolamento - Proc. nº 598/97, e aditamento de 26/12/2005, dos bens deixados por falecimento de SUSUMU KASAI, (CPR nº 336.333.550-04), se verifica que, por sentença de 24 de Setembro de 2.003, o imóvel objeto desta matrícula foi partilhado da seguinte forma: à viúva meira YRECK KASAI, brasileira, do lar, RG nº 630.190 e CPR nº 249.304.338-35, residente e domiciliada na Estrada Mogi-Bertioga Km 4,5, Bairro da Villa Moraes, nesta cidade, foi atribuída parte ideal correspondente a 1/2 do imóvel e aos herdeiros filhos CLARICE KEIKO KASAI, brasileira, do comércio, RG nº 4.467.997-SSP/SP e CPR sob nº 210.569.278-87, separada judicialmente, residente e domiciliada na Rua Caralbas nº 164, Bairro Vista Verde, São José dos Campos-SP; MARIIDE MIYUO KASAI WATANABE, brasileira, do lar, RG nº 5.012.580-SP, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77 com MASSAO WATANABE, brasileiro, lócio eletrônico, RG nº 3.641.799-3 e CPF nº 851.565.238-20, residentes e domiciliados na Rua Cidade de Quito nº 163, Bairro Vista Verde, São José dos Campos-SP; LUIZA TEIKO KASAI AKIMOTO, brasileira, viúva, do lar, RG nº 5.283.459 e CPF nº 529.376.078-53, residente e domiciliada na Rua Cidade de Sãoblago nº 283, Bairro Vista Verde, São José dos Campos-SP; HELENA AKIRO KASAI MURAKAMI, brasileira, do lar, RG nº 6.567.655-5-SP e CPR sob nº 563.286.138-69, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77 com PEDRO HIDELMI MURAKAMI, brasileiro, engenheiro, RG nº 8.081.445-SP e CPF nº 001.261.618-44, residentes e domiciliadas na Avenida Caseriano Ricardo nº 761, apto. 108, Jardim Alvorada, São José dos Campos-SP e MIYUO TSUTOMU KASAI, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG nº

Continua na ficha nº 02



LIVRO Nº 2 . REGISTRO GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Mogi das Cruzes

MATRICULA 61.559

FICHA 02

Mogi das Cruzes, 1 de Fevereiro de 2006

0.067.959-SP e CPF nº 005.325.138-51, residente e domiciliado na Estrada Mogi Bertiooga Km 4,5, Bairro Vila Moraes, nesta cidade, foi atribuído Parte Ideal correspondente a 1/10 parte cada um, pelo valor de R\$ 57.265,96 sendo de R\$ 65.248,87 o valor vendido. (Protocolo nº 135.401 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

SUBSTITUTA DO OFICIAL: Marcia Rachel Sant'Anna Brasil

AV.4/ CASAMENTO

A vista do Formol de Partilha mencionado no R.6, se verifica que o herdeiro **MILTON TSUTOMU KASAI**, casou-se com **EUGENIA YOSHIDA KASAI**, sob o regime da comunhão parcial de bens, aos 16/11/2002, conforme se comprova pela certidão do casamento extraída do Livro B-084, Fls. 103v, nº 29.728, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.402 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

AV.5/ ÚBITO

A vista do Formol de Partilha mencionado no registro seguinte, se verifica que a proprietária **TIECA KASAI** faleceu aos 11/03/1998, conforme se comprova pela certidão de óbito extraída do Livro C-032, Fls. 057 v, nº 35.141, do Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede desta Comarca. (Protocolo nº 135.402 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.6 / PARTILHA (1/2)

No Formol de Partilha de 13 de Dezembro de 2.004, subscripto pela Diretora de Serviço e assinado pela Mm. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Vanessa Auliero da Rocha, extraído dos autos de arrolamento - Proc. nº 2542/03, e aditamento de 26/10/2005, aos bens deixados por falecimento de **TIECA KASAI**, (Cpf nº 249.304.338-351, se verifica que, por sentença de 30 de Outubro de 2.003, parte ideal do imóvel que a mesma possuía, foi partilhada da seguinte forma: aos herdeiros filhos **CIARICE KEIKO KASAI**, separada judicialmente; **MARTINE KITSUYO KASAI WATANABE KASAI**, separada judicialmente; **MITZA TEIKO KASAI AKIMOTO**, viúva; **casada com MABEAO WATANABE**; **LUÍZA TEIKO KASAI AKIMOTO**, viúva; **HELENA AKIKO KASAI MORAYAMI**, casada com **PEDRO HIDEAKI MORAYAMI**, todos já qualificados e **MILTON TSUTOMU KASAI**, brasileiro,

Continua no verso

MATRÍCULA
61.559TEMA
02

VERSO

engenheiro, RG nº 8.067.959-SP, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77 com EUGENIA YOSHIDA KASAI, argentina, de Jay. Passaportes nº 8456307N e CPF em comum nº 005.325.133-51, residentes e domiciliados na Estrada Mogi Berticga Km 4,5, Bairro Vila Moraes nesta cidade. Parte Ideal correspondente a 1/10 para cada um, pelo valor de R\$ 39.484,20 sendo de R\$ 42.624,43 o valor venal (Protocolo nº 135.402 em 13/01/2006). Mogi das Cruzes, 01 de Fevereiro de 2.006. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** Roberto Lúcio Vieira (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

R.7/ DOAÇÃO (parte)

Por escritura de 15 de Fevereiro de 2.007, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca, Livro nº 657 páginas 174/177), os procriadores HELENA AKIRO KASAI MORAKAMI e seu marido PEDRO HIDEAKI MORAKAMI, já qualificados, transmitiram à título de doação à MASSAO WATANABE casado com MARIYU KASAI WATANABE, também já qualificados, parte ideal correspondente a 2/10 ou 1/5 do imóvel, pelo valor de R\$ 18.064,38. (Protocolo nº 142.354 em 23/02/2007). Mogi das Cruzes, 15 de Março de 2.007. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** Priscilla de Jesus Nobrega Ramos (GIYABARA REGINA NOBREGA RAMOS)

AV.08/ ESTADO CIVIL (ALTERAÇÃO)

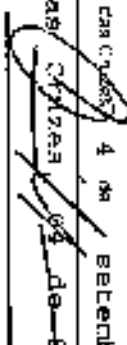
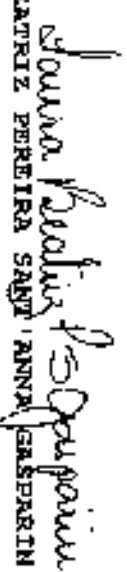
Por escritura de 04 de Junho de 2008, do 2º Tabelião de Notas desta Comarca (Livro nº 684 - Fls.200/203), foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o estado civil de CLARICE KEIKO KASAI passou a ser divorçada, por sentença de 24/01/2000, conforme se comprovava pela certidão de casamento extraída do Livro B-7, Fls.25, sob nº.2038, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Intdições e Tutelas, do 1º. Comarca. (Protocolo nº 153.789 em 27/08/2008). Mogi das Cruzes, 02 de Setembro de 2008. **O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** Maurimar Bosco Chiasso Filho (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)


AV.09/ QUALIFICAÇÃO

Conforme escritura mencionada na Av.08, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que MARIYU KASAI WATANABE, está inscrita no CPF/RR sob nº.218.345.518-64, conforme se comprovava pela cópia de documento apresentada. (Protocolo Continua na ficha nº.03


LIVRONº 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das CruzesMATRÍCULA
61.559FOLHA
02

Mogi das Cruzes, 4 de Setembro de 2008

n.º 153.789 em 27/09/2008. Mogi das Cruzes, 4 de Setembro de 2008.
O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR
BOSCO CHIASSO FILHO)OFICIAL DESIGNADA: 
LAURA BEATRIZ PEREIRA SANT'ANNA GASPARINAV. 10 / QUALIFICAÇÃO

Conforme escritura mencionada na Av. 09, foi autorizada a presença averbada para ficar constando que EUGENIA YOSHIDA KASAI, é portadora do RNE Y557803-Z e está inscrita no CPF/ME sob n.º 230.392.128-56, conforme se comprovam as cópias dos documentos anexados. (Protocolo n.º 153.789 em 27/09/2008). Mogi das Cruzes, 04 de Setembro de 2008. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

R. 11 / VENDA E COMPRA

Conforme escritura mencionada na Av. 09, os proprietários CLARICE FELIKO KASAI, MATILDE MITIYO KASAI WATANABE e seu marido MASSAO WATANABE, residentes e domiciliados na Rua Cidade de Quilto, n.º 163, Vista Verde, São José dos Campos-SP., LUIZA FELIKO KASAI AKIMOTO, residente e domiciliada na Rua Benedito Oswald de Lencques, n.º 180, apto. 32, Residencial Aquarius III, São José dos Campos-SP., e MILTON TSUTOMU KASAI e sua mulher EUGENIA YOSHIDA KASAI, residentes e domiciliados na Rua Euclides Miragaia, n.º 581, apto. 102, São José dos Campos-SP., já qualificados, venderam o imóvel à MAURICIO FELIX DA COSTA, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da CIRC n.º 3.049.416-98P-9P, inscrito no CPF/ME sob n.º 492.539.648-04, residente e domiciliado na Rua do Itapetinguá, 3.004, Manoel Ferreira, Bixiriba Mirim-SP., pelo valor de R\$ 99.974,00. (Protocolo n.º 153.789 em 27/03/2008). Mogi das Cruzes, 04 de Setembro de 2009. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

R. 12 / VENDA E COMPRA

Por escritura de 1º de agosto de 2010, do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Sorocaba (Livro n.º 1559 página 095), o proprietário MAURICIO FELIX DA COSTA, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula a MUDAR SEES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em São Paulo-SP, na Rua Árvoreas Petreado, 207, Centro, na cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/MP sob n.º 10.278.155/0001-77, com seu contrato social consolidado datado de 17/06/2010, devidamente registrada na JUCERJAN sob n.º 00002066335.

Continua no verso.

MATRICULA

FICHA
173

VERSÃO

em sessão de 19/01/2010, representada pelos procuradores: Natália Benetti, brasileira, solteira, maior, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o n° 130.777 e inscrita no CPF/MF sob n° 062.073.537-08; e Guilherme Salomoni, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, portador da CIRC n° 27.811.685-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 206.833.618-54, ambos com o mesmo endereço comercial supracitado, pelo valor de R\$1.780.622,80 (um milhão setecentos e oitenta mil setecentos e vinte e dois reais e oitenta centavos) através da emissão de uma nota promissória, com vencimento para o dia 10/06/2012, sendo de R\$104.107,30 (cento e quatro mil cento e sete reais e trinta centavos) o valor verbal para o exercício de 2010. (Protocolo n° 73.744 em 19/08/2010).
 01 das Cruzes, 22 de setembro de 2010. A ESCREVENTE AUTORIZADA:
Guilherme Salomoni (GILMARA REGINA NOBREGA RAMOS)

R.13/ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
 por instrumento particular de 15 de setembro de 2010, a proprietária, MUDAR SPE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n° 10.278.135/0001-77 e NIRE/JUCESP 33.2.0817271-5, com sede na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Álvares Penteado n° 203, Centro, representada por seus procuradores, Edison Lucas França do Nascimento, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF/MF sob n° 064.150.219-42 e portador do RG n° 14.455.176-SSP/SP, e Fausto Rodrigues Bianco, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF/MF sob n° 769.323.201-00 e portador do RG n° 465793-SSP/RO, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, com endereço profissional na Rua Álvares Penteado n° 203, Centro, conforme procuração lavrada no 15° Ofício de Notas de Comarca do Rio de Janeiro, Livro SBP.187, folhas 70/71, ATO 52, em 20/09/2010, procedo o presente registro, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula promove a incorporação imobiliária prevista na Lei n° 4.591, de 16/12/64, e posteriores alterações, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL PARQUE DOS COLIBRIS", empreendimento esse composto de 176 unidades autônomas designadas apartamentos, distribuídos em 11 blocos, numerados de 01 a 11, cada qual com pavimento térreo e mais 03 pavimentos tipo, com 04 apartamentos por pavimento, garagem descoberta de uso comum e indeterminado, com 176 vagas para automóveis de passeio, sendo um automóvel por vaga e uma vaga por unidade, e equipamentos sociais de uso comum.

Continuar na ficha 04



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA 61.559 FICHA 04
Mogi das Cruzes, 07 de dezembro de 2010

DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

ANDAR TERREO

Com entrada de pedestres e veículos pela Rua Kikuji Iwanami conterá partes de propriedade de uso comum e de uso exclusivo:

Uso Comum: acesso de veículos, acesso de pedestres, portaria com guarda e w.c., áreas de circulação para pedestres, reservatório de águas pluviais, quadra para prática de esporte, acessos aos blocos, circulação de veículos, local para abrigo de gás, abrigo de lixo, áreas de lazer, áreas ajardinadas, churrasqueira com churrasqueira, playground, salão de reuniões com copa e w.c., semitiro, musculino e de deficientes, hall de entrada de 11 blocos, estacionamento descoberto, sendo certo que as vagas de estacionamento (veículos) foram considerados de uso comum indeterminado (01 vaga de 2,50 x 5,00m para cada unidade), poço para previsão de elevador e escada.

Uso Exclusivo: os 04 apartamentos por pavimento, sendo 15 apartamentos por bloco.

DO 1º AO 3º PAVIMENTO DOS 11 BLOCOS

Em cada pavimento de cada um dos blocos conterá partes de propriedade e uso comum e de uso exclusivo:

Uso Comum: áreas de circulação, um poço para previsão de um elevador e uma escadaria.

Uso Exclusivo: os apartamentos "tipo" por pavimento.

DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM OU DO CONDOMÍNIO

São aquelas definidas pelo artigo 1.351 do Código Civil, tídas e havidas como coisas indivisíveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do "RESIDENCIAL PARQUE

OFICIAL DELEGADO:

PLINIO SHERENK JUNIOR

Continua no verso

MATRÍCULA - 61.559

FICHA 04

VERSO

DOS COLIBRIS", as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o térreo sobre o qual se estenderá a edificação, as fundações, os elementos estruturais, pilares de circulação de pessoas e veículos, rampas de acesso, portaria com w.c., local para abrigo de gás, abrigo de lixo, reservatório de águas pluviais, área de lazer, churrasqueira, áreas permeáveis, áreas ajardinadas, as 176 vagas de garagem coletiva descobertas, centro de medição, áreas de circulação, poço para previsão de elevador e escadaria dos 11 blocos, salão de reuniões com copa e w.c., vazios e cobertura geral do edifício e, enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO DO UNIDADES AUTÔNOMAS

As **176** unidades autônomas distribuídas em 11 Blocos, com 04 apartamentos "tipo" por pavimento.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DOS APARTAMENTOS

- Pavimento Térreo** - Apartamento Tipo n°s 01, 02, 03 e 04
1º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 11, 12, 13 e 14
2º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 21, 22, 23 e 24
3º Pavimento - Apartamentos Tipo n°s 31, 32, 33 e 34

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

Cada um dos apartamentos do térreo dos 11ªs Pavimentos dos onze blocos, todos iguais entre si, passalido a **Área Privativa de 44,39m²**, **Área Comum de 47,98m²**, já incluída a área correspondente a uma vaga de garagem indeterminada localizada na garagem coletiva, perfazendo **área total de 92,37m²**, correspondente a **Fração Ideal de 0,005681818182**.

DAS CONFRONTAÇÕES DOS APARTAMENTOS

Continua na ficha 05



**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP**

MATRÍCULA 61.559

FOLHA 05

Mogi das Cruzes, 07 de dezembro de 2010

As confrontações possuem como referênciata, de quem se postar em frente à entrada de cada um dos blocos.

PAVIMENTO TERREO - BLOCOS 01 ao 11

Os **apartamentos nº 01**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos nº 03, pelo lado esquerdo com a escadaria, poço para previsão de elevador e com a área de circulação do andar e pelo lado direito e fundos com as áreas do condomínio.

Os **apartamentos nº 02**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos nº 04, pelo lado esquerdo e pelos fundos com as áreas do condomínio e pelo lado direito com o poço para previsão de elevador e com a área de circulação do andar.

Os **apartamentos nº 03**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado direito com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos nº 01 e pelo lado esquerdo com a escadaria e com a área de circulação do andar.

Os **apartamentos nº 04**, localizados no térreo dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado esquerdo com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos nº 02 e pelo lado direito com o centro de medição e a área de circulação do andar.

DO 1º AO 3º PAVIMENTO - BLOCOS 01 ao 11

Os **apartamentos da final "01"**, localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos de final "03", pelo lado esquerdo com a escadaria, poço para previsão de elevador e com a área de circulação do andar e pelo lado direito e fundos com as áreas do condomínio.

Os **apartamentos da final "02"**, localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente com os apartamentos de final "04", pelo lado esquerdo e pelos fundos com as áreas do condomínio e pelo lado direito com vazios para previsão de elevador e com a área de circulação do andar.

Continua no verso

MATRÍCULA
61.559FICHA
05
VENSO

Os apartamentos de final "03", localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado esquerdo com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos de final "01" e pelo lado esquerdo com a secadaria e com a área de circulação do andar.

Os apartamentos de final "04", localizados no 1º ao 3º pavimento dos Blocos 01 ao 11, confrontam pela frente e pelo lado esquerdo com as áreas do condomínio, pelos fundos com os apartamentos de final "02" e pelo lado direito com o centro de medição e a área de circulação do andar.

DAS VAGAS DA GARAGEM COLETIVA

A garagem coletiva de uso comum dos condôminos localizada no térreo, é composta de 176 vagas para guarda e estacionamento, todas de uso comum, individuais, indetermínadas e numeradas no projeto arquitetônico são-semente para efeitos de disponibilidade e descrição.

A incorporadora juntou todos os documentos exigidos pela Lei 4.591/64, para serem arquivados nesta serventia. Valor do Empreendimento: R\$11.292.533,29 (onze milhões duzentos e noventa e dois mil quinhentos e vinte e três reais e vinte e nove centavos). (Protocolo n° 175.448 em 09/11/2010). Mogi das Cruzes, 07 de Setembro de 2010. O **ESCRIVENTE** **AUTORIZADO:**

(MAURIMAR BOSCO CHIASSO FILHO)

OFICIAL DELEGADO:

PLÍNIO SCHENK JUNIOR

AV. 14/PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE

A vista do requerimento datado de 17/07/2012, do Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde n° 64523/2012, expedido em 26/06/2012, pela Secretaria do Meio Ambiente - CETRESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (agência ambiental de Mogi das Cruzes), da Planeta Urbanística Ambiental e do memorial descritivo elaborados por Profissional devidamente habilitado pelo CREA, procedo a presente averbação para constar que existe sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma Área de Preservação Verde com 6.558,24m², que assim se descreve: inicia-se no ponto

Continua na ficha 06

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

MATRÍCULA

61.559

FICHA

06

Mogi das Cruzes, 1º de agosto de 2012

A, localizado no alinhamento da Rua Kikujé Iwamura, junto à margem esquerda do ribeirão São João (afluente do ribeirão Guapé), acompanhando a margem do referido Ribeirão São João, nos seguintes rumos e distâncias: 23°40'00" - 94,15m, 58°46'00" - 32,55m, 65°52'00" - 60,55m, e, 65°02'00" - 11,20m, no rumo de 82°02'00" - 27,15m, até o ponto B (extensão total do ponto A até o ponto B de 232,00m); confrontando do ponto A até o ponto B com terras de Jorge Nicoski Nakayama; do ponto B deflete à direita e segue acompanhando a cerca de arame, no rumo de 20°09'24"SR, na extensão de 30,00m, confrontando com a propriedade de Yukiteru Inoue; desse ponto deflete à direita na distância de 10,00m da margem esquerda do ribeirão São João e segue nos seguintes rumos e distâncias: 80°02'00" - 32,45m; 65°02'00" - 1,50m; 65°52'00" - 25,65m; 68°46'00" - 47,15m; 23°40'00" - 30,00m, até atingir o alinhamento com a Rua Kikujé Iwamura; daí, deflete à direita e segue no alinhamento da Rua Kikujé Iwamura em linha reta até encontrar o ponto A, iniciando a presente descrição, encerrando a área de 6.553,24m². (Protocolo nº 193.222 em 25/07/2012). *Mogi das Cruzes, SP de agosto de 2012. A ESCREVENTE AUTORIZADA: Andressa Guedes da Silva (ANDRESSA GUEDES DA SILVA).*

SUBSTITUTO DO OFICIAL:


Walter Alves de Melo
WALTER ALVES DE MELO**AV. 15/ PENHORA (FRAÇÃO IDEAL)**

à vista do requerimento datado de 13/03/2015, requerido por Walter Vecchiato Júnior (OAB/SP nº 137.390), na qualidade de patrono da autora da ação de cumprimento provisório de sentença (rescisão do contrato e devolução do dinheiro), Mariana Cristina Vidal, em trâmite sob nº nº 018129-36.2013.8.26.0361, perante a 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, movida em face de Mudar SPE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda., instruído pelo termo de penhora e depósito datado de 04/08/2015, ratificado pelo curso juízo de feito nos termos de decisão proferida em 01/10/2015, cuja cópia encontra-se anexa ao presente título, o qual, acompanhada da cópia do laudo pericial extraído dos autos, elaborado pelo perito judicial nomeado, Nelson Luiz Gasparin, procede a presente averbação para constar que, nos termos da determinação emanada pelo juízo do feito, fica **PENHORADA** a fração ideal do imóvel objeto dessa matrícula correspondente a "13,26 do total da área útil para construção",


Continua no verso.

MATRÍCULA
61.559FICHA
06

VERSO

Para garantia da dívida no valor de R\$143.791,00 (cento e quarenta e três mil setecentos e novecenta e três reais). Foi nomeada como depositária a executada, MUDAR SPE e Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada, a qual foi instruída a não abrir mão do bem depositado sem expressa autorização do J. D. Juízo. (Protocolo nº 229.535 em 13/10/2015). Mgd. das Cruzes. 19 de outubro de 2015. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (VALTER ALVES DE MELLO).

AV.16/ PENHORA

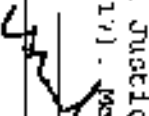
À vista da Certidão Eletrônica de penhora, datada de 30/09/2016, assinada digitalmente por Luiz Alberto Francisco Picaiço, emitida por Adriana Alves dos Santos Dillencourt, por ordem do Juízo do Distrito da 5ª Ofício Cível da Comarca de São Paulo, Capital, expedido nos autos do processo de execução Cível nº 001190758-2014, em que figura como exequente, HILTON DOS SANTOS GUERINO, CPF/MF sob nº 136.135.158-36, e como executada, MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$117.940,70, figure como Fiel Depositária: MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. (Protocolo nº 240.317 em 31/10/2016). Mgd. das Cruzes, 08 de novembro de 2016. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (VALTER ALVES DE MELLO)

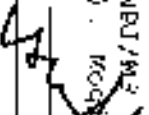
AV.17/ PENHORA (parte ideal de 1,30%)

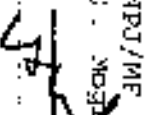
À vista da Certidão Eletrônica de penhora, datada de 20/03/2017, assinada digitalmente por Gisela Oliveira Araújo do Souza Vano, emitida por Maria Cecília Muniz de Mello, por ordem do Juízo do Distrito do 3º Ofício Cível desta Comarca, expedido nos autos do processo de execução Cível nº 0017715-53.2012.8.36.0261-01, em que figura como exequente, DIOGO CARLOS SILVA DE ALMEIDA, inscrito no CPF/MF sob nº 364.304.688-60; e, PALOMA DE SOUZA ALMEIDA, inscrita no CPF/MF sob nº 362.558.148-50, e como executada, MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que a parte ideal de 1,30% do imóvel desta matrícula foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$14.687,00. figura como Fiel Depositária: MUDAR SPE e EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Cometa no litígio: "eventual necessidade de

Continua na ficha 07

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7**MATRÍCULA 61.559 FICHA 07 Mogi das Cruzes, 05 de abril de 2017

Intimação de cópias será analisada nos autos pelo Magistrado, nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2.5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. (Protocolo nº 244.267 em 28/03/2017). Mogi das Cruzes, 05 de abril de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (WALTER ALVES DE MELLO).

Av.18/ PENHORA
Por requerimento firmado nesta cidade, em 16/05/2017, inscrito com o termo de penhora expedido em 29/05/2016, pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos do cumprimento de sentença - Espécies de Contratos - Processo nº 0011916-30.2014.8.26.0361, movida por **LUIZ ANTONIO DA SILVA e outros**, em face de **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e do despacho proferido em 10/05/2016, pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Real Relluzzo, verificouse que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$111.836,10. Foi nomeado como depositário e executada, **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 13.278.155/0001-77. (Protocolo nº 245.453 em 09/05/2017). Mogi das Cruzes, 23 de maio de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (WALTER ALVES DE MELLO).

Av.19/ PENHORA
Por requerimento firmado nesta cidade, em 16/05/2017, inscrito com o termo de penhora expedido em 05/06/2016, pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos do cumprimento de sentença - Espécies de Contratos Processo nº 0014224-35.2014.8.26.0361, movida por **JOSEMILDO JOSEMIR DA SILVA e outros**, em face de **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e do despacho proferido em 31/08/2016, pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Gustavo Alexandre da Câmara Real Belluzzo, verificouse que o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$28.634,78. Foi nomeado como depositário a executada, **MUDAR SPE6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 13.278.155/0001-77. (Protocolo nº 245.625 em 16/05/2017). Mogi das Cruzes, 23 de maio de 2017. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (WALTER ALVES DE MELLO).

Continua no verso

MATRÍCULA

61.559

FICHA

07

USUÁRIO

AV. 20/ PENHORA (parte ideal de 10,51%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 07/11/2017, assinada digitalmente pela Secretária Diretora, Francineide Maciel, emitida pelo Bascovente Técnico Judiciário, Maurício Carvalho de Souza, por ordem do Juízo de Direito do 2º Ofício Cível desta Comarca, expedido nos autos do Processo de Execução Civil nº 0030187 96.2012.8.26.0361-01, em que figura como exequentes, **DANIELE DE FÁTIMA DOS SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob nº 380.196.908-83; e, **DAVID DE ALMEIDA GUEDES**, inscrito no CPF/MF sob nº 373.703.618-70, e como executada, **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que a parte ideal de 10,51% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$52.554,46. Figura como fiada depositária: **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. (Protocolo nº 250.151 em 08/11/2017). Mogi das Cruzes, 22 de novembro de 2017. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

[Assinatura]

(VALTER ALVES DE MELLO).

AV. 21/ PENHORA (parte ideal de 3,00%)

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 13/12/2017, assinada digitalmente pela Secretária Diretora, Giselle Oliveira Araújo de Souza Vano, emitida pela Oficial Major, Maria Cecília Monteiro de Mello, por ordem do Juízo de Direito do 3º Ofício Cível desta Comarca, expedido nos autos do Processo de Execução Civil nº 0002546-22.2017.8.26.0361, em que figura como exequentes, **ANDERSON RAFAEL GONZAGA**, inscrito no CPF/MF sob nº 375.651.828-65; e, **KÁSSIA DA SILVA PACHECO NERI GONZAGA**, inscrita no CPF/MF sob nº 396.802.376-18, e como executada, **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.278.135/0001-77, verifica-se que a parte ideal de 3,00% do imóvel objeto desta matrícula foi penhorada nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$30.870,85. Figura como fiel depositária: **MUDAR SPS& EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Já qualificada. (Protocolo nº 251.191 em 13/12/2017). Mogi das Cruzes, 18 de dezembro de 2017. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**

[Assinatura]

(EDUARDO FRANCO REIS).

R. 22/ ALIENAÇÃO JUDICIAL

Da Carta de Alienação expedida em 17/10/2017, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP,

Continua na ficha 08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP** CNS nº 11.255-7


MATRÍCULA

61.559

FICHA

08

Mogi das Cruzes, 17 de Janeiro de 2018


extraída dos autos da ação de cumprimento de sentença - rescisão do contrato e devolução do dinheiro - processo nº 0118129-86.2013.8.25.0361, do qual fora anteriormente decretada a fedução averçada sob nº 15, nesta matrícula, movida por MARIANA CRISTINA VIDAL GOMES em face de MUDAR SPE 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, e outros, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$1.815.252,88, foi ALIENADO à DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Francisco Rodrigues Pflino, nº 1.461, Vila Mogilar, inscrita no CNPJ/MP nº 03.695.852/0001-49 e NIRE/JURFESP 35.21.515565-6, pelo valor de R\$907.616,44, paga na forma do registro seguinte, nos termos da decisão proferida em 28/09/2017, pelo Juízo de Direito supramencionado, que homologou a alienação judicial havida nos autos, para que outla seus jurídicos efeitos. Valor venal do imóvel fixado para o exercício de 2017: R\$.66.307,00. (Processo nº 251.809 em 04/01/2018). Mogi das Cruzes, 17 de Janeiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).


R.23/ HIPOTECA JUDICIAL

À vista da Carta de Alienação objeto do registro precedente, extraída dos autos da ação de cumprimento de sentença - rescisão do contrato e devolução do dinheiro - processo nº 0018129-86.2013.8.25.0361, instruída com decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Carlos Eduardo Xavier Brito, nos autos do processo citado, procedo, nos termos do artigo 167, inciso 1, item "2", da Lei 6.015/73 c/c art. 495, § 2º, do atual Código de Processo Civil, o registro da HIPOTECA JUDICIAL do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$1.815.252,88 (um milhão oitocentos e quinze mil duzentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos), ofertada nos próprios autos pela proprietária, DAMEBE CONSTRUÇÃO E SANEAMENTO LTDA., já qualificada, em favor da exequente, MARIANA CRISTINA VIDAL GOMES, brasileira, portadora da CI/RG nº 40.963.695-X-SS2/SP e inscrita no CPF/MP sob nº 351.765.238-47, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 31/08/2015, com GUSTAVO RODRIGUES GOMES, brasileiro, Filho de Narciso Rodrigues Gomes e Aparicida dos Passos Gomes, inscrito no CPF/MP sob nº 365.745.008-42, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Carlos Gomes nº 644, apartamento 05, Vila Mogi Mederno, para garantia da dívida no valor remanescente de R\$907.616,44, pagos da seguinte forma: entrada de 25%, no valor de R\$226.904,11, em até 10 dias, e o restante, no valor de

Continua no verso.

MATRÍCULA FICHA VÍDEO

R\$680.712,33, em 30 (trinta) prestações mensais no valor de R\$22.690,41, com vencimento todo dia 20 de mês seguinte ao da entrada, mediante depósito judicial junto ao Banco do Brasil, vinculado aos presentes autos, e corrigido monetariamente pela inflação da tabela do INSP, tudo na forma e demais condições constantes do título. (Processo nº 251.809 em 04/01/2018). Mogi das Cruzes, 27 de Janeiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

AV. 24/ CANCELAMENTO
Fica CANCELADA a penhora averbada sob n.º 15, à vista da Carta de Alienação devidamente registrada sob n.º 72, nesta matrícula. (Protocolo nº 251.809 em 04/01/2018). Mogi das Cruzes, 27 de Janeiro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: Nº 214.537
CERTIFICO, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 61559 a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. **CERTIFICO FINALMENTE** que o imóvel a que se refere esta certidão pertence ao setor desta Circunscrição desde sua instalação em 10/05/1974, do que dou fé. **Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 252.898 (TÍTULOS JUDICIAIS) em 20/02/2018, título referente ao imóvel desta matrícula.**

Mogi das Cruzes, 23 de fevereiro de 2018
(Emiss.: Oficial: R\$ 30,69 Estado: R\$ 8,72 Ipesp: R\$ 5,97 Sinoreg: R\$ 1,62 T.J: R\$ 2,11 ISS: R\$ 0,61 M.P: R\$ 1,47 TOTAL: R\$ 51,19)



1ª TRASLADO
ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM:
MAURICIO FELIX DA COSTA EM FAVOR DE 'MUDAR SPE6
EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA'.

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem, que aos dez (10) dias do mês de agosto do ano de 2.010 (dois mil e dez), nesta cidade e comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo: em Cartório, perante mim, Tabelião que, esta subscrive, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como **OUTORGANTE VENDEDOR: MAURICIO FELIX DA COSTA**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG nº 5.049.416-SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 492.539.648-04, residente e domiciliado na cidade de Biritiba Mirim, SP na Rua Itapanhuá nº 3.004, Manoel Ferreira, ora de passagem por esta cidade, de outro lado como **OUTORGADA COMPRADORA: 'MUDAR SPE6 EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA'**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.278.135/0001-77, com sede na cidade São Paulo-SP, na Rua Álvares Penteado nº203, Centro - CEP 01012-001, com seu contrato social consolidado datado de 17 de junho de 2010, devidamente registrado na Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob o nº00002066335, em sessão de 19 de julho de 2010, o qual fica arquivado nestas notas na pasta própria nº016 sob o nº086, neste ato regularmente representada pelos seus procuradores: **NATALIA BENENTI**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/RJ sob o nº 130.777, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.073.537-08 e **CULHERME SALOMONI**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, portador do RG nº 27.811.685-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 296.833.618/54, ambos com o mesmo endereço comercial da compradora, pela procuração lavrada no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, no livro SBP-167 ds fls. 55/56, ato 41, a qual fica, por cópia reprográfica devidamente autenticada fica arquivada nestas notas na pasta nº018 sob o nº160. As partes presentes que se identificaram serem os próprios, conforme documentos apresentados e aqui mencionados do que dou fé. Então, pelo **OUTORGANTE VENDEDOR, sob as penas da lei**, me foi dito o seguinte: **1 - DO IMÓVEL - OBJETO DA VENDA E COMPRA: 1.1. Que o OUTORGANTE VENDEDOR é legítimo proprietário e possuidor do imóvel constituído pelo TERRENO SITUADO NO BAIRRO DO CAPUTERA, PERÍMETRO URBANO DA CIDADE DE MOGI DAS CRUZES-SP, zona do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com a seguinte descrição: tem início no ponto A, localizado no alinhamento da Rua Kikuji Iwanami, junto à margem esquerda do Ribeirão São João afluentes do Ribeirão Oropó], acompanha a margem do referido Ribeirão São João, nos rumos e distância: 23º40'NE-94,15ms., 58º46'NE-**

2º TABELÃO DE NOTAS
CARTEIRO RIBARO - SOROCABA
Antonio Carlos de Moura Jr
TABELÃO 5.831/1111



Imprensa Nacional
de Brasília Ltda
70000-000 Brasília DF



11412592305220 000042511-6

PRACA FRIE BARALMA 5577 RENTINO
SOROCABA SP CEP 14002-170
FONE: 15-32314031 FAX: 15-32315189



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

52,65ms., até o ponto B (extensão total do ponto A para o ponto B = 232,00ms), dividido do ponto A até o ponto B com as terras de Jorge Nitoshi Nakayama, do ponto B deflete à direita e segue acompanhando a cerca de arame, no rumo 20°09'24"SE na extensão de 91,00ms, até encontrar o ponto E, junto ao alinhamento da Rua Kikui Iwanami, confrontando-se com a propriedade de Yukiteru Inoue; do ponto E segue pelo alinhamento da Rua Kikui Iwanami no rumo 66°48'09"SW na distância de 158,85ms., até o ponto 8; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Kikui Iwanami, em linha curva, com um desenvolvimento de 33,85ms., desse ponto segue ainda em linha curva pelo mesmo alinhamento com desenvolvimento de 13,00ms., até encontrar o ponto A, início desta descrição, encerrando assim a área total de 16.411,11m² ou 1,6411ha., doravante denominado "Imóvel". **II - DA TITULAÇÃO: 2.1. Que o OUTORGANTE VENDEDOR adquiriu o terreno, por compra, pelo preço de R\$93.970,00 (noventa e três mil novecentos e setenta reais), nos termos da escritura celebrada em 04 de junho de 2008 no 2º Ofício de Notas de Mogi das Cruzes, SP, Livro 684, fls. 200/203, registrada sob o nº 11 na matrícula nº 61.559, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, conforme prova a certidão expedida pelo referido registro imobiliário, que neste ato me foi exibida e fica arquivada nestas notas, na pasta própria nº086, sob o nº038, não constando ônus de espécie alguma, cumprimos o que determina o Decreto Federal 93.240, de 09 de Setembro de 1986. **III - DA SITUAÇÃO JURÍDICA: 3.1. O OUTORGANTE VENDEDOR declara que o IMÓVEL encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, seqüestro, servidão e direito, anfitese, passivos ambientais, ações reais ou reipersecutórias, sobre ele inexistindo litispendências que possam impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, não havendo, no mesmo, posse, detenção ou ocupação de terceiros, inexistindo sobre o mesmo e, bem assim, sobre o seu proprietário, penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer, encontrando-se o IMÓVEL inteiramente quito de tributos e tarifas e demais encargos sobre ele incidentes, inexistindo multas ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer. O outorgado vendedor, por esta escritura e melhor forma, que transfere a compradora toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que tinha e exercia sobre o referido imóvel, para que dele a mesma compradora tome posse, use, goze e livremente disponha como seu que fica sendo de hoje em diante, obrigando-se o vendedor, por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer a presente venda e, esta escritura sempre boa, firme e valiosa e a responder pela****

LIVRO 1.559
PÁGINA 097

2º TABELÃO DE NOTAS
SOROCABA - SP
CÔMARCIA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELÃO PAULO ROBERTO RAMOS



evicção legal quando chamado à autoria, e declara, sob as penas da lei, que não é empregador e como tal vinculado a qualquer instituição previdenciária; declara ainda, sob responsabilidade civil e criminal com referência ao Decreto Federal 93.240/86, que sobre o imóvel aqui em objeto não existem feitos ajuizados, fundados em ação real pessoal. 3.2. O **OUTORGANTE VENDEDOR** declara que estão cientes que o **IMÓVEL** está sendo adquirendo, exclusivamente, para que o **COMPRADORA** realize, no respectivo terreno, a incorporação imobiliária de um condomínio de unidades autônomas, para o que demolirá as edificações eventualmente nele existentes, afirmando o **OUTORGANTE VENDEDOR** que não tem conhecimento de qualquer fato que possa impedir ou prejudicar a regular execução de tal empreendimento. IV - **PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** 4.1. Que, por esta e na melhor forma de direito, o **OUTORGANTE VENDEDOR** vende à **COMPRADORA**, o imóvel descrito na cláusula segunda acima, pelo preço certo e ajustado no valor de **R\$1.780.622,80 (hum milhão, setecentos e oitenta mil, seiscentos e vinte e dois reais e oitenta centavos)**, através da emissão, pela **COMPRADORA** em favor do **OUTORGANTE VENDEDOR** de uma nota promissória, emitida em caráter "pro soluto", com vencimento para o dia **10 de junho de 2012**, que o **OUTORGANTE VENDEDOR** conferiu, achou certo e guardou, do que dou fé, dando assim a mais plena, rasa e irrevogável quitação e nada mais tendo a exigir ou reclamar com fundamento nesta escritura. 4.2. Assim, pago e satisfeito o Preço, de cujo recebimento se dá a mais plena, rasa e irrevogável quitação e nada mais tendo a exigir ou reclamar com fundamento nesta escritura, o **OUTORGANTE VENDEDOR** cede e transfere à **COMPRADORA** toda a posse, domínio, direito e ação que até então exercia sobre o **IMÓVEL**, não só por força da presente, como também em razão da cláusula "constitutiva", obrigando-se o **OUTORGANTE VENDEDOR**, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, a fazer a presente compra e venda objeto desta escritura sempre-boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da Lei, passando a correr por conta da **COMPRADORA**, a partir desta data, todas as despesas, taxas e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL**, sendo certo que continuação sob a responsabilidade exclusiva do **OUTORGANTE VENDEDOR** todos os tributos, encargos, débitos ou despesas, de qualquer natureza, lançados ou por lançar, que incidam ou venham a incidir sobre a totalidade do **IMÓVEL** e cujos fatos geradores sejam anteriores a esta data, comprometendo-se a manter a **COMPRADORA** sempre livre, indemne e a salvo de qualquer dívida, dúvida, custo, dano, prejuízo ou obrigação de responsabilidade de **OUTORGANTE VENDEDOR**. SEXTA -

2º TABELÃO DE NOTAS
CÔMARCIA DE SOROCABA
ANTÔNIO CARLOS DE MOURA JR
TABELÃO 5.851 NÚMERO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (IMPEDIR ASSUBTERNAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMISSÃO - FALSIFICAR ESTE DOCUMENTO)



Associação Municipal
dos Registradores de Imóveis
Fundada em 1948



11412602105220000642512-4

PRACA FREI CARVALHO 5977 CENTRO
SOROCABA - SP CEP 13035-170
FONE: 15-32314331 FAX: 15-32315160



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

DAS DECLARAÇÕES FINAIS: 6.1. Todas as despesas relativas a esta escritura, êmolumentos de cartório de notas e de seu registro perante o cartório de registro de imóveis, serão de responsabilidade do **COMPRADORA. 6.2** - O **OUTORGANTE VENDEDOR**, de igual modo, declara, sob responsabilidade Civil e Criminal que: **a)** não responde a quaisquer ações ou processos relativos a direitos reais, pessoais, persecutórios, possessórios, reivindicatórios, depósitos, protestos, faências, concordatas e/ou concurso de credores, nem por dívidas fiscais, que não existem ações ou processo de quaisquer naturezas, que vinculem o declarante e/ou o **IMÓVEL** ora vendido, declarando também, que esta isenta de responsabilidade legal e que esta venda não prejudica a quaisquer credores que, eventualmente tenham, responsabilizando-se, expressamente, perante a **COMPRADORA**, por quaisquer eventuais situações ou obrigações pendentes que, de algum modo, possam envolver o **IMÓVEL** ora vendido, bem como interesse de terceiros que de qualquer forma possam afetar ou prejudicar a segurança jurídica do negócio ora ajustado, comprometendo-se a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito e manter a **COMPRADORA** sempre indenê, livre e a salvo de qualquer dívida, dívida, constrição ou contestação futura que possa vir a surgir sobre o presente negócio jurídico. **b)** A posse exercida pela **COMPRADORA** sobre o **IMÓVEL** é - e sempre foi - legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o **IMÓVEL** livre de esbulhos, turbacões ou ameaças de qualquer natureza; **c)** não há qualquer ação existente em nome do **OUTORGANTE VENDEDOR**, que envolva o **IMÓVEL** objeto da presente compra e venda, e nem possui qualquer relação com os imóveis confrontantes, bem como não põe risco ou afeta de forma alguma o presente negócio; **d)** desconhece qualquer projeto, decreto, processo ou ação de qualquer natureza de desapropriação ou declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação por qualquer motivo, inclusive reforma agrária, ou ocupação temporária, objetivando total ou parcialmente o **IMÓVEL**; **e)** conhece detalhadamente o **IMÓVEL** que encontra-se rigorosamente em conformidade com todos os requisitos legais que dizem respeito às normas ambientais, das esferas federal, estadual e municipal, incluindo sites e portarias de autoridades federais e dos órgãos ambientais municipal, estadual e federal competentes. Para os efeitos dos artigos 1.723 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o vendedor declara sob as penas da lei que possui o estado civil de divorçado e que não manteve em tempo algum ou mantém, convivência duradoura, público e contínua com qualquer pessoa, razão pela qual, pode



2º TABELÃO DE NOTAS

SOROCABA - SP

COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELÃO PAULO ROBERTO RAMOS

LIVRO 1.559
PÁGINA 099



2º TABELÃO DE NOTAS
ANTONIO REYNALDO - SOROCABA
ANTONIO CARLOS DE MOURA JR
TABELÃO SUBSTITUTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. DADOS DE AUTENTICAÇÃO, PASSEIRA OU ENERGIA, IMPRIMIR ESTE DOCUMENTO

livremente dispor de seus bens. SÉTIMA - DA CESSÃO DE DIREITOS: 7.1 -
Pelo presente instrumento, o **OUTORGANTE VENDEDOR** cede à **COMPRADORA** todos os direitos relativos ao projeto de construção a ser aprovado no processo nº 24.317/2010 perante a Prefeitura da cidade de Mogi das Cruzes-SP, projeto este que passa a ser de propriedade da **COMPRADORA**, que poderá dele fazer uso, respeitados os direitos autorais de terceiros. **DISPOSIÇÕES CARTORÁRIAS**. Pela outorgada compradora, na forma representada, foi dito que aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos e que está de pleno acordo com a declaração dele outorgante, relativamente ao Decreto Federal 93.249, de 09 de Setembro de 1986 e nos termos do parecer normativo da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, de 16 de Janeiro de 1986, dispensa o mesmo de apresentação das certidões de feitos ajuizados, fundados em ação real ou pessoal, bem como da certidão de tributos incidentes sobre o imóvel, nos termos do § 2º, artigo 1º do citado Decreto. - Exhibo-me a guia do imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direito a eles relativos, recolhido em favor da Prefeitura de Mogi das Cruzes no valor de R\$35.612,46. **As partes requerem ao 2º Oficial do Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, as averbações que se fizerem necessários à perfeita e completa formalização desta escritura.** - Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, digitei esta escritura, a qual feita e sendo-lhes lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando a presença de testemunhas instrumentárias, nos termos do item 24, Capítulo XIV, do Provimento CG.58/89, Certificado que será enviada à Delegacia da Receita Federal, a Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme instrução normativa da Secretaria da Receita Federal. Eu, Paulo Roberto Ramos, Tabelião, a fiz digitar e subscrevi. - (ASSINATURAS): MAURICIO FELIX DA COSTA// NATALLA BENETTI// GUILHERME SALAMONI// (Os emolumentos de Cartório e a taxa previdenciária são recolhidos por verbal). Transladada em seguida. Eu, Paulo Roberto Ramos, Tabelião, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

2º TABELÃO DE NOTAS
ANTONIO REYNALDO - SOROCABA
ANTONIO CARLOS DE MOURA JR
TABELÃO SUBSTITUTO

Valor cobrado pela escritura: Ao Serventuário R\$3.893,00; Ao Estado R\$964,32; Ao JEBEP R\$714,31; Ao Registro Civil R\$178,58; Ao Tribunal de Justiça R\$78,58; A Santa Casa R\$33,93; Total R\$5.462,72.
Recibo

Outros Instrumentos de Escritura em Livro



1442892106220-000042515-2

PRAÇA FRIEL BARAUNA, 5577 CENTRO
SOROCABA, SP CEP 13035-170
FONE 15-32914331 FAX: 15-32915189

2º TABELÃO DE NOTAS

SOROCABA - SP

COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELÃO PAULO ROBERTO RAMOS

Sorocaba 10 ABO 2010



CARTÃO DE SINAL PÚBLICO

2º TABELÃO DE NOTAS
SOROCABA (SP)
PAULO ROBERTO RAMOS
TABELÃO

Emp test. [Signature] da Verdade
Paulo Roberto Ramos
Tabelião

2º TABELÃO DE NOTAS
CARTÃO SINAL - SOROCABA
Antonio Carlos de Moura Jr.
TABELÃO SUBSTITUTO

Emp test. [Signature] da Verdade
Antonio Carlos de Moura Junior
Substituto

2º TABELÃO DE NOTAS
SOROCABA (SP)
VANIA APARECIDA LACERDA BARBO
TABELÃO

[Signature]
Vania Aparecida Lacerda Barbo
Escrevente

2º TABELÃO DE NOTAS
SOROCABA (SP)
ROSANGELA BERTUZZI FURTAR
ESCREVENTE

Emp test. [Signature] da Verdade
Rosângela Bertuzzi Furtar
Escrevente

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUANDO AUTORIZADO, PENALMENTE, PELA RESOLUÇÃO DO EMENDA. INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Associação Brasileira
de Advogados
e Advogadas
do Brasil - OAB
Fundada em 1946



14128024 88309400038927-8

PRAÇA FREI BARAUNA 58/77 CENTRO
SOROCABA SP CEP 18036-170
FONE - 15-33314001 FAX - 15-32316189



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

6269

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

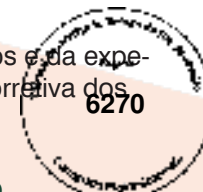
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

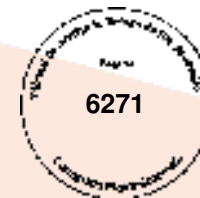
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-18
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA, RUA
MARTINHO DO AMARAL, Nº 101,
APARTAMENTO 04, VILA ZULMIRA, SÃO
PAULO, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-18	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

IMÓVEL RESIDENCIAL, situado no Condomínio Residencial Safira, na Rua Martinho do Amaral, nº 101, Apartamento 04, Vila Zulmira, Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES	
Área privativa:	39,52 m ²
Valor justo:	R\$ 183.000,00
Valor para liquidação forçada:	R\$ 177.400,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011 da ABNT. Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

MINUTA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
6. DOCUMENTAÇÃO	11
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
9. CONCLUSÃO	14
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	15

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao IMÓVEL RESIDENCIAL, situado no Condomínio Residencial Safira, na Rua Martinho do Amaral, nº 101, Apartamento 04, Vila Zulmira, Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel através da comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de dados mercadológicos de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de 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. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores consagrados de ponderação empírica, que visa à avaliação de características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que ele normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
80	Via local
90	Via secundária
100	Via principal
110	Via principal de alto fluxo

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30% onde

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função das características construtivas.

PADRÃO CONSTRUTIVO	
110,00	Superior
100,00	Normal
90,00	Inferior

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de seis meses, após o imóvel ser exposto adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97
Valor de liquidação forçada	R\$ 177.410,89
Na prática	R\$ 177.400,00

Sendo assim, trouxemos a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40%(Taxa Selic).

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: Condomínio Residencial Safira, na Rua Martinho do Amaral, nº 101, Apartamento 04, Vila Zulmira, Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Residencial nas vias secundárias e comercial nas vias principais.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e intermunicipais, com estação a cerca de 300 metros da propriedade.

Principais acessos: Avenida Anhanguera, Rodovia dos Bandeirantes e Avenida Mutinga.

6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	16º Ofício de Registro de Imóveis da Capital.
Nº de registro:	133.210.
Data da certidão:	21/ 03/ 2018.
Proprietário:	Mudar Incorporações Imobiliárias S.A.
Área de terreno:	Não informado.
Área privativa:	39,52 m ² .
Área de garagem e uso comum:	30,845 m ² .
Área construída total:	70,365 m ² .

PLANTA

Área privativa:	Não informada.
Composição:	2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos a área construída conforme RGI enviado, por ser o único documento confiável contendo essa informação.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	Não informado.
Formato:	Irregular.
Solo:	Seco.
Topografia:	Leve declive.



CONSTRUÇÕES

Área construída:	70,365 m ² .
Área privativa:	39,52 m ² .
Estrutura:	Concreto armado.
Composição:	Apartamento com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

ACABAMENTOS INTERNOS

Piso:	Concreto acabado nas salas e quartos e piso cerâmico nas áreas molhadas.
Paredes:	Acabamento em gesso com pintura em tinta látex na sala e quartos, banheiro, área de serviço e cozinha com faixa cerâmica de 60 cm sobre lavatório, bancada e tanque e restante em pintura acrílica sobre emboço.
Teto:	Acabamento em tintura PVA.
Esquadrias:	Portas internas de madeira e janelas em alumínio.

8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

8.1. LOCALIZAÇÃO

O bairro de Vila Zulmira está localizado no Distrito de Pirituba, Zona Oeste da cidade de São Paulo, e possui ocupação residencial com construções voltadas às classes média e média-baixa.

Entre a Rodovia dos Bandeirantes e a Avenida Anhanguera, o acesso à região se faz de maneira simples. Além disso, o distrito de Pirituba possui três estações da Linha 7 – Rubi da CTPM e atende ao bairro de Vila Zulmira através de diversas linhas de ônibus.

8.2. IMÓVEL

O objeto avaliado se trata de um apartamento localizado no Condomínio Residencial Safira, empreendimento no padrão “Minha Casa, Minha Vida”, voltado para o público de classes média e média-baixa, composto por:

- Quatro blocos de cinco pavimentos sendo um térreo, três tipos e uma cobertura duplex;
- Dois apartamentos de dois quartos e dois de três quartos por pavimento;
- Térreo com salão de festas, duas churrasqueiras, *playground* e piscina.

Embora não tenha tido acesso ao interior do imóvel avaliado, para a presente avaliação foi considerado que o atual proprietário do imóvel tenha instalado piso nos quartos e sala e, portanto, ele atende aos padrões similares aos dos elementos que compõem a amostra estudada.

O imóvel ainda tem uma ótima localização, próximo à Avenida Mutinga, principal do bairro que abriga estações de ônibus e diversos pontos de comércio.

8.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade está bem inserida no mercado, devido à sua localização e facilidade de comercialização. Seus prováveis compradores são famílias de classes média e média-baixa com renda familiar de até R\$ 6,5 mil.

Durante a diligência foi possível constatar que há poucos imóveis de mesmo padrão construtivo sendo ofertados na região, aumentando a competitividade da propriedade avaliada devido ao seu valor justo inferior aos demais, o que faz com que ela tenha uma rápida absorção.

9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o **IMÓVEL RESIDENCIAL**, situado no Condomínio Residencial Safira, na Rua Martinho do Amaral, nº 101, Apartamento 04, Vila Zulmira, Cidade e Estado de São Paulo o **valor justo de R\$ 183.000,00** (cento e oitenta e três mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 177.400,00** (cento e setenta e sete mil e quatrocentos reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-18** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 15 (quinze) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ

Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO – SP

Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

ANEXO 1

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREAS PRIVATIVA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Rua Martinho do Amaral, 101	Vila Zulmira	São Paulo	SP	39,52	1	Via secundária	Inferior				
1	Rua Martinho do Amaral, 101	Vila Zulmira	São Paulo	SP	45,00	Oferta	Via secundária	Inferior	R\$ 250.000,00	R\$ 5.555,56	Heiwa Imóveis	11 3904 0137
2	Rua Martinho do Amaral, 101	Vila Zulmira	São Paulo	SP	40,00	Oferta	Via secundária	Inferior	R\$ 240.000,00	R\$ 6.000,00	L. R. Ruiz Imóveis	11 99245 1152
3	Rua Martinho do Amaral, 101	Vila Zulmira	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via secundária	Inferior	R\$ 250.000,00	R\$ 5.000,00	Apta Imóveis	11 99311 2104
4	Rua Maria Lucia Duarte	Pirituba	São Paulo	SP	60,00	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 289.000,00	R\$ 4.816,67	GDS Imóveis	11 3621 3377
5	Rua Itamoji	Pirituba	São Paulo	SP	53,00	Oferta	Via principal	Inferior	R\$ 269.000,00	R\$ 5.075,47	Victor Bonacorso	11 3441 4474
6	Rua ItapixÉ	Vila Guedes	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 260.000,00	R\$ 5.200,00	Citi lar	11 99594 3837



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO	
	LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO			TAMANHO
	90	90								
1	90	90	13,87%	R\$ 5.555,56	0,90	1,00	1,00	1,03	0,93	R\$ 5.164,98
2	90	90	1,21%	R\$ 6.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 5.416,32
3	90	90	26,52%	R\$ 5.000,00	0,90	1,00	1,00	1,06	0,95	R\$ 4.772,55
4	100	100	51,82%	R\$ 4.816,67	0,90	0,90	0,90	1,05	0,77	R\$ 3.699,48
5	100	90	34,11%	R\$ 5.075,47	0,90	0,90	1,00	1,04	0,84	R\$ 4.264,75
6	90	100	26,52%	R\$ 5.200,00	0,90	1,00	0,90	1,06	0,86	R\$ 4.467,11

CÁLCULOS AVALIATIVOS

Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80%bicaudal	1,476
Valor máximo	R\$ 5.416,32
Valor mínimo	R\$ 3.699,48
Desvio padrão	R\$ 624,60
Coefficiente de variação	13,49%

CAMPO DE ARBITRIO

Limite inferior	R\$ 3.936,24
Média amostral	R\$ 4.630,87
Limite superior	R\$ 5.325,50

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 16,25%**TESTE CHAUVENET**

Valor Crítico	1,73	RESULTADO
dmax / s	1,257532207	permanece
dmin / s	1,49116903	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 4.254,50
Média amostral	R\$ 4.630,87
Limite superior	R\$ 5.007,24

VALORES ADOTADOS

Valor unitário adotado	R\$ 4.630,87
Área Privativa	39,52
Valor final	R\$ 183.011,87
Na prática	R\$ 183.000,00

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Prazo para Comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97
Valor de liquidação forçada	R\$ 177.410,89
Na prática	R\$ 177.400,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



MAPA DE AMOSTRAS



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

ANEXO 2

MINUTA



Entrada



Logradouro



Vista Torres



Vista Torres



Vista Torres e Entrada



Vista Torres

MINUTA



 **ANEXO 3**

MINUTA



16PRI 00000000

CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o livro Dois de Registro Geral, deste Oficial de Registro a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis do Capital

matrícula

folha

São Paulo, 27 de setembro de 2.007.

IMÓVEL.- APARTAMENTO Nº 04, localizado no pavimento térreo do "BLOCO 1", integrante do "RESIDENCIAL SAFIRA", situado na Rua Martinho do Amaral, nº 101, no 31º Subdistrito-Pirituba, contendo a área privativa de 39,52m², área de garagem 8,40m², área de uso comum de 22,445m², área total de 70,365m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,7591%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem.

PROPRIETÁRIA.- CONSTRUTORA MUDAR LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Álvares Penteado, nº 203, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.299.134/0001-31.

CONTRIBUINTE.- 078.012.0018-7 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR.- Matrícula nº 127.353, de 02 de março de 2.006, deste;

OFICIAL, José da Sílvia de Azevedo
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz)

AV-1/133.210.- A presente matrícula foi aberta de conformidade com o instrumento particular de Especificação e Convenção de Condomínio datado de 04 de setembro de 2.007.- São Paulo, 27 de setembro de 2.007.- Escrivente substituto, *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).

AV-2/133.210.- Conforme requerimento datado de 27 de novembro de 2007 e Certidões de Dados Cadastrais do Imóvel emitidas em 28 de novembro de 2007, pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel desta matrícula também é cadastrado pelos contribuintes nºs 078.012.0035-7, 078.012.0044-6, 078.012.0046-2, 078.012.0060-8, 078.012.0034-9, 078.012.0036-5, 078.012.0045-4, 078.012.0059-4 (Maior Área).- São Paulo, 18 de dezembro de 2007.- Escrivente substituto *Dora Maria de Oliveira Penna* (Dora Maria de Oliveira Penna).


Prenotação: 490852 de 20/03/2017.


AV-3/ 133.210. - De conformidade com a Certidão datada de 20 de março de 2017, expedida nos autos da Ação de Execução Civil número de ordem: 000018654-73.2016, movida por LUCIENE PENTEADO DA (continua no verso)



169RI 00000000

matrícula	133.210	ficha	1	verso
-----------	---------	-------	---	-------

SILVA QUEIROZ, inscrita no CPF/MF sob nº 020.863.729-06, contra HORTO DO IPE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.835.347/0001-66, e MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, anteriormente denominada CONSTRUTORA MUDAR LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.299.134/0001-31, produzida eletronicamente, conforme disposto no Parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG-6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida por ordem do MM. Juiz de Direito do 4º Ofício Cível do Foro Regional – Santo Amaro, desta Capital, o imóvel constante desta matrícula de propriedade de MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, anteriormente denominada CONSTRUTORA MUDAR LTDA, já qualificada, foi PENHORADA para garantia da dívida no valor de R\$60.659,71. Figurando como depositária MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A, já qualificada. - São Paulo, 27 de março de 2017. -
Escrivente Substituta,  (Dora Maria de Oliveira Penna).

Promoção nº 502823 de 24/10/2017
AV-4/ 133.210. - Conforme Protocolo de Inidispnibilidade, emitido em 21 de setembro de 2017, sob nº 201709.2110.00363540-1A-560, extraído dos autos do processo nº 00103079820165150037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 13/2012 da C.G., para constar que MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.299.134/0001-31, anteriormente denominada MUDAR INCORPORAÇÕES LTDA e CONSTRUTORA MUDAR LTDA, encontra-se com seus bens INDISPONÍVEIS. - São Paulo, 25 de outubro de 2017. - Escrivente Substituta,  (Dora Maria de Oliveira Penna).

Promoção nº 505645 de 18/12/2017
AV-5/ 133.210. - Conforme Protocolo de Cancelamento de Indispnibilidade, emitido em 15 de dezembro de 2017, sob nº  (continua na ficha nº 2)



16PRI 00000000

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial da Registro de Imóveis do Capital

C N S 11.127 - 8

matricula 133.210

ficha 2

São Paulo, 26 de dezembro de 2017.

(continuação da ficha nº 1)
201712.1513.00422161-1/A-970, extraído dos autos do processo nº 00103079820165150037, da Vara do Trabalho de Fernandópolis, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 13/2012 da C.G., para constar o CANCELAMENTO da indisponibilidade constante da averbação nº 4, nesta matrícula.- São Paulo, 26 de dezembro de 2017.-
Escrevente Substituta, *Carla Maria de Oliveira Penna* - DC
(Dora Maria de Oliveira Penna).

Prenotação nº 509536 de 08/03/2018
AV-6/ 133.210.- Conforme Protocolo de Indisponibilidade, emitido em 02 de março de 2018, sob nº 201803.0216.00458776-1A-510, extraído dos autos do processo nº 00013275120115150066, da 3ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento nº 13/2012 da C.G., para constar que MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.299.134/0001-31, anteriormente denominada CONSTRUTORA MUDAR LTDA, encontra-se com seus bens INDISPONÍVEIS.- São Paulo, 14 de março de 2018.- Escrevente Substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna* - DC
(Dora Maria de Oliveira Penna).

CERTIFICA FINALMENTE QUE até 19 de Março de 2018, nada mais consta, além do que já foi relatado na presente certidão, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 agosto de 2004 e Provimento Conjunto nº 001/08 de 28 de abril de 2008 da ECGJ, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

São Paulo, 21 de Março de 2018

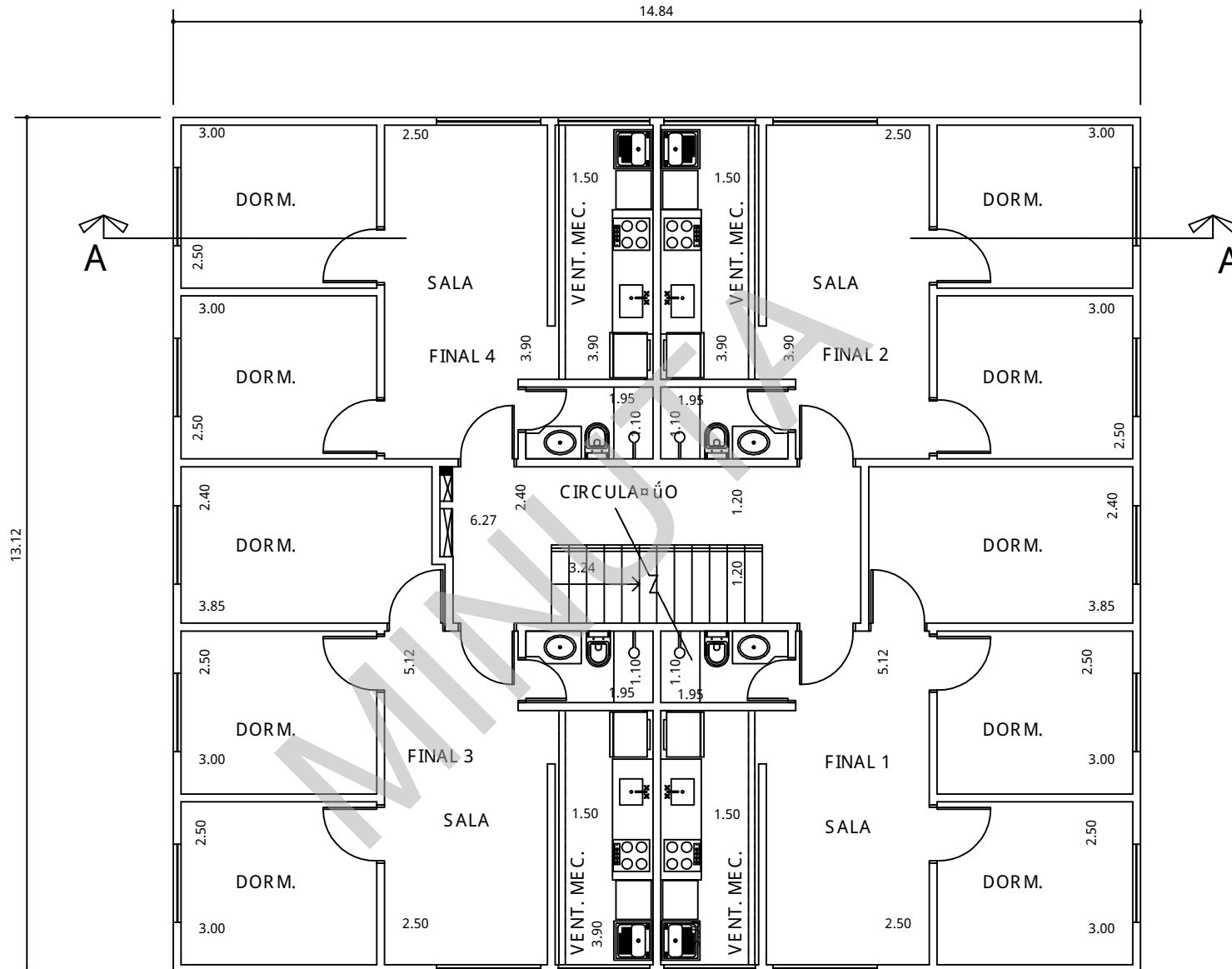
Daniela Martins
Escrevente Autorizada

31º SUBDISTRITO PIRITUBA

Pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 20 de maio de 1944 até a data atual, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Emolumentos	R\$ 30,69
Estado	R\$ 8,72
Aposentadoria	R\$ 5,97
Registro Civil	R\$ 1,62
Trib. de Justiça	R\$ 2,11
Min. Público	R\$ 1,47
Imp. s/serviços	R\$ 0,63
Total	R\$ 51,21
Guia	53 / 2018

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP XIV, 12, D).



PLANTA PAVIMENTO TIPO (1º AO 3ºPAV.)

ESCALA 1:100

MEMORIAL DESCRITIVO RESIDENCIAL SAÍRA

- **I - PISOS**
 - Galés e quarteis: fixar em concreto acabado
 - Pano de cozinha/área de serviço: piso cerâmico.
 - Hall painfletos: madeira
 - Escada: madeira de espécie - madeira nobre.
 - Arraço de cozinha: piso cerâmico.
 - Áreas piscinas: piso em concreto acabado
- **II - PAREDES EXTERNAS**
 - Fôrtilhos: Rebrar com pintura acrílica texturizada
- **III - PAREDES INTERNAS**
 - MÔDULOS: Cores: brancas, pastéis, pastéis e circunção: acabamento em gesso com uma lixa.
 - BANHOS: revestimento cerâmico em cerâmica de 60cm de altura sobre o bancado no box
 - Cozinha até o teto e o restante pintura acrílica sobre madeira.
 - COZINHA: ÁREA DE SERVIÇO: revestimento cerâmico de cerâmica de 60cm de altura sobre o bancado até o teto e o restante pintura acrílica sobre madeira.
- **IV - BANCADA COZINHA** em madeira sintética.
- **V - TETOS** Acabamento em tinta gipsa
- **VI - RODAPÉS:**
 - Cerâmica branco, madeira e vidro 6x6cm
 - Áreas: 6x6 revestimento e 60x60cm
- **VII - ESQUADRIAS**
 - PORTA-MANDEIXAS: Janelas: fixar com pintura acrílica em madeira
 - JANELAS: Em alumínio anodizado revestido e vedado com laca. (não usar vidro laminado e murinhos janelas com venezianas) áreas de serviço: fixar com alumínio e madeira: (revestimento vertical)
 - GRANDES PORTÕES: Alçapões: Fôrtilhos: pintura acrílica
 - FERRAGENS: Fichas e metais: pintura acrílica
 - PINTURAS: Áreas: janelas, piscinas, cozinha e áreas de serviço
- **VIII - VIDROS**
 - Forrar com espessura de 3mm e vidro com espessura de 3mm.
- **IX - INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**
 - Em PVC.
 - Lavatório, caixa branca e vaso com caixa deplumbada fixar em concreto.
 - Banheira esquadra e lavatório em madeira sintética
 - Ralo seco na área de serviço.
 - Ralo fixado no banheiro.
 - Ponto de ducha higiênica (banho).
 - Ponto de filtro (cozinha)
 - Terraço: cobertura com ponto de água quente e ralo para águas pluviais.
- **X - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**
 - Fôrtilhos de luz em todas as cômodos,
 - 60 tomadas externas:
 - 20 tomadas na sala;
 - 10 tomadas no banheiro;
 - 20 tomadas na área de serviço;
 - 10 tomadas na cozinha;
 - 20 tomadas nos banheiros;
 - 03 pontos de instalação de iluminação exterior;
 - 01 ponto de iluminação exterior na sala;
 - 01 sistema de iluminação exterior na cozinha;
 - 01 ponto de iluminação na cozinha;
 - 01 ponto de gás canalizar o fôrtilho para o exterior.

9

XI - TELHADO : Iste impruvizabilizata no terrore fundaçãu e abaratura com reservatãõe em eteas gavanizada.

XII - FUNDACÃO : projete e ser reconhecida pelo calculista de suade com o Sardinãem.

XIII - PISO EXTERNO: emertido em concreto xalejado no garen

XIV - TRATAMENTO DA ÁREA EXTERNA:

- Passeio cimentado externo
- Vagas comarcadas em piso de concreto
- Fungos gusãos com barrame
- Livete abarata com bloco apurãõe. Pãu e paraca em ecãmica cãpote de agua.
- Central GEP: cortãulo seãõ abãndãõ per centãõ de GEP, em direccãõ dãm Mãmõ suãdãõe com pãu cimentado lãõ

XV - ÁREA LAZER:

- Salãõ de festas, com roãõmã vãõ.
- 02 churrasqueiras, com cobertãõ em telhado colonial, pãu cimentado lãõ, grelha de churrasco e uma bancada de preparo.
- 01 Playground, com Bã Bãnguãõs.
- 01 Piscina.
- Area verde, plantãõ de grãmã asmerãida nas areas de jardins e taludes.

DATA	DIRETOR SUPERINTENDENTE
20/04/2005	GUSTAVO GUSMÃO




ANEXO 4

MINUTA

Glossário

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado **6309**
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

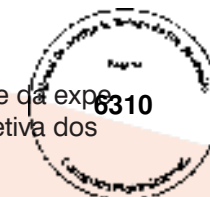
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-19
AVENIDA VILA VELHA, ÁREA 2, RAPOSOS,
TAUBATÉ, SP

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-19	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
---------------------	----------------	------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Sociedade anônima fechada com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: TERRENO RESIDENCIAL, situado na Avenida Vila Velha, Área 2, Raposos, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada para gerenciais para fins de suporte em processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	11.534,17 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (três milhões, seiscentos e sessenta mil reais)	R\$ 3.660.000,00
Valor de liquidação forçada: (três milhões, duzentos e trinta mil reais)	R\$ 3.230.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3.	LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4.	VALOR JUSTO	7
5.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
7.	DOCUMENTAÇÃO	11
8.	PLANEJAMENTO URBANO	12
9.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
10.	ANÁLISE DA PROPRIEDADE	14
11.	CONCLUSÃO	15
12.	RELAÇÃO DE ANEXOS	16

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao Terreno, situado na Avenida Vila Velha, Área 2, Bairro dos Raposos, Cidade de Taubaté e Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização desse trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões desse Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e esse trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas verbalmente, quando possível, através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes nesse Relatório.
- Esse trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, esse Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, esse relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas nesse Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida nesse Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ **Mensuração do ativo**

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ **Preço de saída**

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ **Mercado principal**

A mensuração do valor recuperável, nesse Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto dessa avaliação.

▪ **Participantes do mercado**

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ **Técnicas de avaliação**

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT, como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ **Hierarquia de *inputs***

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão desse Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Como não há elementos semelhantes disponíveis no mercado local e projetos de uso residencial de condomínios habitacionais já elaborados pela solicitante, optou-se por utilizar o método involutivo para a avaliação da propriedade.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

MÉTODO INVOLUTIVO

DEFINIÇÃO

O método involutivo consiste em uma técnica de análise na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento da propriedade. Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica de um terreno alicerçado no aproveitamento eficiente do local, mediante um hipotético empreendimento imobiliário.

Esse processo avaliativo leva em conta: a receita provável da venda das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas; todas as despesas de comércio e remuneração do capital-terreno, computadas em prazos viáveis ao projeto; e a execução e comercialização das unidades por taxas financeiras operacionais reais. O valor do terreno resulta como resíduo da provável rentabilidade do empreendimento.

As principais premissas adotadas são as seguintes:

- **VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV) - RECEITA DE COMERCIALIZAÇÃO**

Levando-se em conta as pesquisas de mercado efetuadas para propriedades semelhantes na região, o valor médio aplicável às unidades do empreendimento será de R\$ 177.449,82 (centro e setenta e sete milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil reais e oitenta e dois centavos), sendo

R\$ 3.600,85/m² (três mil, seiscentos reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado), considerando-se lançamento com acabamento padrão.

- **DESPESAS**

Admitimos um percentual de 10,0% para taxa de administração, 6,0% para gastos com vendas, 5,7 % para impostos (PIS, CONFINS, CSLL, IR) e despesas legais (todas sobre o VGV das unidades), 2,0% para dispêndios com incorporações sobre o custo de construção, 3,0% para despesas preliminares sobre o custo de construção, 20,0% de lucro do incorporador, além de 2,5% do custo de construção para despesas com incorporação.

- **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA**

Foi estimado um prazo de 24 meses para início e conclusão da obra.

- **PRAZO OU VELOCIDADE DAS VENDAS**

Foi estimado um prazo de 12 meses para o término das vendas. Na determinação da velocidade de comercialização, admitimos que o empreendimento contará com financiamentos ao consumidor final por meio de instituições financeiras confiáveis, facilitando o negócio.

RESULTADO

Consolidadas todas as despesas e receitas estimadas para implantação e comercialização do empreendimento proposto, foi montado o respectivo fluxo de caixa descontado a uma taxa real de 1,17% ao mês. O fluxo total do negócio foi de 44 meses, ocorrendo a construção e venda das unidades concomitantemente. O valor do terreno foi estimado em R\$ 3.660.000,00 (três milhões, seiscentos e sessenta mil reais).

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de comercialização do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de um ano, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	1 ano
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,94
Valor de liquidação forçada	R\$ 3.230.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado ao valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,4% (taxa Selic).

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: Avenida Vila Velha, Área 2, Raposos, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial horizontalizada em todo entorno do objeto.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e intermunicipais com estação a cerca de 2 km da propriedade.

Principais acessos: Avenida Nove de Julho, Estrada do Pinhão e Avenida Prefeito Moacyr Freire.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	Registro de Imóveis de Taubaté.
Nº de registro:	98.337.
Data da certidão:	04/09/2017.
Proprietário:	Mudar SPE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Área de terreno:	11.534,17 m ² .
Área construída:	19.986,64 m ² .

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos todas as informações conforme Matrícula, por ter sido validada pelo RGI e por ser a informação mais completa disponível.

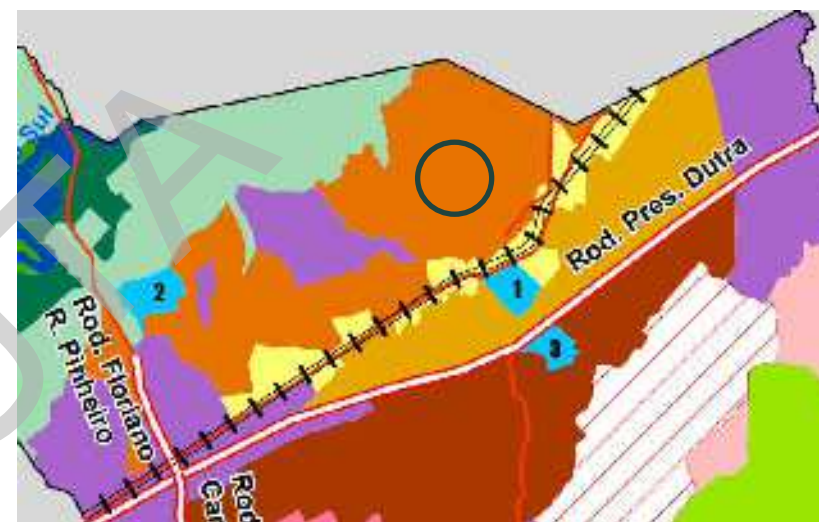
MINUTA

8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei:	Lei Complementar nº 238, de 2011.
Zona:	Zona de Qualificação Urbana (Z4).
Usos permitidos:	Residencial uni e multifamiliar, comércio, serviço institucional e misto.
Coefficiente de aproveitamento:	Mínimo de 0,25 e máximo de 4 para residência multifamiliar e 1,5 para os demais usos permitidos.
Taxa de ocupação:	75%.
Gabarito de altura:	Não aplicável.

MAPA DE ZONEAMENTO



Zonas da Macrozona Urbana	
1	Território de Cultura e Memória - Centro
2	Território de Cultura e Memória - Quilim
3	Território de Cultura e Memória - Imaculada
	Zona de Acentamento Preferencial
	Zona de Qualificação Urbana
	Zona de Consolidação Urbana
	Zona Especial de Planejamento
	Zona Especial Urbana
	Zona de Desenvolvimento Econômico

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: 11.534,17 m².

Formato: Irregular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se, na visita, solo firme e seco.

Topografia: Plana.



10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo situa-se na Cidade de Taubaté, no interior do Estado de São Paulo. A região está estrategicamente situada entre as duas regiões metropolitanas mais importantes do país: São Paulo e Rio de Janeiro.

O bairro dos Raposos, onde o imóvel está inserido, tem uma ocupação predominantemente residencial horizontalizada com construções de baixo a médio padrão construtivo e ainda apresenta grandes áreas com potencial construtivo.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos Minha Casa Minha Vida (MCMV), inserido no geomercado da região de Taubaté.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação dos órgãos competentes da prefeitura de São Paulo. O empreendimento é constituído por tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

O projeto original do condomínio Residencial Vila Bella contava com 208 unidades habitacionais distribuídas em 13 blocos. As obras começaram e chegaram a ser construídas as fundações (em radier) e alguma

supraestrutura dos blocos, porém as atividades foram paralisadas e o empreendimento encontra-se abandonado.

Para efeitos dessa avaliação, e principalmente devido ao estado de conservação, não serão consideradas as obras já concluídas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade possui boa localização, num bairro predominantemente residencial constituído por residências de baixo e médio padrão construtivo, devido à proximidade das principais vias de acesso da região.

Observou-se um grande número de oferta de empreendimentos residenciais populares na região mesmo com a situação atual do mercado imobiliário, evidenciando a demanda por esse tipo de imóvel.

Embora sejam evidenciadas grandes áreas próximas e passíveis de incorporação de empreendimentos habitacionais populares (principalmente MCMV), foram encontradas poucas ofertas desse tipo de terreno na região.

Potenciais compradores do TERRENO RESIDENCIAL seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por CMDR, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram para o **TERRENO RESIDENCIAL**, situado na Avenida Vila Velha, Área 2, Raposos, na Cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, o **valor justo de venda de R\$ 3.660.000,00** (três milhões, seiscentos e sessenta mil reais) e o **valor para liquidação forçada de R\$ R\$ 3.230.000,00** (três milhões, duzentos e trinta mil reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00485/18-19** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 16 (dezesesseis) folhas digitadas de um lado e 4 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA

QUADRO-RESUMO DE ÁREAS (m²)

RESIDENCIAL VILLA BELLA	CARACTERÍSTICAS
Área do terreno (m ²)	11.534,17
IAA	4,00
Área total edificável (m ²)	46.136,68
Taxa de ocupação	75%
Área de vendas (m ²)	10.792,32
Área construída (m ²)	19.986,64
Área construída equivalente (m ²)	12.065,02
Área média dos apartamentos (m ²)	49,28
Nº de unidades	219,00

PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)

UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (ÁREA VENDÁVEL)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	GVV
Unidades habitacionais	219	49,28m ²	10.792,32m ²	R\$ 3.913,97	R\$ 192.880,24	R\$ 42.240.772,05
Permuta (8%)	18	3,94m ²	863,39m ²	R\$ 313,12	R\$ 15.430,42	R\$ 3.379.261,76
TOTAL	201	45,34m²	9.928,93m²	R\$ 3.600,85	R\$ 177.449,82	R\$ 38.861.510,29

Taxa de desconto	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 3.662.575,73
VALOR DO TERRENO	R\$ 3.660.000,00



CUSTO DE CONSTRUÇÃO

IMÓVEL	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	CCU (R\$/m²)	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
Residencial Villa Bella	12.065,02	R\$ 1.339,28	R\$ 16.158.439,99
% obra a realizar		100%	R\$ 16.158.439,99

DESPESAS

Taxa de Administração	R\$ 1.615.844,00	Administração c/ impostos, gerenciamento técnico e seguro	10,0%	sobre custo de construção
Despesas com vendas	R\$ 2.331.690,62	Publicidade/corretagem	6,0%	sobre VGV
Impostos	R\$ 2.195.675,33	PIS/COFINS/CSLL/IR	5,7%	sobre VGV
Despesas legais	R\$ 777.230,21	Despesas jurídicas	2,0%	sobre VGV
Lucro do incorporador	R\$ 7.772.302,06	-	20,0%	sobre VGV
Despesas com incorporação	R\$ 403.961,00	Vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	2,5%	sobre custo de construção
Despesas preliminares	R\$ 484.753,20	Aprovação de projeto e outras burocracias	3,0%	sobre custo de construção

FASE	QUANTIDADES	UNIDADES
Custo de obra	1.339,28	R\$/m ²
Área equivalente	12.065,02	m ²
Custo total de obra	16.158.439,99	R\$
	100%	
MÊS	%	VALOR
18	3,58%	578.553,14
19	2,01%	324.729,24
20	3,93%	635.508,45
21	3,59%	579.530,59
22	2,59%	419.163,75
23	1,96%	317.300,84
24	1,60%	258.007,20
25	2,83%	457.250,69
26	3,75%	605.622,48
27	3,99%	643.992,31
28	4,63%	748.067,05
29	5,65%	913.517,16
30	5,62%	907.682,36
31	5,31%	858.146,15
32	5,65%	913.151,33
33	4,69%	758.432,91
34	4,18%	675.541,96
35	3,28%	530.220,46
36	3,31%	535.416,20
37	3,32%	536.671,93
38	3,87%	624.865,79
39	4,63%	747.785,37
40	3,46%	559.375,71
41	3,85%	621.810,97
42	3,36%	542.530,91
43	2,86%	462.131,38
44	2,50%	403.433,66



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VGv	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
1	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (161.584)	R\$ (161.584)
2	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (161.584)	R\$ (323.169)
3	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (161.584)	R\$ (484.753)
4	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (484.753)
5	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (484.753)
6	0,42%	0%	R\$ 164.622	-	R\$ (9.301)	R\$ -	R\$ (9.877)	R\$ -	R\$ -	R\$ (3.292)	R\$ (32.924)	R\$ 109.226	R\$ (375.527)
7	0,60%	0%	R\$ 232.090	-	R\$ (13.113)	R\$ -	R\$ (13.925)	R\$ -	R\$ -	R\$ (4.642)	R\$ (46.418)	R\$ 153.991	R\$ (221.535)
8	0,77%	0%	R\$ 299.557	-	R\$ (16.925)	R\$ -	R\$ (17.973)	R\$ -	R\$ -	R\$ (5.991)	R\$ (59.911)	R\$ 198.756	R\$ (22.779)
9	0,81%	0%	R\$ 313.051	-	R\$ (17.687)	R\$ -	R\$ (18.783)	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.261)	R\$ (62.610)	R\$ 207.709	R\$ 184.930
10	0,84%	0%	R\$ 326.545	-	R\$ (18.450)	R\$ -	R\$ (19.593)	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.531)	R\$ (65.309)	R\$ 216.662	R\$ 401.593
11	1,00%	0%	R\$ 388.615	-	R\$ (21.957)	R\$ -	R\$ (23.317)	R\$ -	R\$ -	R\$ (7.772)	R\$ (77.723)	R\$ 257.846	R\$ 659.439
12	1,03%	0%	R\$ 402.109	-	R\$ (22.719)	R\$ -	R\$ (24.127)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.042)	R\$ (80.422)	R\$ 266.799	R\$ 926.238
13	1,03%	0%	R\$ 402.109	-	R\$ (22.719)	R\$ -	R\$ (24.127)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.042)	R\$ (80.422)	R\$ 266.799	R\$ 1.193.037
14	1,07%	0%	R\$ 415.602	-	R\$ (23.482)	R\$ -	R\$ (24.936)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.312)	R\$ (83.120)	R\$ 275.752	R\$ 1.468.789
15	1,10%	0%	R\$ 429.096	-	R\$ (24.244)	R\$ -	R\$ (25.746)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.582)	R\$ (85.819)	R\$ 284.705	R\$ 1.753.494
16	1,14%	0%	R\$ 442.589	-	R\$ (25.006)	R\$ -	R\$ (26.555)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.852)	R\$ (88.518)	R\$ 293.658	R\$ 2.047.152
17	1,30%	0%	R\$ 504.660	-	R\$ (28.513)	R\$ -	R\$ (30.280)	R\$ -	R\$ -	R\$ (10.093)	R\$ (100.932)	R\$ 334.842	R\$ 2.381.994
18	0,91%	0%	R\$ 353.532	3,58%	R\$ (19.975)	R\$ (578.553)	R\$ (21.212)	R\$ (57.855)	R\$ (14.464)	R\$ (7.071)	R\$ (70.706)	R\$ (416.304)	R\$ 1.965.690
19	0,77%	0%	R\$ 299.557	2,01%	R\$ (16.925)	R\$ (324.729)	R\$ (17.973)	R\$ (32.473)	R\$ (8.118)	R\$ (5.991)	R\$ (59.911)	R\$ (166.564)	R\$ 1.799.126
20	0,63%	0%	R\$ 245.583	3,93%	R\$ (13.875)	R\$ (635.508)	R\$ (14.735)	R\$ (63.551)	R\$ (15.888)	R\$ (4.912)	R\$ (49.117)	R\$ (552.003)	R\$ 1.247.124
21	0,63%	0%	R\$ 245.583	3,59%	R\$ (13.875)	R\$ (579.531)	R\$ (14.735)	R\$ (57.953)	R\$ (14.488)	R\$ (4.912)	R\$ (49.117)	R\$ (489.027)	R\$ 758.096
22	0,63%	0%	R\$ 245.583	2,59%	R\$ (13.875)	R\$ (419.164)	R\$ (14.735)	R\$ (41.916)	R\$ (10.479)	R\$ (4.912)	R\$ (49.117)	R\$ (308.615)	R\$ 449.481
23	0,63%	0%	R\$ 245.583	1,96%	R\$ (13.875)	R\$ (317.301)	R\$ (14.735)	R\$ (31.730)	R\$ (7.933)	R\$ (4.912)	R\$ (49.117)	R\$ (194.019)	R\$ 255.462
24	0,63%	0%	R\$ 245.583	1,60%	R\$ (13.875)	R\$ (258.007)	R\$ (14.735)	R\$ (25.801)	R\$ (6.450)	R\$ (4.912)	R\$ (49.117)	R\$ (127.314)	R\$ 128.149
25	0,67%	0%	R\$ 259.077	2,83%	R\$ (14.638)	R\$ (457.251)	R\$ (15.545)	R\$ (45.725)	R\$ (11.431)	R\$ (5.182)	R\$ (51.815)	R\$ (342.510)	R\$ (214.361)
26	0,67%	0%	R\$ 259.077	3,75%	R\$ (14.638)	R\$ (605.622)	R\$ (15.545)	R\$ (60.562)	R\$ (15.141)	R\$ (5.182)	R\$ (51.815)	R\$ (509.428)	R\$ (723.789)
27	0,67%	0%	R\$ 259.077	3,99%	R\$ (14.638)	R\$ (643.992)	R\$ (15.545)	R\$ (64.399)	R\$ (16.100)	R\$ (5.182)	R\$ (51.815)	R\$ (552.594)	R\$ (1.276.383)
28	0,67%	0%	R\$ 259.077	4,63%	R\$ (14.638)	R\$ (748.067)	R\$ (15.545)	R\$ (74.807)	R\$ (18.702)	R\$ (5.182)	R\$ (51.815)	R\$ (669.678)	R\$ (1.946.061)
29	0,67%	0%	R\$ 259.077	5,65%	R\$ (14.638)	R\$ (913.517)	R\$ (15.545)	R\$ (91.352)	R\$ (22.838)	R\$ (5.182)	R\$ (51.815)	R\$ (855.809)	R\$ (2.801.870)
30	0,67%	0%	R\$ 259.077	5,62%	R\$ (14.638)	R\$ (907.682)	R\$ (15.545)	R\$ (90.768)	R\$ (22.692)	R\$ (5.182)	R\$ (51.815)	R\$ (849.245)	R\$ (3.651.115)



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VGv	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
31	1,47%	0%	R\$ 569.429	5,31%	R\$ (32.173)	R\$ (858.146)	R\$ (34.166)	R\$ (85.815)	R\$ (21.454)	R\$ (11.389)	R\$ (113.886)	R\$ (587.598)	R\$ (4.238.714)
32	1,43%	0%	R\$ 555.935	5,65%	R\$ (31.410)	R\$ (913.151)	R\$ (33.356)	R\$ (91.315)	R\$ (22.829)	R\$ (11.119)	R\$ (111.187)	R\$ (658.432)	R\$ (4.897.146)
33	1,40%	0%	R\$ 542.442	4,69%	R\$ (30.648)	R\$ (758.433)	R\$ (32.547)	R\$ (75.843)	R\$ (18.961)	R\$ (10.849)	R\$ (108.488)	R\$ (493.327)	R\$ (5.390.472)
34	1,36%	0%	R\$ 528.948	4,18%	R\$ (29.886)	R\$ (675.542)	R\$ (31.737)	R\$ (67.554)	R\$ (16.889)	R\$ (10.579)	R\$ (105.790)	R\$ (409.027)	R\$ (5.799.500)
35	1,20%	0%	R\$ 466.878	3,28%	R\$ (26.379)	R\$ (530.220)	R\$ (28.013)	R\$ (53.022)	R\$ (13.256)	R\$ (9.338)	R\$ (93.376)	R\$ (286.725)	R\$ (6.086.224)
36	1,17%	0%	R\$ 453.384	3,31%	R\$ (25.616)	R\$ (535.416)	R\$ (27.203)	R\$ (53.542)	R\$ (13.385)	R\$ (9.068)	R\$ (90.677)	R\$ (301.523)	R\$ (6.387.747)
37	1,13%	0%	R\$ 439.891	3,32%	R\$ (24.854)	R\$ (536.672)	R\$ (26.393)	R\$ (53.667)	R\$ (13.417)	R\$ (8.798)	R\$ (87.978)	R\$ (311.888)	R\$ (6.699.636)
38	1,10%	0%	R\$ 426.397	3,87%	R\$ (24.091)	R\$ (624.866)	R\$ (25.584)	R\$ (62.487)	R\$ (15.622)	R\$ (8.528)	R\$ (85.279)	R\$ (420.060)	R\$ (7.119.695)
39	1,06%	0%	R\$ 412.904	4,63%	R\$ (23.329)	R\$ (747.785)	R\$ (24.774)	R\$ (74.779)	R\$ (18.695)	R\$ (8.258)	R\$ (82.581)	R\$ (567.297)	R\$ (7.686.992)
40	1,03%	0%	R\$ 399.410	3,46%	R\$ (22.567)	R\$ (559.376)	R\$ (23.965)	R\$ (55.938)	R\$ (13.984)	R\$ (7.988)	R\$ (79.882)	R\$ (364.289)	R\$ (8.051.281)
41	0,87%	0%	R\$ 337.339	3,85%	R\$ (19.060)	R\$ (621.811)	R\$ (20.240)	R\$ (62.181)	R\$ (15.545)	R\$ (6.747)	R\$ (67.468)	R\$ (475.713)	R\$ (8.526.994)
42	0,83%	0%	R\$ 323.846	3,36%	R\$ (18.297)	R\$ (542.531)	R\$ (19.431)	R\$ (54.253)	R\$ (13.563)	R\$ (6.477)	R\$ (64.769)	R\$ (395.476)	R\$ (8.922.469)
43	5,50%	0%	R\$ 2.137.383	2,86%	R\$ (120.762)	R\$ (462.131)	R\$ (128.243)	R\$ (46.213)	R\$ (11.553)	R\$ (42.748)	R\$ (427.477)	R\$ 898.256	R\$ (8.024.214)
44	60,50%	0%	#####	2,50%	R\$ (1.328.384)	R\$ (403.434)	R\$ (1.410.673)	R\$ (40.343)	R\$ (10.086)	R\$ (470.224)	R\$ (4.702.243)	R\$ 15.145.827	R\$ 7.121.614
TOTAL	100%	0%	#####	100,0%	R\$ (2.195.675)	R\$ (16.158.440)	R\$ (2.331.691)	R\$ (1.615.844)	R\$ (403.961)	#####	R\$ (7.772.302)	R\$ 7.121.614	

TAXA DE DESCONTO	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	3.662.576
VALOR DO TERRENO	3.660.000
VALOR DO TERRENO/M²	R\$ 317,32
% DO TERRENO SOBRE O VGV	9,42%

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TERRENO	
Prazo para comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 3.232.941,38
Na prática	R\$ 3.230.000,00



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Av. José Ortiz da Rocha, 28	Jardim Canuto Borge	Taubaté	SP	47,35		Via principa	Normal				
1	Rua João Augusto de Castro, 592	Vila prosperidade	Taubaté	SP	46,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 125.000,00	#####	João Batista de Souza	(011) 4369-2438
2	Avenida General de Divisa Luiz Paulo Fernandes de Almeida,	Barranco	Taubaté	SP	45,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 140.000,00	#####	Sonia Aparecida	(012) 3424-8485
3	-	Vila Nossa Senhora das Graças	Taubaté	SP	49,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 212.000,00	#####	Brunno Susin	(012) 98161-9191
4	R. Helvino de Morães, 272	Vila São José	Taubaté	SP	72,00	Oferta	Via local	Superior	R\$ 275.000,00	#####	ERGPLAN Construtora	0800-887-0575
5	R. Helvino de Morães, 732	Vila São José	Taubaté	SP	46,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 166.946,00	#####	MRV Engenharia	0800-728-9000



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES				FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO	TAMANHO		
	100	100								
1	80	100	2,85%	R\$ 2.717,39	0,90	1,25	1,00	0,99	1,12	R\$ 3.035,04
2	80	100	4,96%	R\$ 3.111,11	0,90	1,25	1,00	0,99	1,11	R\$ 3.455,74
3	80	100	3,48%	R\$ 4.326,53	0,90	1,25	1,00	1,01	1,13	R\$ 4.909,21
4	80	110	52,06%	R\$ 3.819,44	0,90	1,25	0,91	1,05	1,08	R\$ 4.116,34
5	80	100	2,85%	R\$ 3.629,26	0,90	1,25	1,00	0,99	1,12	R\$ 4.053,50

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 4.909,21
Valor mínimo	R\$ 3.035,04
Desvio padrão	R\$ 712,99
Coefficiente de variação	18,22%

CAMPO DE ARBÍTRIO

Limite inferior	R\$ 3.326,87
Média amostral	R\$ 3.913,97
Limite superior	R\$ 4.501,06

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA 24,98%

TESTE CHAUVENET

Valor crítico	1,65	RESULTADO
dmax/s	1,40	permanece
dmin/s	1,23	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior	R\$ 3.425,16
Média amostral	R\$ 3.913,97
Limite superior	R\$ 4.402,78

VALORES ADOTADOS

Valor unitário adotado	R\$ 3.913,97
Área	47,35
Valor final	R\$ 185.326,28
Na prática	R\$ 185.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo, Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comarprativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	2
				TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:	17,00
				GRAU ATINGIDO:	GRAU I

ANEXO 2

MINUTA



Fachada - Terreno



Fachada - Terreno



Fachada - Terreno



Fachada - Terreno



Fachada - Terreno



Fachada - Terreno



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro

MINUTA



 **ANEXO 3**

MINUTA



6344



CERTIFICICO, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - REGISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

MATRICULANº 98.337

FLS. 01

Taubaté 18

Dezembro de 2006

TERRENO designado ANEA 02, com frente para a AVENIDA VILA VELHA, situado no Bairro do Barranco, também bairro dos Raposos, nesta cidade, com as seguintes medidas, características e confrontações: inicia-se no ponto R, onde faz frente para a Avenida Vila Velha, distando 328,46m do PI (ponto de Intersecção) entre a Avenida Vila Velha e a Rua João Alvarenga Ortiz e 80,00m do PI (ponto de Intersecção) entre a Avenida Vila Velha e a Rua José Marcelino Moura Morais, segue com rumo de 14042'49"NW, distância de 52,33m até o ponto DS, deflete à esquerda e segue com rumo de 17037'46"NW, distância de 3,05m e ângulo interno de 177205'03" até o ponto 10; deflete à esquerda e segue com rumo de 20953'38"NW, distância de 6,04m e ângulo interno de 176944'08" até o ponto 11; deflete à esquerda e segue com rumo de 23024'08"NW, distância de 2,83m e ângulo interno de 177029'32" até o ponto 12; deflete à esquerda e segue com rumo de 25029'58"NW, distância de 3,03m e ângulo interno de 177054'08" até o ponto 13; deflete à esquerda e segue com rumo de 27901'51"NW, distância de 3,51m e ângulo interno de 178028'04" até o ponto 14; deflete à esquerda e segue com rumo de 32058'16"NW, distância de 9,21m e ângulo interno de 174003'35" até o ponto 15, sendo que do ponto D ao ponto 15 faz frente para Avenida Vila Velha; deflete à esquerda e segue com rumo 98054'21"SW, distância de 5,86m e ângulo interno de 119052'37" até o ponto 16, deflete à esquerda e segue com rumo de 84048'52"SW, distância de 3,52m e ângulo interno de 177054'31" até o ponto 17; deflete à esquerda com rumo de 81026'18"SW, distância de 111,77m e ângulo interno de 176037'26" até o ponto 18; deflete à esquerda com rumo de 39051'57"SW, distância de 4,28m e ângulo interno de 138225'39" até o ponto 19, sendo que do ponto 15 ao ponto 19, confronta com a Rua José Marcelino Moura Morais; deflete à esquerda e segue com rumo de 26037'35"SW, distância de 5,32m e ângulo interno de 113030'28" até o ponto 20; deflete à esquerda e segue com rumo de 27026'18"SE, distância de 7,04m e ângulo interno de 179011'17" até o ponto 21; deflete à direita e segue com rumo de 23000'20"SE, distância de 67,66m e ângulo interno de 185025'58" até o ponto 22; deflete à direita e segue com rumo de 21915'38"SE, distância de 13,28m e ângulo interno de 180944'42" até o ponto Z, sendo que do ponto 16 ao ponto Z confronta com o prédio nº 05 da Rua José Francisco Ribeiro Filho; deflete à esquerda e segue com rumo de 82845'56"NE, distância de 99,86m e ângulo interno de 104001'37" até o ponto F, confrontando com a Avenida José Ortiz da Rocha; deflete à esquerda e segue em curva de concordância com raio de 15,00m, desenvolvimento de 25,52m e ângulo central de 100019'56" até o ponto D, confluência da Avenida José Ortiz da Rocha e Avenida Vila Velha, encerrando assim o perímetro com 423,91 metros lineares e com o área de 11.534,17m², cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 4.2.009.260.001.

PROPRIETÁRIOS: HELENA FRANÇA, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, portadora do RG nº 3.439.626-8F e do CPF/MF nº 046.901.768-6B, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Vila Velha nº 675, Vila Albina; MARIA BENEDICTA FRANÇA, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG nº 12.932.496-8F e do CPF/MF nº 279.921.278-62, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Vila Independência nº 1.686; CELINA FRANÇA, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, portadora do RG nº 2.439.627-8F e do CPF/MF nº 040.490.208-15, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Vila Velha nº 615, Vila Albina; ONDIRA FRANÇA, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, portadora do RG nº 4.740.306-8F e do CPF/MF nº 040.490.128-04, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Vila Velha nº 615, Vila Albina; GEMELLI FRANÇA, brasileiro, solteiro, maior

-Vide verso-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Afonso Celso Barone de Oliveira
Oficial

MATRÍCULA Nº 98.337

FLB 01

advogado, portador do RG nº 2.414.861-88 e do CPF/MF nº 037.704.660-49, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Vila Velha nº 615, Vila Albina; SYLVIO FRANÇA, brasileiro, agente fiscal de rendas, portador do RG nº 2.439.625-59 e do CPF/MF nº 057.616.088-53 e sua mulher CLEOMIRTE SANTOS FRANÇA, brasileira, professora aposentada, portadora do RG nº 4.778.425-59 e do CPF/MF nº 040.490.398-34, casados pelo regime da comunhão de bens em-tes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Maria- no Moreira Curstino nº 59, Chácara Pastorelli; MARIA APARECIDA FRANÇA, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, portadora do RG nº 3.420.178-59 e do CPF/MF nº 415.260.078-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Vila Velha nº 615; BENIGNO FRANÇA, brasileiro, agente de segurança penitenciário, portador do RG nº 3.011.142-59 e do CPF nº 146.518.588-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com MARIA DE Fátima FERREIRA FRANÇA, brasileira, do lar, portadora do RG nº 6.591.576-59 e do CPF/MF nº 019.475.668-01, residentes e domiciliados na cidade de Tremembé-SP, na Rua José Benedito de Alvaranga Filho nº 74, Bairro São Vicente de Paula e, FLORENA FRANÇA, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, portadora do RG nº 3.420.174-59 e CPF/MF nº 145.082.148-00, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Vila Velha nº 615, Vila Albina.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 e R.3/E-63.474, feitos em 25 de novembro de 1993 e 08 de junho de 2003 respectivamente neste Oficial de Registro de Imóveis. Desmembramento em decorrência de escritura de desapropriação sigilosa de 14 de maio de 2004, nº 321, fls. 276, ratificada em 26 de outubro de 2005, LG 342, fls. 274 e em 14 de julho de 2006, LG 344 fls. 218, todas do Tabelão de Notas do distrito de Quilirim desta comarca, sendo que o imóvel foi adquirente por sucessão hereditária.

à Escriturante
 (mic.248.310-mcp)

BARBARCELLOS
 MARIA CELINA PADOVANI

R.1/M-98.337

em 04 de junho de 2008 (mic.263.814-Dcs)

venda e compra
 Pela escritura de 13 de junho de 2008, do Tabelão de Notas do distrito de Quilirim desta comarca, LG 392, fls. 264/270, os proprietários Helena França, Maria Benedita França, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Amaro Negri nº 17, Celina França, Ondina França, Genesio França, Sylvio França e sua esposa Cleonice Santos França, Maria Aparecida França, Henriquete França, casado com Maria de Fátima Ferreira França e Filomena França, vendem a imóvel a EXTRAITIVA DAS ARGILA TAMBORA LIMPIADA, com sede nesta cidade na Rua Padre José Rubens Bonifá nº 105, Parque Bandeirantes, inscrita no CNPJ sob nº 72.283.203/0001-43, pelo valor de R\$-100.000,00. Consta do título que foi emitida a DDI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. A Escriturante

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 ROSE MARY CHEZOLINI BARBOSA

R.2/M-98.337

em 23 de dezembro de 2009 (mic.282.963-SAOM)

venda e compra
 Pela escritura de 02 de dezembro de 2009, do 2º Tabelão de Notas de São Paulo-SP, LG 2.325, fls. 241/243, a proprietária vendeu o imóvel a RUIZAR S/Nº 7 RMPARCELAIMÓVEIS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.359.611/0001-97, com sede no Rio de Janeiro-RJ na Avenida das Américas nº 500, bloco 12, coberturas 303 e 304(parte), Barra da Tijuca, pelo valor de R\$-1.500.000,00. Consta do título que a transmitente apresentou as CNDs do ITCMS e da Receita Federal e que foi emitida a DDI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. A Escriturante

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS
 ROSE MARY CHEZOLINI BARBOSA

R.3/M-98.337

em 25 de janeiro de 2010 (mic.283.920-WACM)

INDICAÇÃO
 Pelo requerimento e memorial de incorporação de 07 de janeiro de 2010, vide fls.02



Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PAOLA DE CASTRO RIBEIRO MACEDO
Oficial

MATRICULA Nº 98.337 P.S. 02 Taubaté 28 de Janeiro de 2010

Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 17 de novembro de 2009, através do processo nº 43.775/09, a proprietária promoveu a INCORPORAÇÃO do imóvel objeto desta matrícula, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, para construção do empreendimento que denominar-se-á "RESIDENCIAL VILA BELLA", exclusivamente residencial, que está composto por 13 blocos, contendo cada bloco, pavimento térreo e 03 pavimentos tipo, com 04 apartamentos em todos os pavimentos de cada bloco, totalizando 208 unidades autônomas-apartamentos e 208 vagas de garagem descobertas, cujos pavimentos assim se descrevem: **ÁREA TERREO** - área externa; contará o acesso de veículos, o acesso de pedestres, a portaria com guarita e WC, as áreas de circulação para pedestres, campo gramado, acesso aos blocos, circulação de veículos, local para abrigo de gás, abrigo de lixo, área de lazer, áreas ajardinadas, churrasqueira com churrasqueira, playground, salão de festas com copa e WC feminino, masculino e de portadores de necessidades especiais, estacionamento descoberto (com capacidade para 208 vagas) e 04 Pavimento térreo de cada um dos 13 blocos: conterá hall de entrada, escada e a área privativa de 04 apartamentos; **PAVIMENTOS TIPO**: do PRIMEIRO AO TERCEIRO PAVIMENTO DOS 13 BLOCOS: conterá cada um áreas de circulação, escadaria e 04 apartamentos "tipo". O referido condomínio está dividido em duas partes distintas a saber: 1) PARTES COMUNS: tidas e havidas como coisas indivisíveis, individuais, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do condomínio, as quais por sua natureza ou destino não de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, pilares, vigas, vigas de circulação de pessoas e veículos, rampas de acesso, portaria com WC, local para abrigo de gás, abrigo de lixo, área de lazer, campo gramado, churrasqueira, playground, áreas ajardinadas, 208 vagas de garagem coletiva descobertas, centro de medição, áreas de circulação e escadarias das 13 blocos, salão de festas com copa e WC, varões e cobertura geral do edifício e enfim tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos. 2) PARTES EXCLUSIVAS: serão partes de propriedade exclusiva dos condôminos constituído pelas unidades autônomas do empreendimento, compostas por 13 blocos contendo em cada um deles: 04 apartamentos tipo por pavimento, com acesso pela Avenida Vila Valha, a saber:

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
BLOCO 01				
PAVIMENTO TERREO				
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
PRIMEIRO PAVIMENTO				
APTO				
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

vide verso



6347



MATRÍCULA Nº

98.337

FIS. 02

Lote

ÁREA PRIVATIVA

ÁREA COMUM

ÁREA TOTAL

FRACÇÃO IDEAL

BLOCO 01 (Continuação)

SEGUNDO PAVIMENTO

APTO	21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
22	47,35m2	49,73m2	96,08m2	0,004807692308	
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	

TERCEIRO PAVIMENTO

APTO	31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
32	47,35m2	49,73m2	96,08m2	0,004807692308	
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	

BLOCO 02

PAVIMENTO TERREO

APTO	01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	11	47,35m2	49,73m2	96,08m2	0,004807692308
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	

SEGUNDO PAVIMENTO

APTO	21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	

TERCEIRO PAVIMENTO

APTO	31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	

BLOCO 03

PAVIMENTO TERREO

APTO	01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	49,73m2	96,08m2	0,004807692308	
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308	
04	47,35m2	49,73m2	96,08m2	0,004807692308	

PRIMEIRO PAVIMENTO

Vide fls.03



Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PAOLA DE CASTRO RIBEIRO MACEDO
Oficial

MATRICULA Nº 98.337 FLS. 03 Taubaté 25 de Janeiro de 2010

ÁREA PRIVATIVA ÁREA COMUM ÁREA TOTAL FRAÇÃO IDEAL

BLOCO 03 (Continuação)

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

SEGUNDO PAVIMENTO

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

BLOCO 04

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

SEGUNDO PAVIMENTO

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

BLOCO 05

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

VIA DE VÉRBO



MATRICULANº

98.337

FLS. 03

ÁREA PRIVATIVA

ÁREA COMUM

ÁREA TOTAL

FRAÇÃO IDEAL

BLOCO 05 (Continuação)

03
0447,35m2
47,35m248,73m2
48,73m296,08m2
96,08m20,004807692308
0,004807692308ÁREA
11
12
13
1447,35m2
47,35m2
47,35m2
47,35m248,73m2
48,73m2
48,73m2
48,73m296,08m2
96,08m2
96,08m2
96,08m20,004807692308
0,004807692308
0,004807692308
0,004807692308ÁREA
21
22
23
2447,35m2
47,35m2
47,35m2
47,35m248,73m2
48,73m2
48,73m2
48,73m296,08m2
96,08m2
96,08m2
96,08m20,004807692308
0,004807692308
0,004807692308
0,004807692308ÁREA
31
32
33
3447,35m2
47,35m2
47,35m2
47,35m248,73m2
48,73m2
48,73m2
48,73m296,08m2
96,08m2
96,08m2
96,08m20,004807692308
0,004807692308
0,004807692308
0,004807692308ÁREA
01
02
03
0447,35m2
47,35m2
47,35m2
47,35m248,73m2
48,73m2
48,73m2
48,73m296,08m2
96,08m2
96,08m2
96,09m20,004807692308
0,004807692308
0,004807692308
0,004807692308ÁREA
11
12
13
1447,35m2
47,35m2
47,35m2
47,35m248,73m2
48,73m2
48,73m2
48,73m296,08m2
96,08m2
96,08m2
96,08m20,004807692308
0,004807692308
0,004807692308
0,004807692308ÁREA
21
22
23
2447,35m2
47,35m2
47,35m2
47,35m248,73m2
48,73m2
48,73m2
48,73m296,08m2
96,08m2
96,08m2
96,08m20,004807692308
0,004807692308
0,004807692308
0,004807692308ÁREA
31
32
33
3447,35m2
47,35m2
47,35m2
47,35m248,73m2
48,73m2
48,73m2
48,73m296,08m2
96,08m2
96,08m2
96,08m20,004807692308
0,004807692308
0,004807692308
0,004807692308BLOCO 07
vide fls.04



Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PAOLA DE CASTRO RIBEIRO MACEDO
Oficial

MATRÍCULA Nº 98.337 FLS. 04 Taubaté 25 de Janeiro de 2010

ÁREA PRIVATIVA ÁREA COMUM ÁREA TOTAL FRAÇÃO IDEAL

BLOCO 07 (continuação)

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
01	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
02	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
03	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
04	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

PAVIMENTO TERREDO

PRIMEIRO PAVIMENTO

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
11	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
12	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
13	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
14	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

SEGUNDO PAVIMENTO

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
21	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
22	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
23	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
24	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

TERCEIRO PAVIMENTO

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
31	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
32	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
33	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
34	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

BLOCO 08

PAVIMENTO TERREDO

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
01	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
02	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
03	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
04	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

PRIMEIRO PAVIMENTO

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
11	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
12	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
13	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
14	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

SEGUNDO PAVIMENTO

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
21	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
22	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
23	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
24	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

TERCEIRO PAVIMENTO

ÁREA	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
ÁREA	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
31	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
32	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
33	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308
34	47,35m ²	48,73m ²	96,08m ²	0,004807692308

Vide verso



MATRICULA Nº 98.337 | FLs. 04
v.º 00

ÁREA PRIVATIVA ÁREA COMUM ÁREA TOTAL EREÇÃO IDEAL

**BLOCO 09
PAVIMENTO TERREO**

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

SEGUNDO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
24	47,35m2	49,73m2	96,08m2	0,004807692308

TERCEIRO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

BLOCO 10

PAVIMENTO TERREO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

SEGUNDO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

TERCEIRO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	EREGÃO IDEAL
31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

Vide Fls.05



Registro de Imóveis
Taubaté
Ofício do Registro de Imóveis, Tercer
Documentos e Geral de Pessoa
Jurídica de Curitiba de Taubaté

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PAOLA DE CASTRO REBEIRO MACEDO
Oficial

MATRICULA Nº	98.337	P.S.	05	Taubaté	25	16	16	16
ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL						FRAÇÃO IDEAL
BLOCO 11								
PRIMEIRO PAVIMENTO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
PRIMEIRO PAVIMENTO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
SEGUNDO PAVIMENTO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
TERCEIRO PAVIMENTO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
BLOCO 12								
PAVIMENTO TERCEIRO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
PRIMEIRO PAVIMENTO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
SEGUNDO PAVIMENTO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
TERCEIRO PAVIMENTO								
ÁREA	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308				

25 de Janeiro de 2010

Paola de Castro Rebeiro Macedo



MATRÍCULA Nº 98.337

FLS. 05

ÁREA PRIVATIVA ÁREA COMUM ÁREA TOTAL FRACÇÃO IDEAL

BLOCO 13

PAVIMENTO TERCEIRO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRACÇÃO IDEAL
01	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
02	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
03	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
04	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

PRIMEIRO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRACÇÃO IDEAL
11	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
12	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
13	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
14	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

SEGUNDO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRACÇÃO IDEAL
21	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
22	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
23	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
24	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

TERCEIRO PAVIMENTO

APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRACÇÃO IDEAL
31	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
32	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
33	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308
34	47,35m2	48,73m2	96,08m2	0,004807692308

A Escrevente

MARIA CRISTINA FALCÃO

Av-4 em 25 de abril de 2013. Protocolo nº 327.093 em 18/04/2013 (MACKNO).

premonitória

Pelo requerimento de 12 de abril de 2013 e à vista da certidão digital emitida em 08 de abril de 2013 pelo Cartório da 14ª Vara do Foro Central Civil de São Paulo-SP, procede-se a presente averbação para constar que, em 22 de janeiro de 2013 foi distribuída àquele Juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial registrada sob nº 1000619-50/2013-8-26/0100, em que são partes EXTRATIVA DE ARÇILÁ TAUBATÉ LTDA, CNPJ/MF nº 72.283.208/000143 - asequnte, e MUDAR 7 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 10.359.811/0001-37, e LISA LAGOA DOR INGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF nº 01.635.280/0001-77 - exautorados, cujo valor de causa é de R\$2.128.885,05. Taubaté-SP, 08/04/2013.

Maria Carolina Santos Barga

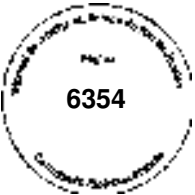
Felipe Vaz de Moraes

Av-5 em 17 de setembro de 2014. Protocolo nº 344.735 em 16/09/2014 (NINMO).

penhora

Pela certidão expedida em 16 de setembro de 2014, por meio do ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob número de ordem 370/12 perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Civil da Comarca, movida por ALICK LOURENÇO VASCONCELOS, CPF/MF nº 346.517.078-40, E OUTRO, contra MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 11 de setembro de 2014 foi lavrado o subleilão da PENHORA no imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$22.517,29,

CONTINUA NA PÁGINA 06



Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


CNS 12027-9

MATRICULA Nº 98.337

FHIA 06

TAUBATÉ 17 de setembro de 2014


sendo sido nomeado como fiel depositário do bem a própria executada. Juro de pagamento de custos e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escrevintes.


Luiz Henrique do Castro Cardozo


Herculano Vandenberg Faria

Av-6 em 17 de setembro de 2014. Protocolo nº 344.736 em 16/09/2014 (NMO).


preluzia
Pela certidão expedida em 16 de setembro de 2014, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob número de ordem 897/13 perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, movida por **LUCIANO MOREIRA, CPF/MF nº 393.272.608-76** contra **MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 10.359.811/0001-37**, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 16 de setembro de 2014 foi lavrado o auto-termo de **PENHORA** no imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$97.152,83, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem a própria executada. Fecho do pagamento de custos e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escrevintes.


Luiz Henrique do Castro Cardozo


Herculano Vandenberg Faria

Av-7 em 30 de setembro de 2014. Protocolo nº 345.173 em 25/9/2014 (MPS).

reflexiva
Pelo r. ofício expedido em 19 de setembro de 2014 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta comarca, procede-se a presente averbação para constar que o valor correto da dívida é **R\$6.531,42** e não como constou na certidão que deu origem a Av.6. Taubaté-SP. Os Escrevintes.


Maria Carolina Santos Targa


Herculano Vandenberg Faria

Av-8 em 21 de outubro de 2014. Protocolo nº 346.067 em 20/10/2014 (NMO).

resolva
Pela certidão expedida em 20 de outubro de 2014, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob número de ordem 1000992512014 perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, movida por **MARIA ALICE PINHEIRO, CPF/MF nº 122.007.728-31**, e **VANDERNEI PINHEIRO, CPF/MF nº 624.929.778-20**, contra **MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 10.359.811/0001-37**, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 10 de outubro de 2014 foi lavrado o auto-termo de **PENHORA** do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$23.900,70, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem a própria executada. Fecho do pagamento de custos e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escrevintes.


Maria Carolina Santos Targa


Herculano Vandenberg Faria

Av-9 em 20 de agosto de 2015. Protocolo nº 354.930 em 28/7/2015 (EPF C13).

penhora
Pela certidão expedida em 28 de julho de 2015, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob número 0013368-93/2013, 826.0625/01 perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, movida por **MARIA DA**



6355



MATRÍCULA Nº 98.337

FOLHA 08
DE 10

GRACA PAULO, CPF/ME nº 072.512.348-66, contra MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 07 de novembro de 2014 foi lavrada o autofermento de PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$48.578,06, tendo sido nomeado como fiel depositária do bem a própria executada, Taubaté-SP. Os Escreventes:

Luiz Henrique de Castro Cardenuto



Henrique Vanderelei Faria

Av-10 em 24 do agosto de 2015. Protocolo nº 355.659 em 19/08/2015 (DPLN).

penhora

Pela certidão expedida em 18 de agosto de 2015, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação da Execução Civil que se processa sob nº 1005634-40/2014, 8.26.0625, ordem nº 646/14, perante o Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, movida por MICHELI, JORGIE ANGELO, CPF/ME nº 341.328.708-71, contra MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 16 de junho de 2015 foi lavrado o autofermento de PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$41.589,00, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada. Insulto do pagamento de custas e emolumentos, por determinação dos Escreventes.

Luiz Henrique de Castro Cardenuto

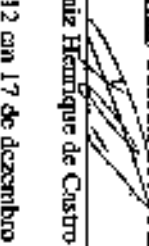

Henrique Vanderelei Faria

Av-11 em 06 de outubro de 2015. Protocolo nº 356.643 em 17/09/2015 (SMP)

penhora

Pela certidão expedida em 17 de setembro de 2015, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 0011697-55/2013, 8.26.0625/01 perante o Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca, movida por LUIZ FRANCISCO DA SILVA, CPF/ME nº 274.827.958-12, e LUCIMARA APARECIDA DA ROSA SILVA, CPF/ME nº 292.594.508-29, contra MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 29 de outubro de 2014 foi lavrado o autofermento de PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$43.994,56, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada. Insultos do pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escreventes:

Luiz Henrique de Castro Cardenuto


José Aparecido do Nascimento

Av-12 em 17 de dezembro de 2015. Protocolo nº 358-520 em 11/12/2015 (SMP)

penhora

Pela certidão expedida em 10 de dezembro de 2015, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 0018348-90/2013, 8.26.0625, ordem nº 877/13, perante o Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca, movida por FABIANA NUNES DOS SANTOS, CPF/ME nº 219.595.898-73, contra MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 22 de maio de 2015 foi lavrado o autofermento de PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$5.294,28, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada. Insultos do pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escreventes:

Continua na folha nº 7



Comarca da Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12027-9

MATRICULA Nº 98.397

FICHA 07

Taubaté 17 de dezembro de 2015

Assinatura


Maria Carolina Santos Targa


Herculano Vendelhei Paria

Av-13 em 25 de janeiro de 2016. Protocolo nº 360.887 em 28/07/2015 (13P1.N).
leilão

Pela vertido expedida em 20 de janeiro de 2016, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 1000619-50.13 perante o Juízo da 1ª Vara Civil do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, movida por EXTRATIVA DE ARÇILIA TAUBATÉ LTDA, CNPJ/ME nº 72.283.203/0001-43, contra MODAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil para constar que em 25 de maio de 2015 foi lavrado o auto de venda de PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$3.168.420,94, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada, Taubaté-SP. Os Escreventes.

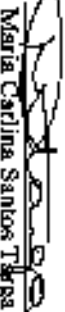

Luiz Henrique de Castro Cardellino


Herculano Vendelhei Paria

Av-14 em 21 de março de 2016. Protocolo nº 362.898 em 29/02/2016 (13P1.N).

leilão de parte ideal

Pela certidão expedida em 29 de fevereiro de 2016, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 00253839820128260625 perante o Juízo da 2ª Vara Civil desta Comarca, movida por DOUGLAS GUILIANO COSTA DAMASIO, CPF/ME nº 305.765.698-60, contra MODAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil, para constar que em 08 de julho de 2015 foi lavrado o auto de venda de PENHORA da parte ideal correspondente a 0,83% do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$33.334,58, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada, Taubaté-SP. Os Escreventes.


Maria Carolina Santos Targa


Herculano Vendelhei Paria

Av-15 em 26 de julho de 2016. Protocolo nº 366.695 em 21/07/2016 (SRMP).

leilão

Pela certidão expedida em 21 de julho de 2016, por meio de ofício eletrônico, nos autos da ação de execução civil que se processa sob nº 0011592-58.2013.8.26.0625 perante o Juízo da 1ª Vara Civil desta Comarca, movida por TIGIANA NUNES PINTO DE MORAES, CPF/ME nº 369.746.728-02, e MAYKON DEYVID TAVARES DE MORAES, CPF/ME nº 390.636.598-06, contra MODAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., CNPJ/ME nº 06.299.134/0001-31, MODAR PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ/ME nº 09.340.653/0001-83, MODAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME 10.359.811/0001-37, e AUGUSTO MARTINEZ DE ALMEIDA, CPF/ME nº 744.225.377-68, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 644 do Código de Processo Civil de 2015, para constar que em 14 de outubro de 2015 foi lavrado o auto de venda de PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$116.954,29 tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a sua proprietária e coeservente, MODAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Taubaté-SP. Isento do pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial. Os Escreventes.

Continua no verso

Matrícula nº 98.387 - 07

Mariah Porto dos Santos

Henriello Vendelnei Faria

Av. 16 em 10 de julho de 2017. Protocolo nº 377.828 em 07/07/2017 (DEPEN-
menhara)

Pela certidão expedida em 07 de julho de 2017, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 93013 pelo Juízo da 1ª Vara Civil desta Comarca, movida por **RODRIGO MOREIRA PEDROSSO**, CPF nº 221.607.688-04, contra **MUDAR SPE 7 EMPRESA IMENIOS IMOBILIARIOS LTDA**, CNPJ nº 10.359.811/0001-37, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 444 do Código de Processo Civil de 2015, para constar que em 28 de Junho de 2017 foi levado o auto/termo de **PENHORA** do imóvel desta matrícula, para garantir de uma dívida no valor de R\$33.308,86, tendo sido nomeada como fiel depositária do bem a própria executada. Devido ao pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial Taubaté-SP. Os Escreveres

Mariah Porto dos Santos Queiroz

Henriello Vendelnei Faria

Av. 17 em 14 de setembro de 2017. Protocolo nº 280.029 em 04/09/2017 (DF CE)

~~substituição do polo ativo~~
Em cumprimento ao determinado na r. decisão proferida em 29 de agosto de 2017 nos autos da Ação de Execução Civil movida por **MICHELE JORGE ANGELO** em face de **MUDAR SPE 7 EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, que se processa sob 1003634-40/2014.8.26.0625 pelo Juízo da 3ª Vara Civil deste Comarca, procede-se e presente para constar da averbação nº 10 que passou a figurar no polo ativo da ação a empresa **EXTRATIVA DE ARGILA TAUBATÉ LTDA**, CNPJ nº 72.283.203/0001-43, pela homologação do acordo averçado às fls. 692/634, que implicou na cessão e subrogação do crédito pretendido na ação. Taubaté-SP. Os Escreveres

Saman Santana Lopes de Oliveira

Henriello Vendelnei Faria

CERTIFICADO, nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele registrada, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital digitalizado pela ICP-Brasil nos termos do Provimento CG nº 04/2011 da Corregedoria Geral da Justiça e seus 116-G e seguintes de Capítulo XX, das Normas de Serviço, devendo para validade ser acompanhada com auto eletrônico, bem como acompanhando a matrícula e matrícula. Não foi feita nenhuma certificação eletrônica em relação a alterações, atos reais e registros de inscrições de atos reais em processo representativos.
Data de Tautate: 23 de fevereiro de 2018. 08:21:28 hs.
Tassinente autizada

RFCITBO Protocolo nº 463.008

Cartorio de Reg. de Imóveis, Av. 09 de Abril, 72, Jd. Paraíso, 13030-000, Taubaté-SP, Tel: (11) 3390-8311, Fax: (11) 3390-8312, E-mail: rci@taubate.sp.gov.br

2º TABELÃO DE NOTAS

SÃO PAULO - SP

COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELÃO MANOEL CLEGGARO DA COSTA

2º Transferido do Livro 2.325, fls. 241/243
ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

30/01/2008

Aos dois dias do mês de dezembro do ano dois mil e nove

102/12/2.0091, nesta cidade de São Paulo, Capital do Estado do mesmo nome, República Federativa do Brasil, no 2º Tabelionato de Notas da Capital, sito à Rua Rego Freitas nº 73 e perante mim, compareceram, como **OUTORGANTE VENDEDORA, EXTRATIVA DE ARGILA DE TAUBATÉ LTDA**, sociedade com sede na cidade de Taubaté-SP, Rua Padre José, Rubens Bonafé, 105, Parque Bandeirantes, CEP. 12051-250, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.283.203/0001-43, com seu contrato social alterado e consolidado em 26 de julho de 2.007 registrado na JUCESP sob nº 367.130/07-5 em 26/07/2007, neste ato representada de acordo com o disposto na cláusula 19ª do referido contrato social, por seus sócios, **JOSE CARLOS ALVES DA CUNHA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 6.527.134 SSP.SP e do CIC. n.º 624.985.258/15, residente e domiciliado em Taubaté-SP, na Rua Carlos Herculano Inglês de Souza, 89, Central-Parque, CEP 12080-170 e **VALDIR ALVES DA CUNHA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 4.561.416 SSP.SP e do CIC. n.º 232.545.488/68, residente e domiciliado em Taubaté-SP, na Rua da Glória, 131, Centro, CEP. 12.080-000, doravante denominado simplesmente **OUTORGANTE**, e de outro lado, **MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, companhia com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas n.º 500 - Bloco 12, Coberturas 303 e 304 (parte), Bairro da Tijuca, CEP. 22640-100; inscrita no CNPJ sob o nº 10.359.811/0001-37, com seu contrato social alterado e consolidado em 21 de setembro de 2.009, registrado na mesma JUCESPA sob nº 1.959.006 (Sessão de 01/102/009, ora representada, de acordo com o disposto na cláusula 19ª do referido contrato social e procuração de 04 de novembro de 2.009, cujo do 15º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro-RJ, Livro SBP-58, fls. 171, cujo traslado fica arquivado nestas notas nesta data sob nº 19.419, por seus procuradores, **NATALIA BENETTI**, brasileira, solteira, maior, advogada, inscrita na OAB/RJ sob nº 130.77, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.073.537/08, e **GUILHERME SALAMONI**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 27.811.685-1-SSP.SP e do CIC. n.º 296.833.618/54, ambos residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, com o mesmo endereço comercial da **COMPRADORA**, doravante denominada simplesmente **OUTORGADA**, os presentes foram reconhecidos como os próprios pelo exame dos documentos apresentados, dou fé, Então, pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, por seus representantes, **sob às penas da lei**, me foi ditó o seguinte: **PRIMEIRO** - **DISPONIBILIDADE** - que exibe nesse ato a Certidão Negativa de Débito - CND nº 0928722009-21039070, emitida em 04/08/2.009, válida até 31/01/2.010, expedida pelo INSS, confirmada via internet, a qual fica arquivada nestas Notas, nesta data, sob nº **6.076**, bem como apresentou a Certidão Conjunta Negativa de débitos de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal (art. 206 da Lei nº 5172, de 25/10/66), sob nº 773C.6046.DDD4.538B, expedida em 13/11/2.009, com validade até 12/05/2.010, a qual fica arquivada nestas notas, nesta data, em pasta própria; b) que, é senhora e legítima possuidora dos imóveis



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, SEM QUEER AUTENTICAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO



100112607307044 30055R40.3

RUA REGO FREITAS, 5773 VILA BELMOPOLIS

SÃO PAULO SP CEP: 05220-100

FONE: 11-32075244 FAX: 11-32210720

P-02398 R019845



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

que se acham absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, mesmo por impostos, taxas e semelhantes em atraso, sobre os quais não existe em trâmite ação fundada em direito real e pessoal reipersecutória ou qualquer outra ação que possa afetá-los, a saber:

SEGUNDO - OBJETO DA VENDA E COMPRA: TERRENO designado **ÁREA 02**, com frente para a Avenida Vila Velha, situado no Bairro do Barranco, também Bairro dos Raposos, perímetro urbano do Distrito, Município, Comarca e Registro de Imóveis de TAUBATÉ, Estado de SÃO PAULO, descrito e caracterizado na Matrícula 98.337, do Registro de Imóveis de Taubaté- SP. **TERCEIRO - CADASTRO MUNICIPAL** - Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Taubaté-SP, sob n.º 4.2.009.260.001, com o valor venal para o presente exercício de R\$ 99.258,01 (noventa e nove mil, duzentos e cinquenta e oito reais e um centavo). **QUARTO - TÍTULO AQUISITIVO** - que adquiriu o terreno descrito, por compra e pelo preço de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), nos termos da escritura de 13 de junho de 2.008, do Tabelionato do Distrito de Quiririm, Município de Taubaté-SP, Livro 392, fls. 264/270, registrada sob n.º 1, na matrícula n.º 98.337, no Registro de Imóveis de Taubaté-SP. **QUINTA - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** - que por esta e melhor forma de direito, vende à **OUTORGADA**, o imóvel descrito, pelo preço certo e ajustado de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil de reais), quantia essa que confessa haver integralmente recebida neste ato, por meio de uma única nota promissória, sem juros ou correção monetária, pagável na cidade de Taubaté-SP, emitida em caráter "pro soluto", com vencimento para o dia 24 de abril de 2012, que os representantes da **OUTORGANTE** cederam; achou certa e guardou, do que dou fé, dando assim a mais plena, íntera e irrevogável quitação e nada mais tendo a exigir ou reclamar com fundamento nesta escritura. **QUINTO - TRANSMISSÃO** - que, em consequência, cede e transfere à **OUTORGADA** toda posse, domínio, direito e ação sobre dito imóvel, obrigando-se, por si ou sucessores a reconhecer esta venda sempre boa firme e válida, bem como a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **SEXTO - DA CESSÃO DE DIREITOS:** Pelo presente instrumento a **OUTORGANTE** cede à **OUTORGADA**, todos os direitos relativos ao projeto de construção aprovado perante a Prefeitura da Cidade de Taubaté, processo n.º 43.775/09, em 17/11/2009, projeto este que passa à propriedade da **OUTORGADA** que poderá dele fazer uso, respeitadas os direitos autorais de terceiros. Pela **OUTORGADA COMPRADORA**, por seus representantes, foi dito, em seguida: a)- que aceita a presente escritura em todos os seus termos, assim como as declarações feitas e as certidões que lhe foram apresentadas, as quais conferiu e achou certas, quer as contidas na Lei 7.433/85, quanto a Negativa da Justiça do Trabalho, todas em nome da VENDEDORA, guardando-as em seu poder. **OUTRAS DISPOSIÇÕES** - a)- as partes foram esclarecidas por mim, escrevente, sobre as normas legais e os efeitos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura, me declarando que concordam com a presente escritura e autorizando o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer atos, registros ou averbações que se fizerem necessárias; b)- que, se responsabilizam expressa e solidariamente por eventuais débitos do imóvel objeto da presente. De como assim disseram, dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura, a qual lhes sendo lida em voz alta e clara, por estar conforme a outorgaram, aceitaram como está redigida e assinam. **DOCUMENTOS APRESENTADOS** - Fica arquivada nestas notas a certidão mencionadas no inciso IV

2º TABELÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELÃO MANOEL OLEGÁRIO DA COSTA



do artigo 1º do Decreto nº 93.240/86, sendo a Certidão de Propriedade expedida pelo Registro de Imóveis de Taubaté-SP, em 16/11/2.009, a qual fica arquivada nestas notas, nesta data sob nº **39.887**. - Emitida a D.OI- **TRIBUTOS** - Imposto sobre transmissão de bens imóveis, na quantia de R\$ 30.000,00, foi recolhida por este cartório junto ao Banco Bradesco S/A, conforme guia que recebeu a seguinte autenticação mecânica: BBD 3191 101 226 021209 30.000,00R CB01.- Em tempo - que o terreno objeto da transação encontra a área de 11.534,17m2 (onze mil, quinhentos e trinta e quatro metros e dezessete decímetros quadrados) e que o mesmo se encontra livre de passivos ambientais.- Eu, **DÉCIO BUENO DE CAMARGO**, escrivente, a escrevi.- Eu, **GERSON FRANCISCO OLEGÁRIO DA COSTA**, Tabelião Substituto, a subscrevi. (a.) **JOSE CARLOS ALVES DA CUNHA** /// **VALDIR ALVES DA CUNHA** /// **NATALIA BENEITI** /// **GUILHERME SALAMONI** ///.- trasladada, em 07/12/2.009. (Eu,.....) Décio Bueno de Camargo), escrivente, a digitei. Eu, (Gerson Francisco Olegário da Costa), Substituto, a conferei e assino em público e raso.-

FM-HESTEMUNHO

GERSON FRANCISCO OLEGÁRIO
Tabelião Substituto



ENCOLUIMENTOS DEVIDOS

An. Serventaria	R\$322,99
A. Sec. Faz.....	R\$ 6,53
Ao IPESP.....	R\$ 4,84
Ao R. Civil.....	R\$ 1,21
Tri. Justiça.....	R\$ 1,21
A Santa Casa.....	R\$ 0,22
TOTAL	R\$37,00

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU FURTO, ANULA ESTE DOCUMENTO



Atende Toda Serventaria de Tabelião de Notas em todo o Brasil



1057262287048 000058642-1

P.023338 R-018644

RUA BEGON FERREAS, 7773 WK, ARIQUARQUE
SÃO PAULO-SP CEP: 01220-010
FONE: 11-33570044 FAX: 11-332310720

2ª TABELÃO DE NOTAS

SÃO PAULO - SP

COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELÃO MANOEL GILGARIO DA COSTA



1º Traslado do Livro 2.325, fls. 261/268

Materiais - Anexo 1

ESCRITURA DE NOVAÇÃO DE DÍVIDA

Aos dois do mês de dezembro do ano dois mil e nove

(02/12/2.009), nesta cidade de São Paulo, Capital do Estado do mesmo nome, República Federativa do Brasil, no 2º Tabelionato de Notas da Capital, sito à Rua Rego Freitas nº 73 e perante mim, compareceram, partes entre si, justas e contratadas, de um lado, como **OUTORGANTE DEVEDORA, MUDAR SPE 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, companhia com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas nº 500 - Bloco 12, Coberturas 303 e 304 (parte), Barra da Tijuca, CEP. 22640-100; inscrita no CNPJ sob o nº 10.359.811/0001-37, com seu contrato social alterado e consolidado em 21 de setembro de 2.009, registrado na mesma JUCERJA sob nº 1.959.006 (Sessão de 01/102.009, ora representada, de acordo com o disposto na cláusula 19ª do referido contrato social e procuração de 04 de novembro de 2.009, do 15º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro-RJ, Livro SBP-58, fls. 171, cujo traslado fica arquivado nestas notas nesta data sob nº **19.419**, por seus procuradores, **NATALIA BENETTI**, brasileira, solteira, maior, advogada, inscrita na OAB/RJ sob nº 130.77, inscrita no CPF/MF sob o nº 082.073.537/08 e **GUILHERME SALAMONI**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 27.811.685-1-SSP.SP e do CIC, nº 296.833.618/54, ambos residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, com o mesmo endereço comercial da DEVEDORA; e de outro lado, como **OUTORGADA CREDORA, EXTRATIVA DE ARGILA DE TAUBATÉ LTDA.**, sociedade com sede na cidade de Taubaté-SP, Rua Padre José Rubens Bonafé, 105, Parque Bandeirantes, CEP. 12051-250, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.283.203/0001-43, com seu contrato social alterado e consolidado em 26 de julho de 2.007 registrado na JUCESP sob nº 367.130/07-5 em 26/07/2007, neste ato representada de acordo com o disposto na cláusula 18ª do referido contrato social, por seus sócios, **JOSE CARLOS ALVES DA CUNHA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.527.134 SSP.SP e do CIC, nº 624.985.258/15, residente e domiciliado em Taubaté-SP, na Rua Carlos Herculano Inglês de Souza, 89, Central Parque, CEP 12080-170 e **VALDIR ALVES DA CUNHA**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.561.416 SSP.SP e do CIC, nº 232.545.488/68, residente e domiciliado em Taubaté-SP, na Rua da Glória, 131, Centro, CEP. 12.080-000, doravante denominado simplesmente **CREDORA**; e, ainda, como **INTERVENIENTE, LISA - LAGOA DOS INGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede à Avenida Picardilly nº 150, sala 201 parte - Alphaville, Nova Lima/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.635.280/0001-77, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 31.300.019.764 (Sessão de 11/05/2.004) ora representada, de acordo com o disposto no artigo 12 do referido estatuto social e procuração de 01 de dezembro de 2.009, do 15º Ofício de Notas da cidade do Rio de

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. SEM ALTA ADAPTAÇÃO. NÃO FAZER USO. AVALIAR ESTE DOCUMENTO



Para obter informações
de Tabelão de Notas,
ligue para o 11444



10512602387049 000055645.0

RUA REGO FREITAS, 5773 VILA GUARUJUS

SÃO PAULO - SP - CEP. 07320-010

FONE 11-30516694 FAX 11-32210722

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Janeiro-RJ, Livro SBP-144, Ms. 006, cujo traslado fica arquivado nestas notas nesta data sob n° 19.420/ por seus procuradores, **MATILDA BENENTI e GUILHERME SALAMONI**, acima qualificados, doravante/ denominada **INTERVENIENTE**; os presentes foram reconhecidos como os próprios pelo exame dos documentos apresentados, dou fe. Então, pela **DEVEDORA**, por seus representantes, **sob às penas da lei**, me foi dito o seguinte: - **1ª - DA DÍVIDA - 1.1.** Por escritura de compra e venda celebrada nestas mesmas data e nestas notas, no Livro 2.325, a fls. 241/243, a **CREDORES** vendeu à **DEVEDORA** o imóvel constituído pelo **TERRENO** designado **ÁREA 02**, com frente para a Avenida Vila Velha, situado no Bairro do Barranco, também Bairro dos Raposos, perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e Registro de Imóveis de TAUBATÉ, Estado de SÃO PAULO, descrito e caracterizado na Matrícula **98.337**, do Registro de Imóveis de Taubaté- SP. **1.2.** Na escritura de compra e venda acima descrita o pagamento do preço total do **IMÓVEL**, equivalente a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) se deu através da emissão de uma nota promissória de igual valor emitida pela compradora, ora **DEVEDORA**, em caráter "pro soluto", vencível em 24/04/2012. - **1.3.** Sendo assim, pela presente e na melhor forma de direito, a **DEVEDORA** reconhece, voluntária, expressa, irrevogável e irrevogavelmente, a liquidez, certeza e exigibilidade de sua dívida para com a **CREDORES** constituída na obrigação de quitar nota promissória acima apontada, adiante designada **DÍVIDA**, que será novada e paga na forma e no prazo previstos no presente instrumento. - **2ª - O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - 2.1.** Motivou a **OUTORGADA** adquirir o **IMÓVEL** seu intento de fazer realizar, pelo regime da incorporação imobiliária, disciplinado pela Lei n° 4.591/64, no **IMÓVEL**, um empreendimento consistente em um condomínio de utilização residencial multifamiliar (o **EMPREENDIMENTO**), na forma do projeto ludo em conformidade com o **PROJETO** pre-aprovado pela Prefeitura Municipal de Taubaté sob o processo n° 43.775/09, em 17/11/2009, projeto este pre-aprovado pela **OUTORGADA**, projeto este que integra este instrumento, para todos os efeitos legais, ressalvadas as alterações que se impuserem por motivos de ordem técnica, legal, jurídica ou mercadológica, fato que é do conhecimento e aprovação da **OUTORGANTE**. - **2.2.** O aludido **PROJETO** e a conseqüente construção do **EMPREENDIMENTO** serão de inteira e exclusiva responsabilidade da **OUTORGADA**, ou das pessoas ou empresas que este contratar ou às quais se associar, às expensas da **OUTORGADA**, sem ônus de qualquer natureza para a **OUTORGANTE**. - **3ª - DA NOVAÇÃO DA DÍVIDA - 3.1.** Convencionam as partes, assim, novar a obrigação de a **OUTORGADA** efetuar o pagamento da **DÍVIDA** representada pela cambial referida na Cláusula 1ª, no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) substituindo-a por outra **DÍVIDA**, no valor de R\$ 2.080.000,00 (dois milhões e oitenta mil reais), que será quitada pela **OUTORGADA** através da dação em pagamento à **OUTORGANTE** de 26 (vinte e seis) unidades autônomas, todas com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem, conforme descrição: **Do Bloco 01:** - 01 unidade no térreo - apartamento n° 04 (quatro); 2 unidades no 1º andar - apartamentos n°s 13 e 14 (treze e quatorze); 02 unidade no 2º andar - apartamentos n°s 23 e 24 (vinte e três e vinte e quatro); **Do Bloco 02:** - 01 unidade no térreo,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

ou de alguma atividade que afete a construção civil, e especialmente a construção do Empreendimento; (b) atos de hostilidade, terrorismo ou de guerra, rebelião, revolução, insurreição, motins e outras perturbações de ordem pública; (c) chuvas prolongadas (desde que acima da média histórica de 25 anos), terremotos, tufoes, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; (d) incêndios, explosões, não provocados e não decorrentes de culpa da DEVEDORA, e quedas de aeronaves que afetem a obra; (e) suspensão ou falta de transporte que afete o andamento da construção; (f) eventuais procedimentos administrativos ou demandas judiciais que resultem na paralisação das obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, caso não tenham sido causadas por fato imputável à DEVEDORA; (g) demora na execução dos serviços que são próprios de entidades públicas ou de empresas concessionárias de serviços públicos, desde que a DEVEDORA tenha tomado, em tempo hábil, todas as providências cabíveis e necessárias; (h) exigências feitas pelos competentes órgãos públicos, decorrentes de normas administrativas ou legais, supervenientes à data do presente contrato e/ou da aprovação do projeto; (i) condições de constituição do solo que, de forma comprovada, não tenham sido reveladas na(s) sondagem(s) prévias(s) e que impossibilitem a execução das fundações e o escoramento dos prédios linderos no prazo para tanto inicialmente previsto; (j) falta de material sem similares que os substituam ou mão-de-obra especializada na praça a serem empregados na construção; ou (l) constatação no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabearios e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até definição das soluções aplicáveis; (m) demora na concessão, pela autoridade pública, do "habite-se", ainda que previsto ou parcial, por motivos independentes da ação da DEVEDORA - 5.2 Serão custeadas pela DEVEDORA todas as despesas com o registro da escritura de compra e venda hoje lavrada, bem como todos os custos incidentes sobre a transferência dos apartamentos dados em permuta que caberá à CREDORA, incluindo impostos de transmissão e outros eventuais tributos, custas, emolumentos e despesas cartorárias. - 6.ª - VENDA DAS UNIDADES - 6.1 Do lançamento até a concessão do "habite-se" do empreendimento a CREDORA somente poderá alienar a terceiros os apartamentos que lhe cubrem desde que a loja, necessariamente, mediante a estrutura de vendas (stande de vendas e corretores) montada para o empreendimento pela DEVEDORA, respeitand o a tabela de vendas, as minutas de alienação preparadas pela DEVEDORA para o empreendimento e sempre com a intervenção, anuência e assinatura da DEVEDORA no correspondente instrumento, seja ele público ou particular, visto que ela DEVEDORA ficará responsável por entregar ao adquirente as benfeitorias que compoirão a unidade autônoma e será titular de todos direitos que decorrem do empreendimento, excetuado, apenas, o direito ao recebimento dos preços das frações ideais de terreno e futuras benfeitorias que compoirão a unidade autônoma comercializada. - Parágrafo Primeiro: Poderá a CREDORA, ceder e prometer ceder as unidades autônomas, mediante notificação por escrito para ciência à DEVEDORA, sendo certo que em caso de alienação as unidades autônomas devo-se observar estritamente o estabelecido na cláusula 6.1

2º TABELÃO DE NOTAS

SÃO PAULO - SP

COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELÃO MANOEL OLEÁRIO DA COSTA



acima. **6.2** A alienação das unidades pertencentes à **CREDDORA**, na forma prevista no item acima, somente poderá ser feita desde que as Partes celebrem contrato contendo todos os termos e condições da comercialização dos imóveis, regendo, inclusive, mas não somente, o valor corresponde da intermediação, custos com publicidade, propaganda, montagem de stand, material de escritório, comissão de corretagem, responsabilidades do comprador e do vendedor, caso de inadimplência, distrato, dentre outros etc., exceto a hipótese de cessão e promessa de cessão das unidades, onde será observado o estabelecido no parágrafo primeiro da cláusula 6.1 acima. **6.3**, Além disso, e sem prejuízo do que dispõem os itens anteriores, as alienações das frações de terreno e dos direitos ao recebimento dos apartamentos da **CREDDORA** que forem efetivadas no curso das obras, isto é, até a obtenção do "habite-se", não poderão, de qualquer modo, gerar para a **DEVEDORA** obrigações ou ônus diversos ou maiores do que aquelas previstas no presente instrumento e nem lhe poderão subtrair quaisquer direitos, prerrogativas e vantagens aqui contempladas. **6.4** - Uma vez alienada a terceiros qualquer apartamento da **CREDDORA**, considerar-se-á quitada a **DEVEDORA**, independentemente de qualquer formalidade adicional, em relação à obrigação específica de entregar a ela **CREDDORA** o apartamento alienado, assim ou desde que já tenha sido concluída a construção do apartamento e disponibilizadas as chaves aos correspondentes adquirentes, ainda que o "habite-se" do edifício não tenha sido expedido, desde que tudo o, para tanto necessário tenha sido providenciado. **6.4.1** Será, todavia, a **DEVEDORA** responsável perante os adquirentes das unidades pela entrega destas no prazo com eles contratado, eximindo a **CREDDORA** de qualquer responsabilidade pelo não cumprimento do contrato com terceiros adquirentes das unidades pertencentes a **CREDDORA**. **6.5**. Coerentemente com o estabelecido no item anterior, a **DEVEDORA** não será em qualquer hipótese e a qualquer tempo responsável pelo não recebimento, pelos **CREDDORES**, dos valores correspondentes aos preços de venda dos apartamentos desta, independentemente do momento de comercialização das mesmas, cabendo exclusivamente a ela **CREDDORA**, por sua inteira conta e risco, adotar e custear as medidas que julgar convenientes para o recebimento de seus créditos junto aos adquirentes devedores, salvo se os recebimentos dos créditos ocorrerem perante a **DEVEDORA** e forem repassados para a **CREDDORA**, será estabelecido no contrato a ser firmado entre as partes no momento do lançamento do empreendimento. **6.6**. A **CREDDORA** após o habite-se e entrega das chaves será responsável pelos pagamentos de todos os tributos, contribuições e, quando incidentes, custos condominiais e de instalação de condomínio que incidam ou venham a incidir sobre as unidades autônomas que lhes caberão, de sorte que mesmo enquanto estas estiverem sob a responsabilidade ou a posse da **DEVEDORA**, se obriga ela **CREDDORA** a efetuar diretamente o pagamento destas obrigações ou, se suportadas pela **DEVEDORA**, a reembolsar-lhe das mesmas em até cinco dias do efetivo desembolso, devidamente atualizadas pela variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços ao Consumidor Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas), podendo ainda a **DEVEDORA** exercer a retenção das unidades enquanto não quitados tais débitos. **7** - **DENÚNCIA DA INCORPORAÇÃO: 7.1. A DEVEDORA**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALDO BUZTEGUEIRÃO - PRESIDENTE DA REPÚBLICA



COMARCA DE SÃO PAULO



12512602387049.0009056547 5

RUA NILCEU HEITZ 5779 VILA GUARULU -
SÃO PAULO SP CEP 01720-070
FONE: 11-33578844 FAX: 11-33216723

P 02393 R-11115AV



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

fica desde já assegurado o direito de desistir da incorporação em até 180 (cento e oitenta) dias após o registro do correspondente memorial de incorporação, caso não sejam comercializadas até então pelo menos 30% (trinta por cento) das unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO**, como constará expressamente do termo, nos termos do Artigo 34 da Lei 4591/64. **7.2.** Caso ocorra a desistência acima referida, a **DEVEDORA** estudará outro formato de empreendimento a ser realizado, ao qual aplicar-se-ão as condições aqui ajustadas, salvo se outras forem acordadas pelas partes. **8.º - DO INTERVENIENTE GARANTIDOR SOLIDÁRIO - 8.1.** Para assegurar o fiel e cabel cumprimento de todas as obrigações, intervem neste ato e assinam o presente instrumento na qualidade de fiadora, a empresa: **LISA - LAGOA DOS INGLESES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede à Avenida Picadilly nº 150, sala 201 parte - Alphaville, Nova Lima/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.635.280/0001-77, a qual se declara principal pagadora, responsabilizando-se solidariamente com a **DEVEDORA**, pelo cumprimento de todas as obrigações por ela assumidas neste instrumento, nos termos dos artigos 821 e 822 do Código Civil, com expressa renúncia aos benefícios de ordem e à faculdade contida nos artigos 835 e 838 do mesmo Código. **Parágrafo primeiro -** A fiadora declara aceitar todas as condições contidas no presente instrumento e que só se considerará desonerada da fiança prestada uma vez verificada a adimplência da **DEVEDORA**, circunstância que se formalizará mediante a emissão de documento formal subscrito pela **CREDDORA**, declarando extinta a fiança aqui mencionada. **9.º DAS CONDIÇÕES GERAIS: 9.1.** A **CREDDORA** não poderá intervir no andamento das obras, seja mantendo entendimentos com os operários, seja permanecendo no local das obras, sem autorização prévia da **DEVEDORA**. **9.2.** A responsabilidade pela incorporação e construção do empreendimento é exclusiva da **DEVEDORA**, não existindo qualquer vinculação a esse respeito entre a **CREDDORA** e os adquirentes finais das unidades autônomas, empreiteiros e sub-empreiteiros. **9.3.** Coerentemente com o disposto no item anterior, não terá a **CREDDORA** responsabilidade alguma quanto ao atendimento de qualquer tributo ou despesa com a construção ou dela decorrente, tais como impostos em geral, contribuições para o INSS, para o FGTS, para qualquer sindicato ou entidade de classe, ISS e aprovação final da obra ("habite-se") e responsabilidades trabalhistas, cíveis e criminais. **10.º - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: - 10.1.** Será sempre lícita à **DEVEDORA** negociar a participação de terceiros co-incorporadores no **EMPREENDIMENTO**, mantendo-se, porém, até o final, como responsável frente a **CREDDORA** pelo cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato. **10.2.** Fica assegurado à **DEVEDORA** o direito de, sem ônus para ela, manter, em partes comuns do edifício, após o "habite-se", placas promocionais suas, de seu administrador, sócios deste, contratados ou eventuais associados, construtores e corretores, até a comercialização da última unidade autônoma. **10.3.** Tem ciência a **CREDDORA** que poderá a **DEVEDORA** pleitear financiamento para a construção, podendo dar o **IMÓVEL** em hipoteca ou outra forma de garantia que venha a ser exigida pela instituição financeira. Assim, não poderão se recusar a **CREDDORA** a receber suas unidades se, expedido o "habite-se", estiverem eles hipotecados ou de alguma forma onerados. **10.4.** Terá a **DEVEDORA** o prazo de 6 (seis) meses, após a



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ABUSO DE FÉ, FALSIFICAÇÃO OU FURTO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

2º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO MANOEL OLEGÁRIO DA COSTA



concessão do "habita-se", para providenciar a baixa no ônus que eventualmente gravar as unidades que serão dadas em pagamento à **CREDORES**, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), excluídas hipóteses de atraso para providência na baixa das hipotecas previstos no item 5.) que se aplicarem ao caso.- **10.5.** Esta escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, valendo para as partes contratantes e seus sucessores. **10.6.** Fica clichto, como foro do contrato, o da Comarca de São Paulo-SP, com renúncia expressa a qualquer outro, especial ou privilegiado que seja.- Pela **OUTORGADA CREDORES**, por seus representantes, me foi dito, em seguida: **aj-** que acciam a presente escritura em todos os seus termos, assim como as declarações feitas.- **OUTRAS DISPOSIÇÕES** - As partes foram esclarecidas por mim, escrevente, sobre as normas legais e os efeitos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura, me declarando que concordam com a presente escritura e autorizando o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos e quaisquer atos, registros ou averbações que se fizerem necessárias.- De como assim disseram dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura, a qual lhes sendo lida em voz alta e clara, por estar conforme a outorgaram, aceitaram como está redigida e assinam. Eu, **DÉCIO BUENO DE CAMARGO**, escrevente, a escrevi. Eu, **GERSON FRANCISCO OLEGÁRIO DA COSTA**, Tabelião Substituto, subscrevi. (a.) **JOSE CARLOS ALVES DA CUNHA** /// **VALDIR ALVES DA CUNHA** /// **MARILIA BENEVENTI** /// **GUILHERME SALAMONI** ///.- Tradadada, em 07/12/2.009. Eu, (Décio Bueno de Camargol, escrevente, a digitei. Eu, (Gerson Francisco Olegário da Costa), Substituto, a conferi e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO

DA VERDADE

GERSON FRANCISCO OLEGÁRIO DA COSTA
Tabelião Substituto



INCULCANTES LEVADOS
No Serenidade: R\$ 1,200.00
A Ser: R\$ 0,000.00
No Press: R\$ 0,000.00
A R. Civil: R\$ 172.38
Di. Justim: R\$ 172.38
A Ser. Civil: R\$ 32.05
TOTAL: R\$ 212.71



RUA PRADO FREITAS, 517/3 VILA B. JARDIM
SÃO PAULO, SP CEP 07220-010
FONE: 11-30273244 FAX 11-32710731

ANEXO 4

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

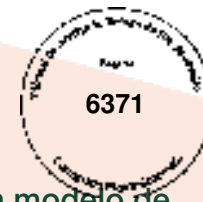
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

6372

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

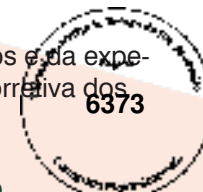
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-20
RUA PAULO DA SILVA, S/N, BUTANTÃ, SÃO PAULO, SP

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-20	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
---------------------	----------------	------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: TERRENO RESIDENCIAL, constituído pelo Lote 10 da Quadra L da Vila Jaguaré, situado na Rua Paulo da Silva, s/n, Butantã, Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo para compra e venda para fins gerenciais para fins de suporte em processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	5.000,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel:	R\$ 3.160.000,00
(três milhões, cento e sessenta mil reais)	
Valor de liquidação forçada:	R\$ 2.790.000,00
(dois milhões, setecentos e noventa mil reais)	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. VALOR JUSTO	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
7. DOCUMENTAÇÃO	12
8. PLANEJAMENTO URBANO	13
9. DESRIÇÃO DO IMÓVEL	15
10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	16
11. CONCLUSÃO	17
12. RELAÇÃO DE ANEXOS	18

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO RESIDENCIAL, constituído pelo Lote 10 da Quadra L da Vila Jaguaré, situado na Rua Paulo da Silva, s/n, Butantã, Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam canceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Como não há elementos semelhantes disponíveis no mercado local e projetos de uso residencial de condomínios habitacionais já elaborados pela solicitante, optou-se por utilizar o método involutivo para a avaliação da propriedade.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

MÉTODO INVOLUTIVO

DEFINIÇÃO

O método involutivo consiste em uma técnica de análise na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento da propriedade. Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica de um terreno alicerçado no aproveitamento eficiente do local, mediante um hipotético empreendimento imobiliário.

Esse processo avaliativo leva em conta: a receita provável da venda das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas; todas as despesas de comércio e remuneração do capital-terreno, computadas em prazos viáveis ao projeto; e a execução e comercialização das unidades por taxas financeiras operacionais reais. O valor do terreno resulta como resíduo da provável rentabilidade do empreendimento.

As principais premissas adotadas são as seguintes:

- **VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV) - RECEITA DE COMERCIALIZAÇÃO**

Levando-se em conta as pesquisas de mercado efetuadas para propriedades semelhantes na região, o valor médio aplicável às unidades do empreendimento será de R\$ 191.197,50 (R\$ 4.257,08/m²), considerando-se

lançamento com acabamento padrão. Foi ainda considerada uma taxa de permuta de 8%, resultando em um VGV de R\$ 18,92 milhões.

- **DESPESAS**

Admitimos um percentual de 10,0% para taxa de administração, 6,0% para gastos com vendas, 5,7 % para impostos (PIS, CONFINS, CSLL, IR) e despesas legais (todas sobre o VGV das unidades), 2,00 % para dispêndios com incorporações sobre o custo de construção, 20,0% de lucro do incorporador além de 2,5% do custo de construção para despesas com incorporação.

- **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA**

Foi estimado um prazo de 27 meses para início e conclusão da obra.

- **PRAZO OU VELOCIDADE DAS VENDAS**

Foi estimado um prazo de 6 meses para o término das vendas. Na determinação da velocidade de comercialização, admitimos que o empreendimento contará com financiamentos ao consumidor final por meio de instituições financeiras confiáveis, facilitando o negócio. O fluxo de recebimento das unidades foi estimado de acordo com as parcelas de sinal,

ato da compra, mensalidades, semestrais, entrega das chaves e financiamento, distribuídos da seguinte maneira:

Nº PARCELAS	PERIODICIDADE	%	VALOR PARCELA
1	Sinal	3,00%	5.344,19
3	Ato	5,00%	8.906,98
24	Mensal	10,00%	17.813,97
4	Semestral	6,00%	10.688,38
1	Chaves	10,00%	17.813,97
1	Financiamento	66,00%	117.572,18

▪ CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

O imóvel situa-se em área de Zona Especial de Interesse Social - 05 (ZEIS-05) e tem Coeficiente de Aproveitamento Máximo de 4, que é um multiplicador de fator pelo tamanho do terreno, ampliando a projeção de área construída. Além disso, tem uma taxa de ocupação de 70%. A informação de gabarito de altura não está definida no quadro de aspectos urbanísticos.

Foram consideradas para cálculo as informações do projeto Residencial Vista Verde, com 99 unidades e área média de 46,74 m². Como o projeto necessita de reaprovação da Secretaria de Urbanização da Prefeitura de São Paulo, as informações sobre as características urbanísticas foram previamente checadas de acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, indicando a viabilidade legal e urbanística do empreendimento.

RESULTADO

Consolidadas todas as despesas e receitas estimadas para implantação e comercialização do empreendimento proposto, foi montado o respectivo fluxo de caixa descontado a uma taxa real de 1,17 % ao mês. O fluxo total do negócio foi de 44 meses, sendo 27 meses de construção. O valor do terreno foi estimado em R\$ 2.060.000,00 (dois milhões e sessenta mil reais).

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de comercialização do imóvel alienado em um prazo inferior ao tempo médio de absorção mercadológica.

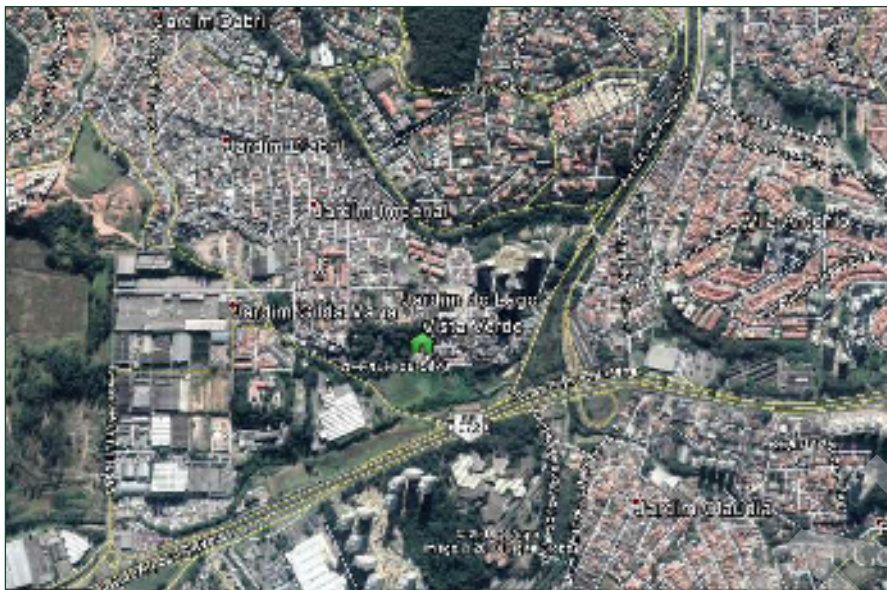
Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 2.790.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,4% (Taxa Selic).

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: Lote 10 da Quadra L da Vila Jaguaré, situado na Rua Paulo da Silva, s/n, Butantã, Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial. Industrial ao longo da Rodovia Raposo Tavares.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais no entorno do imóvel, principalmente ao longo da Rodovia Raposo Tavares e da Avenida Escola Politécnica.

Principais acessos: Rodovia Raposo Tavares e Avenida Escola Politécnica.

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.
Nº de registro:	7.216.
Data da certidão:	24 de maio de 1977.
Proprietário:	Butantã SPE Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Área de terreno:	5.000,00 m ² .
Área construída:	N/I.

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos todos os dados conforme matrícula, por ser a informação mais atual e mais confiável.

MINUTA

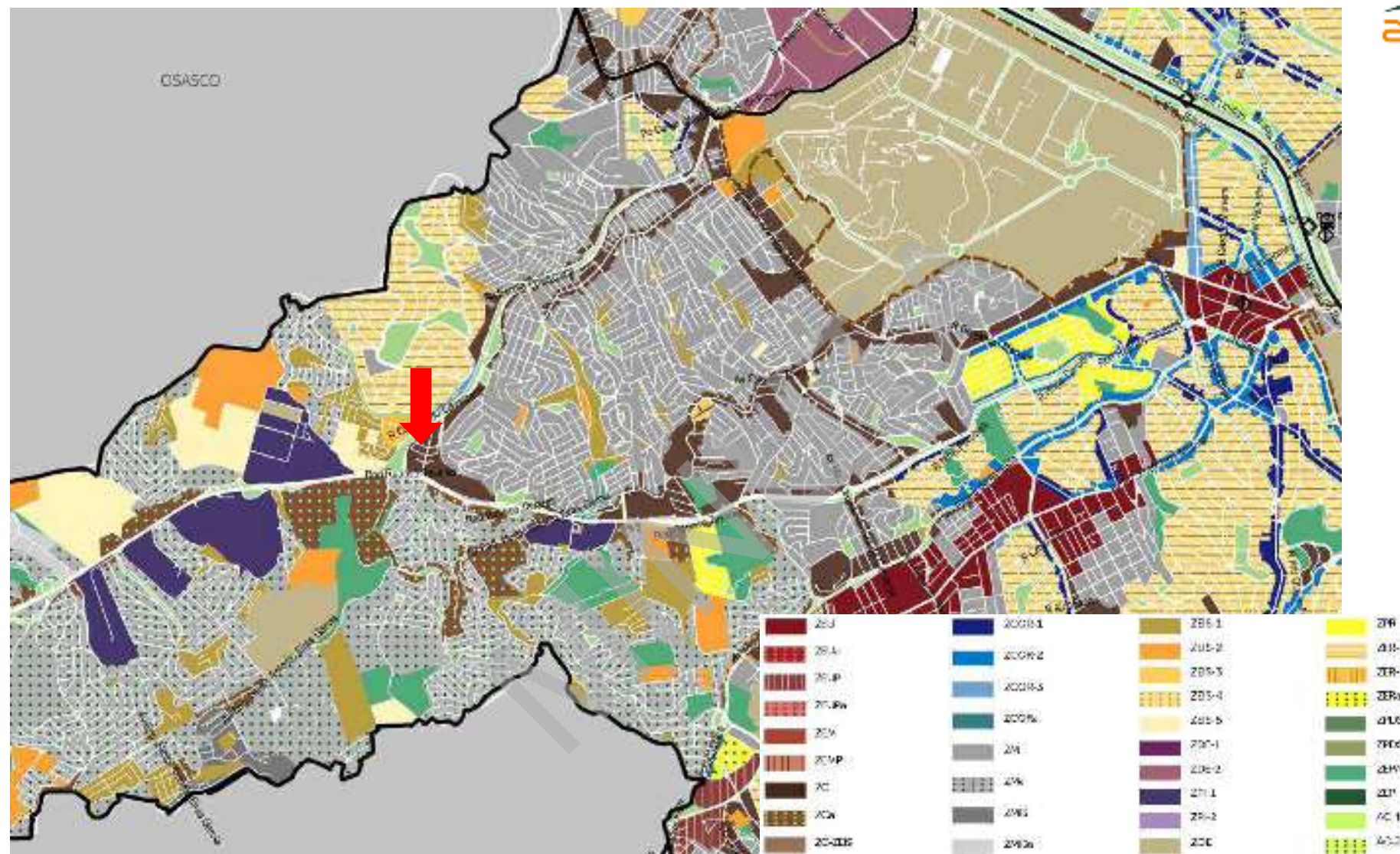
8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei:	Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.
Zona:	ZEIS-05 (Zona Especial de Interesse Social - 05).
Usos permitidos:	Residencial uni e multifamiliar.
Coefficiente de aproveitamento:	4 (máximo).
Taxa de ocupação:	0,85 para lotes de até 500m ² metros e 0,70 para lotes de tamanho igual ou superior a 500 m ² .
Gabarito de altura:	N/I.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA
	ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28
	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28
	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28
	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28
QUALIFICAÇÃO	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28
	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10
	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA
ZEIS-2		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA
ZEIS-3		0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA
ZEIS-4		NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA
ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA



9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: 5.000,00 m².

Formato: Irregular.

Solo: Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se, na visita, solo firme e seco.

Topografia: Plana.



Croqui dos limites do terreno

10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Paulo da Silva, às margens da Rodovia Raposo Tavares (SP-270), no bairro do Butantã, área predominantemente residencial com grande quantidade de condomínios habitacionais. Nos fundos do imóvel, observa-se uma comunidade de baixa classe social, limitada principalmente entre a Rua Clemente Bernini e a Avenida Antônio Ramiro da Silva.

No entorno imediato do imóvel, destaca-se principalmente comércio local, e em uma análise mais abrangente, observa-se alternativas de maior grandeza de comércio, lazer e serviços, como o Raposo Shopping, distante cerca de 6 km, e o Colégio Albert Sabin, distante cerca de 2 km do objeto da avaliação.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos Minha Casa Minha Vida (MCMV), inserido no geomercado da Zona Oeste da Cidade de São Paulo.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita obter uma nova aprovação dos órgãos competentes da prefeitura de São Paulo. O empreendimento é constituído por tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

O projeto original do condomínio Residencial Vista Verde, inclusive com o Memorial de Incorporação averbado na matrícula, contava com 99 unidades habitacionais distribuídas em 5 blocos. As obras começaram e chegaram a ser construídas as fundações (em radier) e alguma supraestrutura dos blocos, porém as atividades foram paralisadas e o empreendimento está abandonado. Vale ressaltar que o imóvel encontra-se invadido por terceiros.

Para efeitos desta avaliação e principalmente devido ao estado de conservação, não serão consideradas as obras já concluídas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Apesar de o imóvel estar localizado às margens da Rodovia Raposo Tavares, em área predominantemente residencial e, em um entorno mais abrangente, contar com alternativas de comércio, instituições de ensino e lazer, destaca-se a proximidade à comunidade nos fundos da propriedade.

É escassa a quantidade de ofertas de terrenos com áreas próximas e passíveis de incorporação de empreendimentos habitacionais populares (principalmente MCMV).

Potenciais compradores do TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para o **TERRENO RESIDENCIAL**, constituído pelo Lote 10 da Quadra L da Vila Jaguaré, situado na Rua Paulo da Silva, s/n, no Bairro Butantã, Cidade e Estado de São Paulo, o **valor justo de R\$ 3.160.000,00** (três milhões, cento e sessenta mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 2.790.000,00** (dois milhões, setecentos e noventa mil reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-20** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 18 (dezoito) folhas digitadas de um lado e 4 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



ANEXO 1

MINUTA

QUADRO-RESUMO DE ÁREAS (m²)

RESIDENCIAL VISTA VERDE	CARACTERÍSTICAS
Área do terreno (m ²)	5.000,00
IAA	4,00
Área total edificável (m ²)	20.000,00
Taxa de ocupação	70%
Área de vendas (m ²)	4.627,26
Área construída (m ²)	9.183,72
Área construída equivalente (m ²)	5.657,67
Área média dos apartamentos (m ²)	46,74
Nº de unidades	99,00

PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)

UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (ÁREA VENDÁVEL)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	VGV
Unidades habitacionais	99	46,74m ²	4.627,26m ²	R\$ 4.446,37	R\$ 207.823,37	R\$ 20.574.513,67
Permuta (8%)	8	3,74m ²	370,18m ²	R\$ 355,71	R\$ 16.625,87	R\$ 1.645.961,09
TOTAL	91	43,00m²	4.257,08m²	R\$ 4.090,66	R\$ 191.197,50	R\$ 18.928.552,58

Taxa de desconto	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 3.160.429,17
VALOR DO TERRENO	R\$ 3.160.000,00



CUSTO DE CONSTRUÇÃO			
IMÓVEL	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	Ccu (R\$/m²)	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
RESIDENCIAL VISTA VERDE	5.657,67	R\$ 1.206,94	R\$ 6.828.462,20
% obra a realizar		100%	R\$ 6.828.462,20

DESPESAS				
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 682.846,22	Administração c/ impostos, gerenciamento técnico e seguro	10,0%	sobre custo de construção
DESPESAS COM VENDAS	R\$ 1.135.713,15	Publicidade/corretagem	6,0%	sobre VGV
IMPOSTOS	R\$ 1.069.463,22	PIS/COFINS/CSLL/IR	5,7%	sobre VGV
DESPESAS LEGAIS	R\$ 378.571,05	Despesas jurídicas	2,0%	sobre VGV
LUCRO DO INCORPORADOR	R\$ 3.785.710,52	-	20,0%	sobre VGV
DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	R\$ 170.711,55	Vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	2,5%	sobre custo de construção

FASE	QUANTIDADES	UNIDADES
Custo de Obra	1.206,94	R\$/m ²
Área Equivalente	5.657,67	m ²
Custo Total de Obra	6.828.462,20	R\$
	100%	
MÊS	%	VALOR
18	3,58%	244.493,17
19	2,01%	137.228,68
20	3,93%	268.562,15
21	3,59%	244.906,24
22	2,59%	177.136,15
23	1,96%	134.089,48
24	1,60%	109.032,33
25	2,83%	193.231,47
26	3,75%	255.932,52
27	3,99%	272.147,38
28	4,63%	316.128,76
29	5,65%	386.047,01
30	5,62%	383.581,26
31	5,31%	362.647,54
32	5,65%	385.892,41
33	4,69%	320.509,31
34	4,18%	285.480,08
35	3,28%	224.068,07
36	3,31%	226.263,75
37	3,32%	226.794,42
38	3,87%	264.064,63
39	4,63%	316.009,72
40	3,46%	236.388,90
41	3,85%	262.773,68
42	3,36%	229.270,39
43	2,86%	195.294,02
44	2,50%	170.488,70



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	GVV	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
1	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (68.285)	R\$ (68.285)
2	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (68.285)	R\$ (136.569)
3	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (68.285)	R\$ (204.854)
4	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (204.854)
5	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (204.854)
6	0,85%	0%	R\$ 160.367	-	R\$ (9.061)	R\$ -	R\$ (9.622)	R\$ -	R\$ -	R\$ (3.207)	R\$ (32.073)	R\$ 106.403	R\$ (98.450)
7	1,19%	0%	R\$ 226.091	-	R\$ (12.774)	R\$ -	R\$ (13.565)	R\$ -	R\$ -	R\$ (4.522)	R\$ (45.218)	R\$ 150.011	R\$ 51.561
8	1,54%	0%	R\$ 291.815	-	R\$ (16.488)	R\$ -	R\$ (17.509)	R\$ -	R\$ -	R\$ (5.836)	R\$ (58.363)	R\$ 193.619	R\$ 245.180
9	1,61%	0%	R\$ 304.960	-	R\$ (17.230)	R\$ -	R\$ (18.298)	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.099)	R\$ (60.992)	R\$ 202.341	R\$ 447.521
10	1,68%	0%	R\$ 318.105	-	R\$ (17.973)	R\$ -	R\$ (19.086)	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.362)	R\$ (63.621)	R\$ 211.063	R\$ 658.584
11	2,00%	0%	R\$ 378.571	-	R\$ (21.389)	R\$ -	R\$ (22.714)	R\$ -	R\$ -	R\$ (7.571)	R\$ (75.714)	R\$ 251.182	R\$ 909.766
12	1,22%	0%	R\$ 231.349	-	R\$ (13.071)	R\$ -	R\$ (13.881)	R\$ -	R\$ -	R\$ (4.627)	R\$ (46.270)	R\$ 153.500	R\$ 1.063.266
13	0,88%	0%	R\$ 165.625	-	R\$ (9.358)	R\$ -	R\$ (9.937)	R\$ -	R\$ -	R\$ (3.312)	R\$ (33.125)	R\$ 109.892	R\$ 1.173.158
14	0,60%	0%	R\$ 113.046	-	R\$ (6.387)	R\$ -	R\$ (6.783)	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.261)	R\$ (22.609)	R\$ 75.006	R\$ 1.248.164
15	0,60%	0%	R\$ 113.046	-	R\$ (6.387)	R\$ -	R\$ (6.783)	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.261)	R\$ (22.609)	R\$ 75.006	R\$ 1.323.169
16	0,60%	0%	R\$ 113.046	-	R\$ (6.387)	R\$ -	R\$ (6.783)	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.261)	R\$ (22.609)	R\$ 75.006	R\$ 1.398.175
17	0,60%	0%	R\$ 113.046	-	R\$ (6.387)	R\$ -	R\$ (6.783)	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.261)	R\$ (22.609)	R\$ 75.006	R\$ 1.473.181
18	0,60%	0%	R\$ 113.046	3,58%	R\$ (6.387)	R\$ (244.493)	R\$ (6.783)	R\$ (24.449)	R\$ (6.112)	R\$ (2.261)	R\$ (22.609)	R\$ (200.049)	R\$ 1.273.132
19	0,67%	0%	R\$ 126.190	2,01%	R\$ (7.130)	R\$ (137.229)	R\$ (7.571)	R\$ (13.723)	R\$ (3.431)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (70.655)	R\$ 1.202.477
20	0,67%	0%	R\$ 126.190	3,93%	R\$ (7.130)	R\$ (268.562)	R\$ (7.571)	R\$ (26.856)	R\$ (6.714)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (218.405)	R\$ 984.072
21	0,67%	0%	R\$ 126.190	3,59%	R\$ (7.130)	R\$ (244.906)	R\$ (7.571)	R\$ (24.491)	R\$ (6.123)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (191.792)	R\$ 792.279
22	0,67%	0%	R\$ 126.190	2,59%	R\$ (7.130)	R\$ (177.136)	R\$ (7.571)	R\$ (17.714)	R\$ (4.428)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (115.551)	R\$ 676.728
23	0,67%	0%	R\$ 126.190	1,96%	R\$ (7.130)	R\$ (134.089)	R\$ (7.571)	R\$ (13.409)	R\$ (3.352)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (67.123)	R\$ 609.605
24	0,67%	0%	R\$ 126.190	1,60%	R\$ (7.130)	R\$ (109.032)	R\$ (7.571)	R\$ (10.903)	R\$ (2.726)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (38.934)	R\$ 570.671
25	0,67%	0%	R\$ 126.190	2,83%	R\$ (7.130)	R\$ (193.231)	R\$ (7.571)	R\$ (19.323)	R\$ (4.831)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (133.658)	R\$ 437.013
26	0,67%	0%	R\$ 126.190	3,75%	R\$ (7.130)	R\$ (255.933)	R\$ (7.571)	R\$ (25.593)	R\$ (6.398)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (204.197)	R\$ 232.816
27	0,67%	0%	R\$ 126.190	3,99%	R\$ (7.130)	R\$ (272.147)	R\$ (7.571)	R\$ (27.215)	R\$ (6.804)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (222.439)	R\$ 10.378



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VGV	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
28	0,67%	0%	R\$ 126.190	4,63%	R\$ (7.130)	R\$ (316.129)	R\$ (7.571)	R\$ (31.613)	R\$ (7.903)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (271.918)	R\$ (261.540)
29	0,67%	0%	R\$ 126.190	5,65%	R\$ (7.130)	R\$ (386.047)	R\$ (7.571)	R\$ (38.605)	R\$ (9.651)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (350.576)	R\$ (612.116)
30	0,67%	0%	R\$ 126.190	5,62%	R\$ (7.130)	R\$ (383.581)	R\$ (7.571)	R\$ (38.358)	R\$ (9.590)	R\$ (2.524)	R\$ (25.238)	R\$ (347.802)	R\$ (959.917)
31	2,26%	0%	R\$ 428.521	5,31%	R\$ (24.211)	R\$ (362.648)	R\$ (25.711)	R\$ (36.265)	R\$ (9.066)	R\$ (8.570)	R\$ (85.704)	R\$ (123.655)	R\$ (1.083.572)
32	2,19%	0%	R\$ 415.377	5,65%	R\$ (23.469)	R\$ (385.892)	R\$ (24.923)	R\$ (38.589)	R\$ (9.647)	R\$ (8.308)	R\$ (83.075)	R\$ (158.527)	R\$ (1.242.098)
33	2,13%	0%	R\$ 402.232	4,69%	R\$ (22.726)	R\$ (320.509)	R\$ (24.134)	R\$ (32.051)	R\$ (8.013)	R\$ (8.045)	R\$ (80.446)	R\$ (93.692)	R\$ (1.335.791)
34	2,06%	0%	R\$ 389.087	4,18%	R\$ (21.983)	R\$ (285.480)	R\$ (23.345)	R\$ (28.548)	R\$ (7.137)	R\$ (7.782)	R\$ (77.817)	R\$ (63.006)	R\$ (1.398.796)
35	1,74%	0%	R\$ 328.621	3,28%	R\$ (18.567)	R\$ (224.068)	R\$ (19.717)	R\$ (22.407)	R\$ (5.602)	R\$ (6.572)	R\$ (65.724)	R\$ (34.037)	R\$ (1.432.833)
36	1,67%	0%	R\$ 315.476	3,31%	R\$ (17.824)	R\$ (226.264)	R\$ (18.929)	R\$ (22.626)	R\$ (5.657)	R\$ (6.310)	R\$ (63.095)	R\$ (45.228)	R\$ (1.478.062)
37	66,00%	100%	R\$ 12.492.845	3,32%	R\$ (705.846)	R\$ (226.794)	R\$ (749.571)	R\$ (22.679)	R\$ (5.670)	R\$ (249.857)	R\$ (2.498.569)	R\$ 8.033.859	R\$ 6.555.797
38	0,00%	0%	R\$ -	3,87%	R\$ -	R\$ (264.065)	R\$ -	R\$ (26.406)	R\$ (6.602)	R\$ -	R\$ -	R\$ (297.073)	R\$ 6.258.724
39	0,00%	0%	R\$ -	4,63%	R\$ -	R\$ (316.010)	R\$ -	R\$ (31.601)	R\$ (7.900)	R\$ -	R\$ -	R\$ (355.511)	R\$ 5.903.213
40	0,00%	0%	R\$ -	3,46%	R\$ -	R\$ (236.389)	R\$ -	R\$ (23.639)	R\$ (5.910)	R\$ -	R\$ -	R\$ (265.938)	R\$ 5.637.276
41	0,00%	0%	R\$ -	3,85%	R\$ -	R\$ (262.774)	R\$ -	R\$ (26.277)	R\$ (6.569)	R\$ -	R\$ -	R\$ (295.620)	R\$ 5.341.656
42	0,00%	0%	R\$ -	3,36%	R\$ -	R\$ (229.270)	R\$ -	R\$ (22.927)	R\$ (5.732)	R\$ -	R\$ -	R\$ (257.929)	R\$ 5.083.726
43	0,00%	0%	R\$ -	2,86%	R\$ -	R\$ (195.294)	R\$ -	R\$ (19.529)	R\$ (4.882)	R\$ -	R\$ -	R\$ (219.706)	R\$ 4.864.021
44	0,00%	0%	R\$ -	2,50%	R\$ -	R\$ (170.489)	R\$ -	R\$ (17.049)	R\$ (4.262)	R\$ -	R\$ -	R\$ (191.800)	R\$ 4.672.221
TOTAL	100%	100%	R\$ 18.928.553	100,0%	R\$ (1.069.463)	R\$ (6.828.462)	R\$ (1.135.713)	R\$ (682.846)	R\$ (170.712)	R\$ (378.571)	R\$ (3.785.711)	R\$ 4.672.221	

TAXA DE DESCONTO	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	3.160.429
VALOR DO TERRENO	3.160.000
VALOR DO TERRENO/M²	R\$ 632,00
% DO TERRENO SOBRE O VGV	16,69%

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TERRENO	
Prazo para comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 2.791.282,72
Na prática	R\$ 2.790.000,00



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Rua Paulo da Silva	Jd. Do Lago	São Paulo	SP	46,74		Via secundária	Normal				
1	Rua Condomínio Residencial Jardim D'abril II	Jd. D'abril	São Paulo	SP	62,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 230.000,00	R\$ 3.709,68	Alonso Imóveis	(11) 3788-1000
2	Rua Eusebio de Paula Marcondes	Jd. D'abril	São Paulo	SP	63,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 255.000,00	R\$ 4.047,62	Triarte Imóveis	(11) 2596-6363
3	Rua Manoel Martins Collaço	Jd. D'abril	São Paulo	SP	53,00	Oferta	Via local	Normal	R\$ 280.000,00	R\$ 5.283,02	Esperança Imóveis	(11) 3681-4155
4	Rua Engenheiro Pedro Garcin	Vila Antônio	São Paulo	SP	63,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 320.000,00	R\$ 5.079,37	Krisos Corretora	(11) 4302-7507
5	Rua Clemente Bernini	Jd. Do Lago	São Paulo	SP	52,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 215.000,00	R\$ 4.134,62	Gerd Imóveis	(11) 3681-1237



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES				FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO	TAMANHO		
	90	100								
1	80	100	32,65%	R\$ 3.709,68	0,90	1,13	1,00	1,04	1,05	R\$ 3.891,07
2	80	100	34,79%	R\$ 4.047,62	0,90	1,13	1,00	1,04	1,05	R\$ 4.254,04
3	80	100	13,39%	R\$ 5.283,02	0,90	1,13	1,00	1,03	1,04	R\$ 5.519,81
4	90	100	34,79%	R\$ 5.079,37	0,90	1,00	1,00	1,04	0,93	R\$ 4.745,24
5	90	100	11,25%	R\$ 4.134,62	0,90	1,00	1,00	1,03	0,92	R\$ 3.821,70

CÁLCULOS AVALIATIVOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 5.519,81
Valor mínimo	R\$ 3.821,70
Desvio-padrão	R\$ 703,06
Coefficiente de variação	15,81%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 3.779,42
Média amostral	R\$ 4.446,37
Limite superior	R\$ 5.113,33

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	21,68%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,65	RESULTADO
dmax/s	1,53	permanece
dmin/s	0,89	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 3.964,37
Média amostral	R\$ 4.446,37
Limite superior	R\$ 4.928,37

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 4.446,37
Área	46,74
Valor final	R\$ 207.823,37
Na prática	R\$ 208.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo, Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	2
				TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:	17,00
				GRAU ATINGIDO:	GRAU I

ANEXO 2

MINUTA



Construções no terreno



Fachada do imóvel



Logradouro



Logradouro



Vista do terreno



Vista do terreno



Vista do terreno



 **ANEXO 3**

MINUTA



S18030007294MM01-07*00*



DÉCIMO TAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francoez
Av. Liberdade, 701 - 01508-001
São Paulo - SP / Fone SAO: (11) 3274-7704
E-mail: tb@tdiweb.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da São Paulo

matrícula Data

São Paulo, 24 de Maio de 1977



IMÓVEL: UM TERRENO à Avenida DOIS, constituído pelo lote 10 da quadra L da Vila Jaguare, no 13º subdistrito, Butantã, medindo 50,00 m de frente para a referida Avenida, por 100,00m da frente aos fundos, dividindo de ambos os lados e nos fundos com propriedades de GILLES WILLIAM LANE e sua mulher, com a área de 5.000,00 m2. (Cont. 160.109.0011).

PROPRIETÁRIOS: LUIZ WALLIK e s/m MARIA WALLIM, brasileira, proprietária, RG 4.108.313 e CPF 006.592.508, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Oratório, nº 391.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições 63 60 4º Cartório e 6 320 do 10º Cartório de Registro de Imóveis,

O Oficial,
Antonio Barreto de Mendonça

R. 1 em 24 de Maio de 1977

Pela escritura de 18 de abril de 1977 do 22º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1.490, fls. 176), O ESPÓLIO de LUIZ WALLIM (falecido no estado civil de casado com MARIA WALLIM), autorizado por alvará, vendeu o imóvel, pelo valor de CR\$. \$114.677,80, a ECIO CORREA, brasileira, proprietária, RG nº 1.196.473 e CPF 011.176.968, casado no regime da comunhão de bens com ODETE CORREA, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Guirino dos Santos, nº 123.

O Oficial,
Antonio Barreto de Mendonça

- continua no verso -

MC-11



S18030007294M#01-07-00*

matrícula	7.216	folha	01
		de	01
		de	01

Av. 2 em 3 de setembro de 2007

ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO

Pelo **FORMAL DE PARTILHA** referido no R.4, verifica-se que a **AVENIDA DOIS**, denomina-se atualmente **RUA PAULO DA SILVA**, conforme prova o Decreto Municipal nº 14.010/76.

A Escrevente Autorizada, Suelly de Menezes Carvalho Palma

Av. 3 em 3 de setembro de 2007

ÓBITO

Pelo **FORMAL DE PARTILHA** referido no registro seguinte, verifica-se o óbito do proprietário pelo R.1, **ECID CORREA**, ocorrido aos 24 de janeiro de 1991, conforme prova a Certidão de Óbito extraída do Termo 105.944, fls. 203vº, do Livro C-240, expedida em 30 de janeiro de 1991, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América, desta Capital.

A Escrevente Autorizada, Suelly de Menezes Carvalho Palma

- continua na ficha 02 -



DECIMOTO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMOVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francoz
Av. Liberdade, 1111 - 04323-903
850 Paulo - SP, Fone SAC: (11) 3274-2700
Site: www.registroimoveis.com.br
E-mail: 180@registroimoveis.com.br

S18030007294M#01-0700*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DECIMOTO

Ofício de Registro de Imóveis
do Estado de São Paulo

7.216

02

556 Fols

3 de setembro de 2007

R.4 em 3 de setembro de 2007

PARTILHA

Pelo **FORMAL DE PARTILHA**, expedido em 03 de abril de 2003, pelo Cartório da 4ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central, desta Capital, extraído dos autos de INVENTÁRIO (Proc. nº 185/01), dos bens deixados por falecimento de **ECIO CORRÊA**, CPF 011.178.968-04, ocorrido em 24 de janeiro de 1991, no estado civil de casado com **ODETE CORRÊA**, sem disposição testamentária, verifica-se que, nos termos da partilha homologada por sentença proferida em 04 de fevereiro de 2003, transcrita em julgado em 18 de março de 2003, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$172.842,76 FOI ATRIBUÍDO na proporção de 50% à viúva meira **ODETE CORRÊA**, do lar, RG 8.055.950-SP, CPF 153.149.178-29, residente na Rua Quirino dos Santos, nº 123; 18% à herdeira filha **JUSSARA CORRÊA PRUDÊNCIO**, do lar, RG 6.921.372-SP, CPF 697.988.688-34, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JEFERSON MADSON PRUDÊNCIO**, autônomo, RG 6.799.521-SP, CPF 579.017.188-00, residentes na Rua Engadeiro Galvão, nº 812; 10% à herdeira filha **JUCÉLIA CORRÊA JREIGE**, do lar, RG 6.797.850-SP, CPF 021.453.648-38, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência de Lei 6.515/77, com **GEORGES ANTONIOS JREIGE FILHO**, comerciante, RG 7.454.517-SP, CPF 637.615.948-87, residentes e domiciliados na Estrada São Paulo-Rio, nº 699, Poá, neste Estado; 10% à herdeira filha **GUACYRA CORRÊA**, solteira, maior, do lar, RG 9.714.208-8-SP, CPF 021.433.868-61, residente na Rua Quirino dos Santos, nº 123; 10% à herdeira filha **SISSI CORRÊA**,

- continua no verso -

RS



S18030007294M#01-07*00*

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

7.218

02

divorciada, industrial, RG 10.936.944-SP, CPF 013.230.918-84, residente na Rua Lopes Chaves, nº 206, apto 204, e 4% a Nereida filha **TANIA CORRÊA**, divorciada, arquiteta, RG 15.486.662-SP, CPF 100.415.388-85, residente na Praça Delegado Amoroso Neto, nº 78, apto 31, todos brasileiros, e com exceção do casal nomeado em segundo lugar de demais domiciliados nesta Capital.

A Escrivente Autorizada,

Sallypolly R. Lima

Suely de Menezes Carvalho Palma

Microfilme: Protocolo número 457.380

R.5 em 11 de Dezembro de 2008

VENDA E COMPRA

Nos termos da escritura lavrada em 25 de março de 2008, no 23º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Livro 8847, folhas 04), os proprietários pelo R.4, **ODETE CORRÊA**, viúva, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Conselheiro Brotero, 717, apto:03, **JUSSARA CORRÊA PRUDÊNCIO**, aposentada, assistida por seu marido **JEFFERSON MADSON PRUDÊNCIO**, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua César Pena Ramos, 1376, **SIBELI CORRÊA**, divorciada, residente e domiciliada neste Capital, na Rua Reime, 577, apto:81, **JUCÉLIA CORRÊA JREIGE**, do comércio, assistida por seu marido **GEORGES ANTONIOS JREIGE FILHO**, do comércio, residentes e domiciliados na Rua Francisco Romero Ramos, 253, em Poá, deste Estado, **GUÁCYRA CORRÊA**, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Conselheiro Brotero,

- continua na ficha 03 -



DÉCIMO QUINTAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francoz
Av. Libertador, 701 - 04588-004
São Paulo - SP (Fone SAG: (51) 3234-4700
5100 - W.W.005 - C.A.M. 671.871
E-mail: csa@rs005.dom.br

S16030007284M#01-07*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO QUINTAVO

OFÍCIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francoz

Av. Libertador, 701 - 04588-004

São Paulo - SP (Fone SAG: (51) 3234-4700

5100 - W.W.005 - C.A.M. 671.871

E-mail: csa@rs005.dom.br

São Paulo 11 de dezembro de 2008

7218

03

717, apto. 93; e, **TÂNIA CORRÊA**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Conselheiro Brotero, 717, apto. 93, todos já qualificados, firmaram o imóvel desta matrícula, por venda feita a BUTANTÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 09.295.920/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Alveres Pentado, 203, representada Augusto Martinez de Almeida, pelo valor de R\$820.000,00

A. Escrevente Autorizada,

Fernanda Queiroz Alves

Fernanda Queiroz Alves

Microfilme: Protocolo número 486.180

Av. 6 em 11 de Dezembro de 2008

RETIFICAÇÃO

Procede-se à presente averbação, à vista do requerimento da 28 de outubro de 2008, para constar que tendo o terreno objeto desta matrícula formato retangular, formando ângulos internos de 90º, o mesmo tem nos fundos a mesma medida da frente, ou seja, 50,00m, e mede 100,00m da frente aos fundos em ambos os lados, conforme provam a planta de setor fiscal da Prefeitura desta Capital, e a planta assinada pela engenheira Célia Zelma Gebara - CREA 217.947/D. Esta averbação é feita nos termos da letra "e" do inc. I do art. 213 da Lei Fed. 8.015/73.

continua no verso.



S18030007294M#01-07*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO CERAL

7.218

03

A Escrevente Autorizada

Fernanda Queiroz Alves

Av. 7 em 11 de Dezembro de 2008

ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTAÇÃO

Procede-se a presente averbação, à vista do requerimento referido na Av.6, para constar que o imóvel desta matrícula, atualmente confronta do lado direito vieta Rua, com o contribuinte 160.109.0017-3, nº 202 da Rua Paulo da Silva, contribuinte 160.109.0056-4, nº 118 da Rua Abada Bérnon, com as Ruas ABADA BERNON, (antiga Rua Um) e CLEMENTE BERNINI, (antiga Rua Dois), e com o SISTEMA DE RECREIO, pelo lado esquerdo com o contribuinte 160.109.0012-2, lote 9 da quadra L, lançado pela Rua. Paulo da Silva; e pelos fundos, com parte dos contribuinte 160.109.0106-4, nº9, 452 e 488, 160.109.0006-1, s/nº parte do lote 4 da quadra L, lançados pela Avenida Antonio Ramiro da Silva, conforme provam os seguintes documentos: certidão nº 015/623/08-0, emitida em 21 de maio de 2008, certidão da SENAB nº 33874, emitida em 22 de julho de 2008, ambas pela Prefeitura Poesia Capital, a planta de setor fiscal e a planta de regularização do Jardim do Lago sob nº AU-142080/81, arquivadas nesta Serventia.

A Escrevente Autorizada

Fernanda Queiroz Alves

Microfilme: Protocolo número 488.182

- continua na ficha 04 -



DÉCIMO DE DÉCIMO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldó Francoez
Av. Libertador, 791 - 01503-001
São Paulo - SP / Fone: Bact: (11) 8294-7708
Bact: (11) 8294-7709
Bact: (11) 8294-7710
e-mail: (11) 8294-7710@oficial.com.br

S18030907294IMMO1107*00*

DÉCIMO DE DÉCIMO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldó Francoez

Av. Libertador, 791 - 01503-001

São Paulo - SP / Fone: Bact: (11) 8294-7708

Bact: (11) 8294-7709

Bact: (11) 8294-7710

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.216

04

São Paulo, 19 de setembro de 2009

R.B em 18 de Setembro de 2009

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nos termos do requerimento e Memorial Descritivo, datados de 07 de agosto de 2009, e demais documentos enumerados no art. 32 da Lei Fed. 4.591/64, regulamentada pelo Decreto Federal nº. 55.815/65, e de conformidade com o Ato de Aprovação e Edificação Nova nº 2008/25031-02, emitido em 30 de junho de 2009, pela Prefeitura, deita Capital, a proprietária pelo R.5, BUTANTÃ, S.P.E. **EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por Garmere Delmondes da Silva e Thale Furubasini, promoveu a **INCORPORAÇÃO DO EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO** denominado "**RESIDENCIAL VISTA VERDE**", a ser constituído no terreno, de área matricula, na RUA PAULO DA SILVA, sem número, com a área construída de 5.263,55m², composto de 06 BLOCOS, sendo 01 PRÉDIO de 05 andares, 19 unidades; garagem exclusiva, equipamento social, e 4 PRÉDIOS contendo cada 5 andares, 20 unidades, garagem exclusiva, totalizando 98 unidades autônomas; além das demais áreas comuns condominiais, assim descrito: **ANDAR TERREO:** Com entrada de pedestres e veículos pela Rua Paulo da Silva, contem partes de propriedade de uso comum tais como: acesso de veículos, acesso de pedestres; portão com v.a., áreas de circulação para pedestres, rampas para pedestres/portadores de necessidades especiais, acesso aos blocos; local para abrigo de gás, abrigo de lixo, reservatório de retenção de águas pluviais, área de lazer, churrasqueira, áreas permeáveis, áreas ajardinadas; rampa para veículos de acesso à garagem coletiva, áreas de circulação de veículos e a garagem coletiva com capacidade para guarda e estacionamento de 80 veículos numerados de 1 a 80, de tamanho adequado, à respectiva vaga, sendo 79 vagas pequenas, e 01 vaga para portadores de necessidades especiais, designada como nº 06, todas de uso comum, indivíduos e indetermnadas, sujeitas p auxílio de manobrista e numeradas no projeto

* continua no verso *



S18030007294M#01-07*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.216

04

arquitectónico, uso somente para efeitos de disponibilidade e disseminação. Na
extensão dos BLOCOS 2, 3, 4 e 5, conterá em cada um dos blocos partes de uso
comum tais como: áreas de circulação, centro de medição e 01 caixa de escada,
além de partes de propriedade de uso privado, compreendidas de 04 unidades
autônomas residenciais. Na extensão do BLOCO 1, conterá partes de uso comum
tais como: área de circulação, centro de medição, salão de festas com cozinha e
banheiro e 01 caixa de escada, além de partes de propriedade e uso privado,
compreendidas de 03 unidades autônomas residenciais. Do 1º ao 4º pavimento dos
BLOCOS 1, 2, 3, 4 e 5, Conterá em cada um dos blocos, em cada pavimento, partes
de propriedade e uso comum, tais como: área de circulação e 01 caixa de escada,
além das partes de propriedade e uso exclusivo que se constituem de 04
apartamentos tipo por-pavimento. Na cobertura dos BLOCOS 1, 2, 3, 4 e 5, Conterá
em cada um dos blocos, partes de propriedade e uso comum, tais como: área
implementalizada, vazios e cobertura geral do edifício. DAS DIFERENTES PARTES
DO CONDOMÍNIO, O "RESIDENCIAL VISTA VERDE" será constituído de duas
partes distintas, a saber: a) Partes de propriedade de uso comum ou do condomínio;
e, b) Partes de propriedade de uso exclusivo ou unidades autônomas. DAS PARTES
DE PROPRIEDADE E USO COMUM. - São aquelas assim definidas no artigo 3º da
Lei nº 4.591/64 e no §3.º do artigo 1.331 do Código Civil, tidas e heidas como coisa
indivisível, individuais, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do
"RESIDENCIAL VISTA VERDE", as quais por sua natureza ou destino de uso e
utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual
se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, pilares de
circulação das pessoas e veículos, rampas de acesso, portaria, com v.c. local para
abrigo de gás, abrigo de lixo, reservatório de retenção de águas pluviais, área de
lazer, churrasqueira, áreas permeáveis, áreas ajardinadas, e garagem coberta,
centro de medição, caixas de escadas, salão de festas com cozinha e banheiro, torre
de reseratório, laje impermeabilizada, vazios e cobertura geral do edifício e entran-

- continua na ficha 05 -



S18030007294MH01-07*00*

DÉCIMO TERCEIRO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Av. Liberdade, 781 - 01503-001

São Paulo - SP / Fone BAC: (11) 5294-7700

Blix: M.W. 085-00M.DR118P2

E-mail: 11504-1@odx.com.br

DÉCIMO TERCEIRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7/216

05

São Paulo, 18 de setembro de 2009

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez

11504-1

Tudo mais que por sua natureza ou função for de uso e servença a todos os

condôminos; e, b) - **BAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO OU**

UNIDADES AUTÔNOMAS, são partes de propriedade e uso exclusivo dos

condôminos constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento, compostas

pelos BLOCOS 3, 4 e 5, contendo em cada um delas, 05 pavimentos, com 20

unidades autônomas, sendo 18 apartamentos tipo, e 04 apartamentos localizados no

pavimento térreo; no BLOCO 1, contém 05 pavimentos, com 19 unidades autônomas,

sendo 18 apartamentos tipo, 03 apartamentos localizados no pavimento térreo, no

BLOCO 2, contém 05 pavimentos, com 20 unidades autônomas, sendo 18

apartamentos tipo, e 04 apartamentos que serão adaptados para portadores de

necessidades especiais localizados no pavimento térreo, perfazendo o total de 89

unidades autônomas, sendo que recebendo a seguinte designação numérica: Das

Unidades Autônomas: **BLOCO 1** - Pavimento Térreo - Apartamentos Tipo 01, 02 e

04, 1º Pavimento - Apartamentos Tipo 11, 12, 13 e 14; 2º Pavimento - Apartamentos

Tipo 21, 22, 23 e 24; 3º Pavimento - Apartamentos Tipo 31, 32, 33 e 34; 4º

Pavimento - Apartamentos Tipo 41, 42, 43 e 44; **BLOCOS 2, 3, 4 e 5** - Pavimento

Térreo - Apartamentos Tipo 01, 02, 03 e 04; 1º Pavimento - Apartamentos Tipo 11,

12, 13 e 14; 2º Pavimento - Apartamentos Tipo 21, 22, 23 e 24; 3º Pavimento -

Apartamentos Tipo 31, 32, 33 e 34; 4º Pavimento - Apartamentos Tipo 41, 42, 43 e

44. **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**: Cada um dos

apartamentos tipo de finais 2º e 4º, e saber nºs 12, 22, 32, 42, 14, 24, 34, 44,

localizados do 1º ao 4º pavimento dos blocos 1, 2, 3, 4 e 5, possuirá a área privativa

de 43,52m², área de comum de 43,46m², já incluída a área correspondente a 01

vaga de garagem indeterminada localizada na garagem coletiva, perfazendo a área

total de 86,98m², correspondendo a fração ideal de 0,00925. Cada um dos

apartamentos tipo de finais 1º e 3º, e saber nºs 13, 23, 33, 43, 11, 21, 31, 41,

localizados do 1º ao 4º pavimento dos blocos 1, 2, 3, 4 e 5, possuirá a área privativa

de 53,00m², área de comum de 50,91m², já incluída a área correspondente a 01

continua no verso



S18030007294MM#01-07*00*

EMRONº 2 - REGISTRO GERAL

7.216

05

vaga de garagem indelimitada localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 103,91m², correspondendo a fração ideal de 0,01123. Cada um dos apartamentos tipo de finais "1" e "2", a saber nºs 01 e 02, localizados no pavimento térreo dos blocos 1, 2, 3, 4 e 5, possuem a área privativa de 43,70m² área de comum de 34,38m², perfazendo a área total de 78,08m², correspondendo a fração ideal de 0,00811. Cada um dos apartamentos tipo de finais "4", a saber nº 4, localizados no pavimento térreo dos blocos 1, 2, 3, 4 e 5, possuem a área privativa de 43,52m², área de comum de 34,24m², perfazendo a área total de 77,76m², correspondendo a fração ideal de 0,00907. Cada um dos apartamentos tipo de finais "3", a saber nº 03, localizados no pavimento térreo dos blocos 2, 3, 4 e 5, possuem a área privativa de 53,00m², área de comum de 41,70m², perfazendo a área total de 94,70m², correspondendo a fração ideal de 0,01105. As unidades localizadas no térreo, não terão direito ao uso de vagas de garagem. A fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atende ao artigo 55 da Lei 10.931/2004, que alterou o parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor. A presente incorporação está sujeita ao regime de condomínio. Para efeitos fiscais, o empreendimento está avaliado em R\$7.587.608,70.

A Escrevente Autorizada,

Maliney Primo Menezes Lagos

Microfilme: Projeção número 504.926

AV 9 em 19 de junho de 2015

Prenotação 659.087, de 8 de junho de 2015.

REMHORA

Procede-se à presente averbação, à vista do MANDADO expedido em 14 de maio de 2015, pela 1ª Vara Cível do Foro Regional XI -

- continua na ficha 08 -



DÉCIM 30 ITAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez

Av. Liberdade, 204 - 07.603-007

São Paulo - SP / Bone SAc: (11) 3271-1700

SITE: www.dca.com.br | 4871

E-mail: 18071@003.com.br

S18030007294M#01-07*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.216

06

São Paulo, 19 de Junho de 2015



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
CÓDIGO NACIONAL DE IDENTIFICAÇÃO

Bernardo Francez

Pinheiros, desta Capital, extraída dos autos da ação de Cumprimento de Sentença - Rescisão de Contrato e devolução de dinheiro - Proc. nº 001844-84.2014.8.25.0011 (Proc. Principal nº 4000104-37.2013.8.25.0011), requerida por KARINA DE LUCENA EIDAN, RG 28.994.326-7, CPF 283.330.578-79, e EBERSON EIDAN, RG 8.175.517-5, CPF 034.089.609-41, brasileiros, do comércio, casados, residentes e domiciliados na Avenida Prefeito Donald Savazoni nº 339, Nova Caletas, em Caletas - SP, contra a proprietária pelo R.5, BUTANTÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada: MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, CNPJ nº 06.299.134/0001-31; MUDAR PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 09.340.655/0001-83, e AGM PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 07.476.802/0001-14, todas com sede na Avenida das Américas, 500, Bloco 12, sala 303, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, para constar que foi determinado, ao Oficial desta Serventia proceder a PENHORA do imóvel desta matrícula, tendo sido nomeadas depositárias, as próprias executadas, dando-se à causa o valor de R\$50.000,00. A presente averbação está sendo feita em razão da reiteração de ordem, feita pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia, supramencionado os óbices levantados por este Registro.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves da França Aranda

- continua no verso -



S18030007294M#01-07*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.219

08

Av. 10 em 30 de julho de 2015
Prenotação 882.074, de 22 de julho de 2015

PENHORA

Procede-se à presente averbação, à vista do MANDADO expedido em 08 de julho de 2015, pela 6ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, extraída dos autos da Ação de Procedimento Ordinarío - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro (Proc. nº 0019934-81.2012.8.25.0011) - requerida por FABRICIA RODRIGUES RAMOS, RG 45.567.046-6, CPF 324.294.428-33, contra a proprietária pelo R.5, BUTANTÁ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, para constar que, foi determinado, ao Oficial desta Serventia proceder a PENHORA do imóvel deste matrícula, tendo sido nomeada depositária, a própria executada, dando-se à causa o valor de R\$81.755,00.

O Escrevente Autorizado,
Maurício Gonçalves de Alvim

Av. 11, em 13 de novembro de 2015

Prenotação 889.128, de 9 de novembro de 2015

PENHORA - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão Online emitida em 09 de novembro de 2015, por meio eletrônico (nos termos do

- continua na ficha 07 -



DÉCIMO QUINTAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

S1803D007294M#01-07*00*

Bel. Bernardo Oswaldo Francesz
Av. Libertadora, 701 - 01502-001
São Paulo - SP Fone: SAC: (11)-3274-1700
Bico: W W W. O D S. O D M. 0471871
E - m a i l : 1 a o f r i @ o d m . c o m . b r

DÉCIMO QUINTAVO
OFÍCIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francesz
Cidade Marquês DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.218 07

São Paulo, 13 de novembro de 2015

Sampaio Francesz

Provimto CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), por Pedro Ivan Moreira de Sampaio, Escrevente Técnico Judiciário do 1º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros, desta Capital, tendo como Escrivão/Diretora Silvana Coelho Garcia, extralida dos autos da ação de Execução Civil (Proc. nº 0018933-09/2012.8.26.0011/01), movida por JEFFERSON DA COSTA LIMA, CPF 283.883.968-38, contra a proprietária, pelo R.S. BUTANTÃ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO, tendo sido nomeada como depositária, a própria executada; dando-se à causa o valor de R\$37.591,83.

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de Franca Aranda

Av.12 em 22 de março de 2015

Prenotação 678.706, de 16 de março de 2015

PENHORA - ONLINE

Procede-se a presente averbação, à vista da Certidão emitida em 16 de março de 2015, por meio eletrônico (nos termos do Provimto CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por João Nestor Gagliardi, Escrevente do 3º Ofício Cível desta Capital, tendo como Escrivão/Diretor, Gerson de Mattis, extralida dos autos da ação de Execução Civil (Proc. 1035554-82/2014), movida por VANESSA ANDRE NICOLI, CPF 286.681.718-55, contra a proprietária,

continua no verso -



S18030007294M#01-07*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.216

07

BUTANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO, tendo sido tomada depositária, a própria executada, dando-se a causa o valor de R\$277.000,97.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda



Av. 13 em 13 de dezembro de 2016

Prevenção 683.099, de 6 de dezembro de 2016

PENHORA - ONLINE

Procede-se a presente averbação, a vista da Cartidão expedida em 05 de dezembro de 2016, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), por Henrique Latuf Silvira, da Secretária de 6ª Vara do Trabalho de São Paulo, tendo como Escrivã Diretora Flávia Franco de Moraes, exaure dos autos da ação de Execução Trabalhista (P. oc. 00007771/05/2014.5.02.0069). Tomada por JULIANA NASCIMENTO, CPF 341.389.118-52, gnita: a proprietária pelo R.5. BUTANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula FOI PENHORADO, tendo sido nomeada depositária a própria executada, sendo de R\$22.466,15 o valor da dívida.

- continua na fôlha 08



DECIM 300 TAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Oswaldo Francez
Av. Liberdade, 703 - 01503-001
São Paulo - SP | Fone: 5405 (11) 3274-1700
Site: www.300-tavo.com.br
E-mail: 180@300-tavo.com.br

S18030007294M#01-07*00*

CODIGO NACIONAL DE SERVICIOS
R-71.432

DECIM 300 TAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Bel. Bernardo Oswaldo Francez
SP - Guarulhos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.218

08

Sac Paulo, 13 de dezembro de 2018

A Escrevente Autorizada,
Ana Gonçalves de França Ayanda

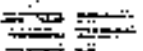
Av.14 em 20 de setembro de 2017

Prevenção 713.090, de 13 de setembro de 2017

PENHORA - ONLINE

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão emitida em 13 de setembro de 2017, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 8/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Caris Madou, do 44º Ofício Cível do Foro Regional Central, desta Capital, tendo como Escritor/Direitor, José Eduardo Aith, extraída dos autos do ação Execução Cível (Proc. 0019148772012), movida por AMANDA DA SILVA VIEIRA, CPF 334.538.168-42, e EMERSON DA SILVA GUEDES, CPF 229.962.408-10, contra a proprietária pelo R.5, GUTANTA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, para constar que o imóvel desta matrícula, FOLHA PENHORADO, tendo sido nomeada depositária a própria executada, dando-se à causa o valor de R\$109.555,35. ATO JURÍDICO ESTE, PRATICADO INDEPENDENTEMENTE DO PAGAMENTO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS, TENDO EM VISTA A CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA, NOS TERMOS DO DESPACHO DE 20/03/2013, AS FLS. 103 DOS AUTOS.

- continua no verso



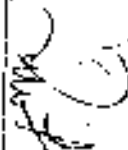
S18090007294M#01-0740*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

7.216

08

O-Escrivente Autorizado
Rodrigo Di Sessa Fasina



Fim dos atos praticados, continua na página 17.

MINUTA



DÉCIMOTAVO

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS

Bel. Bernardo Gswaldo Franchez
Av. Libertadores, 701 - 01503-001
São Paulo - SP | Fone SAQ: (11) 3274-7700
Site: www.officiodetavo.com.br
E-mail: bberfil@officiodetavo.com.br

18º Oficial de Registro de Imóveis

CERTIFICA MAIS que, revendo o Livro 1 - Protocolo desse Serviço Registral, dele consta PRENOTADO, sob o número SETECENTOS E VINTE E QUATRO MIL, DUZENTOS E DOIS, em 22 de fevereiro de 2018. Esse título se encontra em fase de EXAME neste Serviço Registral.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS, ATÉ A PRESENTE DATA, integralmente noticiadas na presente cópia, devendo ser completada com a Certidão da Circunscrição ANTERIOR, se houver necessidade; CERTIFICO ainda, que a presente certidão e reprodução autêntica da ficha à que se refere, extrai-se nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

Emolumentos:

Oficial:	R\$ 30,69;	Estado:	R\$ 8,72
Cart. Serv.:	R\$ 5,97	Reg. Civil:	R\$ 1,62
Trib. Just.:	R\$ 2,11	ISS:	R\$ 0,63
Mh. Pub. Est.:	R\$ 1,47	TOTAL:	R\$ 51,21

Quotas recolhidas por venda.

CERTIFICO, finalmente que o 13º Subdistrito-BUTANTA, pertenceu ao 1º Registro de Imóveis no período de 24/12/1912 a 08/12/1925, ao 4º R.L. de 09/12/1925 a 06/10/1939, ao 10º R.L. de 07/10/1939 a 10/08/1976. Apresentando a partir dessa data, a pertencer ao 18º R.L. O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, da cidade de São Paulo, em 13 de maio de 2018 - 13.05.18 h

~~ERIK LUIZ ROSSI~~
OBSERVA / SUBSTITUTO

ATENÇÃO: Para fazer a escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição. MSOGL, cap. XIV, item 12, letra d, e Proc. 02.04924/8 da 1ª Vara de Registros Públicos.

Sérgio Dias dos Santos Antônio Almeida Eduardo Queiroz Rodrigues
 Erik Luiz Rossi Julio da Costa Neves Neto

Guia Nº _____ Substitutos

Esta Certidão contém 17 páginas que estão no rodapé numeradas de 1 a 17.



EM BRANCO

EM BRANCO

MINUTA



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

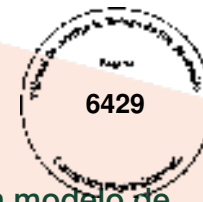
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

6430

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

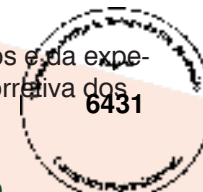
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-24
RUA PHILOGONIO CORREA (ANTIGA RUA
56), S/N, BOA ESPERANÇA, CUIABÁ, MT

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-24	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala nº 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

TERRENO RESIDENCIAL, situado na Rua Philogonio Correa (antiga Rua 56), S/ N, Boa Esperança, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau I, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do terreno:	12.191,07 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (dois milhões, trezentos e sessenta mil reais)	R\$ 2.360.000,00
Valor de liquidação forçada: (dois milhões e oitenta mil reais)	R\$ 2.080.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2:2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. VALOR JUSTO	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
7. DOCUMENTAÇÃO	13
8. PLANEJAMENTO URBANO	14
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	16
10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	17
11. CONCLUSÃO	18
12. RELAÇÃO DE ANEXOS	19

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao TERRENO RESIDENCIAL situado na Rua Philogonio Correa (antiga Rua 56), S/N, bairro de Boa Esperança, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 19 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este

Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.

- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ **Mensuração do ativo**

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ **Preço de saída**

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ **Mercado principal**

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ **Participantes do mercado**

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ **Técnicas de avaliação**

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ **Hierarquia de *inputs***

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Como não há elementos semelhantes disponíveis no mercado local e projetos de uso residencial de condomínios habitacionais já elaborados pela solicitante, optou-se por utilizar o método involutivo para a avaliação da propriedade.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

MÉTODO INVOLUTIVO

DEFINIÇÃO

O método involutivo consiste em uma técnica de análise na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento da propriedade. Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica de um terreno alicerçado no aproveitamento eficiente do local, mediante um hipotético empreendimento imobiliário.

Esse processo avaliativo leva em conta: a receita provável da venda das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas; todas as despesas de comércio e remuneração do capital-terreno, computadas em prazos viáveis ao projeto; e a execução e comercialização das unidades por taxas financeiras operacionais reais. O valor do terreno resulta como resíduo da provável rentabilidade do empreendimento.

As principais premissas adotadas são as seguintes:

- **VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV) - RECEITA DE COMERCIALIZAÇÃO**

Levando-se em conta as pesquisas de mercado efetuadas para propriedades semelhantes na região, o valor médio aplicável às unidades do empreendimento será de R\$ 208.000,00 (R\$ 3.300,00/ m²), considerando-se lançamento com acabamento padrão. Foi ainda considerada uma taxa de permuta de 8%, resultando em um VGV de R\$ 52 milhões.

- **DESPESAS**

Admitimos um percentual de 10,0% para taxa de administração, 6,0% para gastos com vendas, 5,65 % para impostos (PIS, CONFINS, CSLL, IR) e despesas legais (todas sobre o VGV das unidades), 2,00 % para dispêndios com incorporações sobre o custo de construção, 20,0% de lucro do incorporador além de 2,5% do custo de construção para despesas com incorporação.

- **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA**

Foi estimado um prazo de vinte e sete meses para início e conclusão da obra.

- **PRAZO OU VELOCIDADE DAS VENDAS**

Foi estimado um prazo de doze meses para o término das vendas. Na determinação da velocidade de comercialização, admitimos que o empreendimento contará com financiamentos ao consumidor final por meio de instituições financeiras confiáveis, facilitando o negócio. O fluxo de recebimento das unidades foi estimado de acordo com as parcelas de sinal, ato da compra, mensalidades, semestrais, entrega das chaves e financiamento, distribuídos da seguinte maneira:

Nº Parcelas	Periodicidade	%	Valor da Parcela
1	Sinal	3,00%	5.737,76
3	Ato	5,00%	9.562,93
24	Mensal	10,00%	19.125,85
4	Semestral	6,00%	11.475,51
1	Chaves	10,00%	19.125,85
1	Financiamento	66,00%	126.230,64

▪ CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Situa-se em área de Zona de Expansão Urbana (ZEX) e tem Limite de Adensamento (LA) de três (correspondente ao Índice de Aproveitamento do Terreno), que é um multiplicador de fator pelo tamanho do terreno, ampliando a projeção de área construída. Além disso, tem uma taxa de ocupação de 50% e gabarito de altura de 60 m. Foram considerados para cálculo, as informações do projeto Residencial Boa Esperança, com cinco blocos e 272 unidades, com área média de 62,82 m². Como o projeto necessita de reaprovação da Secretaria de Urbanização da Prefeitura de Cuiabá, as informações sobre as características urbanísticas foram previamente checadas de acordo com a Lei Complementar nº 389 de 03 de novembro de 2015, indicando a viabilidade legal e urbanística do empreendimento.

RESULTADO

Consolidadas todas as despesas e receitas estimadas para implantação e comercialização do empreendimento proposto, foi montado o respectivo fluxo de caixa descontado a uma taxa real de 1,17% ao mês. O fluxo total do negócio foi de quarenta e quatro meses, sendo vinte e sete meses de construção. O

valor do terreno foi estimado em R\$ 2.170.000,00 (dois milhões, cento e setenta mil reais).

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de comercialização do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TERRENO		
Prazo para comercialização	2,00	anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,88
Valor de liquidação forçada		R\$ 2.084.628,87
Na prática		R\$ 2.080.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,4%(Taxa Selic).

MINUTA

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Endereço: Rua Philogonio Correa (antiga Rua 56), S/ N, Boa Esperança, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.

Ocupação: Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água (tratada e canalizada), esgoto sanitário, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Transporte público: A região é servida por linhas de ônibus que circulam pelas vias principais, ligando a região ao centro de Cuiabá.



Acesso pela na Rua Philogonio Correa



Acesso pela Rua Pedro Fernandes

Comércio:	O comércio de atendimento local conta principalmente com bares, restaurantes e mercearias, além de algumas instalações de prestação de serviços.
Recreação:	A região carece de polos de recreação e equipamentos urbanos implantados.
Ensino/Cultura:	Destaca-se a proximidade com o Campus da Universidade Federal do Mato Grosso (UFMT). Na região, há instituições de ensino de 1º e 2º graus.
Principais acessos:	O imóvel pode ser acessado através das vias de maior importância como a Rodovia BR-163 e a Avenida Jornalista Arquimedes Pereira Lima.

7. DOCUMENTAÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

Data da certidão: 11 de abril de 2011.

Compradora: Construtora MUDAR LTDA.

Área de terreno: 14.000,00 m².

PLANILHA DE CONTROLE CLIENTE

Área de terreno: 12.191,07 m².

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área total da planilha de controle do cliente, visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

8. PLANEJAMENTO URBANO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei: Lei Complementar nº 389 de 03 de novembro de 2015.

Zona: Zona de Expansão Urbana (ZEX). Segundo o Art. 15 do Plano de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, “o licenciamento de atividades ou empreendimentos, quando se tratar de parcelamento, na ZEX deverá seguir as mesmas exigências de uso do solo, estabelecidas para a ZUM”.

Usos permitidos: Residencial uni e multifamiliar.

Limite de adensamento: 3.

Taxa de ocupação: 50%

Gabarito de altura: 65 metros.

ÍNDICES URBANÍSTICOS								
Zonas Urbanas	Coefficiente de Ocupação (CO)	Cobertura vegetal paisagística (CVP)	Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)	Coefficiente de Permeabilidade (CP) ^[1]	Potencial Construtivo (PC)	Limite de Adensamento (LA)	Potencial Construtivo Excedente (PCE)	Gabarito da Altura
ZUM	0,50	0,20	0,05	0,25	1,00	3,00	2,00	-
ZEX	0,15	[2]	0,85	0,85	0,15	0,15	0,00	-
ZPR	0,50	0,20	0,05	0,25	1,00	2,00	1,00	12,00
ZAC	0,80	0,20	-	0,20	2,00	3,00	1,00	-
ZCR	0,80	0,20	-	0,20	2,00	3,00	1,00	-
ZIA 1	0,15	0,20	0,50	0,70	1,00	1,00	0,00	-
ZIA 2	0,05	0,05	0,85	0,90	0,50	0,50	0,00	-
ZIA 3	0,05	0,00	0,95	0,95	0,10	0,10	0,00	-
ZIH	0,80	0,20	-	0,20	3,00	3,00	0,00	-
ZEIS 1	0,70	0,20	-	0,20	1,00	2,00	1,00	-
ZEIS 2	0,70	0,20	-	0,20	2,00	2,00	0,00	-
ZERE	0,70	0,20	-	0,20	1,00	1,00	0,00	-
ZRG 1	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	12,00
ZRG 2	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	24,00
ZAI	0,60	0,20	0,20	0,40	1,00	2,00	1,00	-
ZINS	0,75	0,20	0,05	0,25	3,00	6,00	3,00	-
ZCTR 1	0,75	0,20	0,05	0,25	3,00	6,00	3,00	-
ZCTR 2	0,70	0,20	0,05	0,25	2,00	4,00	2,00	-
ZCTR 3	0,65	0,20	0,05	0,25	2,00	4,00	2,00	-
ZRCT	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	[4]	-
ZTC	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	[3]	Arts. 157 e 158

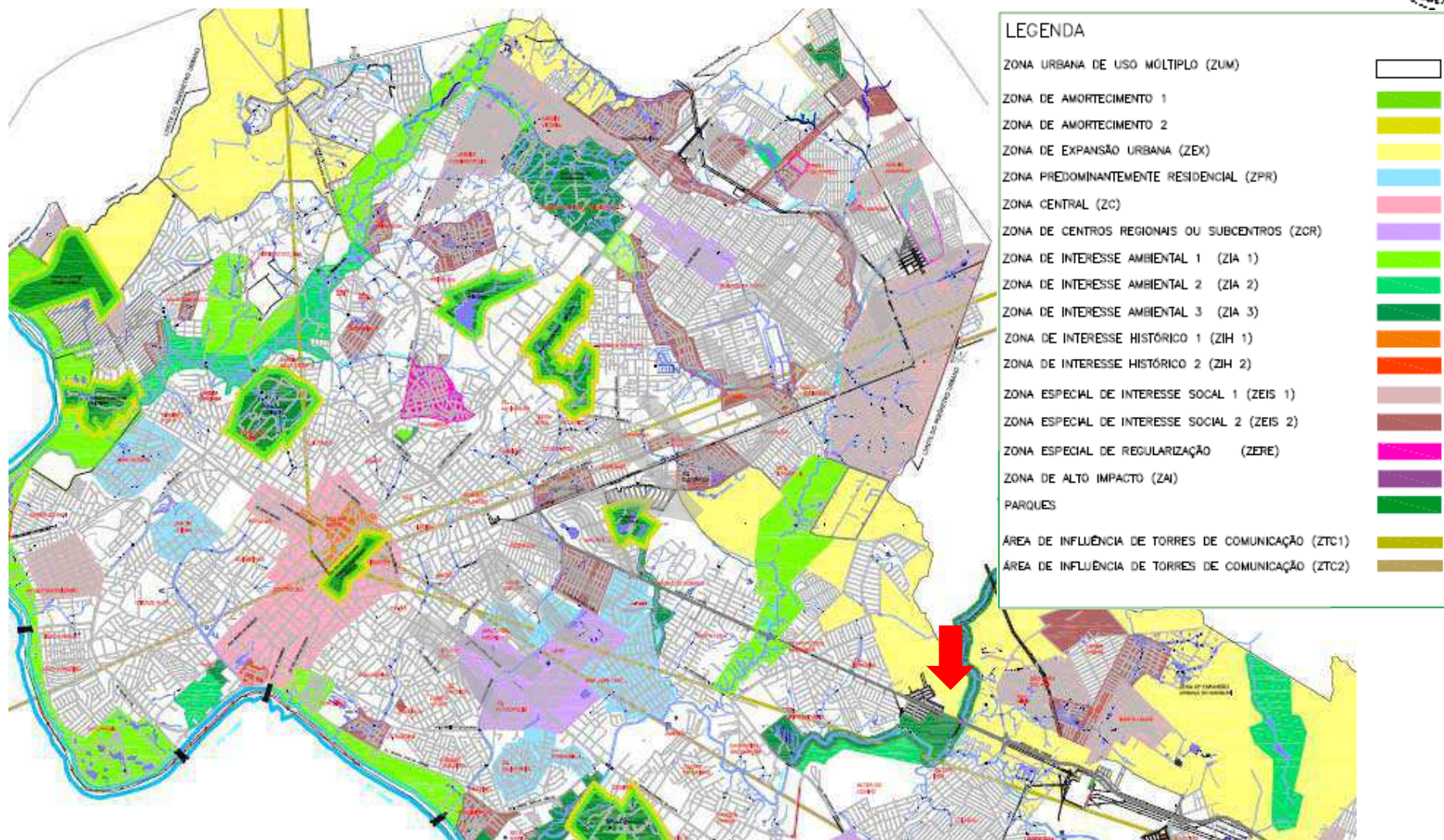
Nota:

[1] A Cobertura vegetal paisagística e a cobertura vegetal arbórea deverão ser somados, resultando no coeficiente de permeabilidade;

[2] Mantém as características originais do terreno e de cobertura vegetal;

[3] Prevalcem os índices da Zona sobreposta, com exceção da restrição do gabarito de altura;

[4] Serão estabelecidos os índices das subdivisões da ZCTR, conforme infraestrutura instalada e on hierarquia da via.



Zoneamento regional com a localização do imóvel destacada

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	12.191,07 m ² .
Formato:	Irregular.
Solo:	Embora não tenhamos tido acesso a laudos de prospecção e análise de solo, observou-se na visita solo firme e seco.



Croqui dos limites da propriedade

10. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

10.1. LOCALIZAÇÃO

O terreno situa-se em Boa Esperança, um bairro predominantemente residencial do município de Cuiabá. Conta com frente dupla (para a na Rua Philogonio Correa - antiga Rua 56 - e a Rua Pedro Fernandes), dista cerca de 400 metros do acesso à Rodovia BR-163, e cerca de 1 km do campus da Universidade Federal Mato Grosso (UFMT). Vale ressaltar que o imóvel se localiza ainda em frente ao Cemitério do Coxipó.

10.2. IMÓVEL

Trata-se de terreno passível de incorporação, destinado principalmente a projetos Minha Casa Minha Vida (MCMV) inserido no geomercado da região de Cuiabá.

O terreno conta com um projeto de cunho habitacional popular que necessita passar por uma nova aprovação junto aos órgãos competentes da prefeitura de Cuiabá. Empreendimento constituído por tipologia de condomínio residencial multifamiliar fechado, com infraestrutura de lazer, e padrão variando de médio a médio-baixo, caracterizado pela comercialização de unidades prontas.

O projeto original do condomínio Residencial Boa Esperança contava com 272 unidades habitacionais distribuídas em cinco blocos. As obras começaram e chegaram a ser construídas as fundações (em *radier*) e alguma supraestrutura dos blocos, porém as atividades foram paralisadas e o empreendimento encontra-se abandonado desde 2010. Desde então, houve depredações e

vandalismo nas construções, visto que não há muros (apenas arames amarrados a mourões) que impedem ou controlam o acesso à propriedade.

Para efeitos desta avaliação, e principalmente devido ao estado de conservação, não serão consideradas as obras já concluídas.

10.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Apesar de estar situada em frente ao Cemitério de Coxipó, a propriedade possui boa localização, em um bairro predominantemente residencial constituído por residências de bom padrão construtivo e devido à proximidade a uma das principais vias da cidade e da UFMT.

Observou-se um grande número de lançamentos de empreendimentos residenciais populares na região mesmo com a situação atual do mercado imobiliário, evidenciando a demanda por esse tipo de imóvel principalmente devido aos incentivos e créditos imobiliários, e gerando uma sensação de retomada da indústria da construção civil.

É escassa a quantidade de ofertas de terrenos com áreas próximas e passíveis de incorporação de empreendimentos habitacionais populares (principalmente MCMV).

Potenciais compradores do TERRENO seriam empreendedores visando à implantação de conjuntos de habitação destinados à classe média-baixa, a exemplo da tipologia dos empreendimentos existentes na área, considerando-se as características do local e as especificidades da legislação vigente.

11. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo** de **R\$ 2.360.000,00** (dois milhões, trezentos e sessenta mil reais) e o **valor de liquidação forçada** de **R\$ 2.080.000,00** (dois milhões e oitenta mil reais) para **TERRENO RESIDENCIAL** situado na Rua Philogonio Correa (antiga Rua 56), S N, Boa Esperança, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-24** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* —PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 19 (dezenove) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

12. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



 **ANEXO 1**

MINUTA

QUADRO-RESUMO DE ÁREAS (m²)

RESIDENCIAL BOA ESPERANÇA	CARACTERÍSTICAS
Área do terreno (m ²)	12.191,07
IAA	3,00
Área total edificável (m ²)	36.573,21
Taxa de ocupação	50%
Área de vendas (m ²)	17.087,04
Área construída (m ²)	23.826,65
Área construída equivalente (m ²)	20.663,55
Área média dos apartamentos (m ²)	62,82
Nº de unidades	272,00



PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)

UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (ÁREA VENDÁVEL)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	VGV
Unidades habitacionais	272	62,82m ²	17.087,04m ²	R\$ 3.309,29	R\$ 207.889,72	R\$ 56.546.003,99
Permuta (8%)	22	5,03m ²	1.366,96m ²	R\$ 264,74	R\$ 16.631,18	R\$ 4.523.680,32
TOTAL	250	57,79m²	15.720,08m²	R\$ 3.044,55	R\$ 191.258,54	R\$ 52.022.323,67

Taxa de desconto	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 2.358.619,86
VALOR DO TERRENO	R\$ 2.360.000,00



CUSTO DE CONSTRUÇÃO			
IMÓVEL	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	Ccu (R\$/m²)	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
RESIDENCIAL BOA ESPERANÇA	20.663,55	R\$ 1.206,94	R\$ 24.939.665,04
% obra a realizar		100%	R\$ 24.939.665,04

DESPESAS				
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 2.493.966,50	Administração c/ impostos, gerenciamento técnico e seguro	10,0%	sobre custo de construção
DESPESAS COM VENDAS	R\$ 3.121.339,42	Publicidade/corretagem	6,0%	sobre VGV
IMPOSTOS	R\$ 2.939.261,29	PIS/COFINS/CSLL/IR	5,7%	sobre VGV
DESPESAS LEGAIS	R\$ 1.040.446,47	Despesas jurídicas	2,0%	sobre VGV
LUCRO DO INCORPORADOR	R\$ 10.404.464,73	-	20,0%	sobre VGV
DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	R\$ 623.491,63	Vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	2,5%	sobre custo de construção

Fase	Quantidades	Unidades
Custo de Obra	1.206,94	R\$/m ²
Área Equivalente	20.663,55	m ²
Custo Total de Obra	24.939.665,04	R\$
	100%	
Mês	%	Valor
18	3,58%	892.965,02
19	2,01%	501.201,75
20	3,93%	980.872,40
21	3,59%	894.473,65
22	2,59%	646.956,23
23	1,96%	489.736,42
24	1,60%	398.219,94
25	2,83%	705.741,33
26	3,75%	934.745,05
27	3,99%	993.966,77
28	4,63%	1.154.600,43
29	5,65%	1.409.963,59
30	5,62%	1.400.957,89
31	5,31%	1.324.501,47
32	5,65%	1.409.398,95
33	4,69%	1.170.599,56
34	4,18%	1.042.661,93
35	3,28%	818.366,18
36	3,31%	826.385,51
37	3,32%	828.323,66
38	3,87%	964.446,04
39	4,63%	1.154.165,66
40	3,46%	863.365,70
41	3,85%	959.731,09
42	3,36%	837.366,68
43	2,86%	713.274,42
44	2,50%	622.677,70



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	GVV	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
1	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (249.397)	R\$ (249.397)
2	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (249.397)	R\$ (498.793)
3	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (249.397)	R\$ (748.190)
4	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (748.190)
5	0,00%	0%	R\$ -	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (748.190)
6	0,42%	0%	R\$ 220.372	-	R\$ (12.451)	R\$ -	R\$ (13.222)	R\$ -	R\$ -	R\$ (4.407)	R\$ (44.074)	R\$ 146.217	R\$ (601.973)
7	0,60%	0%	R\$ 310.689	-	R\$ (17.554)	R\$ -	R\$ (18.641)	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.214)	R\$ (62.138)	R\$ 206.142	R\$ (395.831)
8	0,77%	0%	R\$ 401.005	-	R\$ (22.657)	R\$ -	R\$ (24.060)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.020)	R\$ (80.201)	R\$ 266.067	R\$ (129.764)
9	0,81%	0%	R\$ 419.069	-	R\$ (23.677)	R\$ -	R\$ (25.144)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.381)	R\$ (83.814)	R\$ 278.052	R\$ 148.288
10	0,84%	0%	R\$ 437.132	-	R\$ (24.698)	R\$ -	R\$ (26.228)	R\$ -	R\$ -	R\$ (8.743)	R\$ (87.426)	R\$ 290.037	R\$ 438.325
11	1,00%	0%	R\$ 520.223	-	R\$ (29.393)	R\$ -	R\$ (31.213)	R\$ -	R\$ -	R\$ (10.404)	R\$ (104.045)	R\$ 345.168	R\$ 783.494
12	1,03%	0%	R\$ 538.287	-	R\$ (30.413)	R\$ -	R\$ (32.297)	R\$ -	R\$ -	R\$ (10.766)	R\$ (107.657)	R\$ 357.153	R\$ 1.140.647
13	1,03%	0%	R\$ 538.287	-	R\$ (30.413)	R\$ -	R\$ (32.297)	R\$ -	R\$ -	R\$ (10.766)	R\$ (107.657)	R\$ 357.153	R\$ 1.497.800
14	1,07%	0%	R\$ 556.350	-	R\$ (31.434)	R\$ -	R\$ (33.381)	R\$ -	R\$ -	R\$ (11.127)	R\$ (111.270)	R\$ 369.138	R\$ 1.866.938
15	1,10%	0%	R\$ 574.413	-	R\$ (32.454)	R\$ -	R\$ (34.465)	R\$ -	R\$ -	R\$ (11.488)	R\$ (114.883)	R\$ 381.123	R\$ 2.248.061
16	1,14%	0%	R\$ 592.476	-	R\$ (33.475)	R\$ -	R\$ (35.549)	R\$ -	R\$ -	R\$ (11.850)	R\$ (118.495)	R\$ 393.108	R\$ 2.641.169
17	1,30%	0%	R\$ 675.568	-	R\$ (38.170)	R\$ -	R\$ (40.534)	R\$ -	R\$ -	R\$ (13.511)	R\$ (135.114)	R\$ 448.239	R\$ 3.089.408
18	0,91%	0%	R\$ 473.259	3,58%	R\$ (26.739)	R\$ (892.965)	R\$ (28.396)	R\$ (89.297)	R\$ (22.324)	R\$ (9.465)	R\$ (94.652)	R\$ (690.579)	R\$ 2.398.830
19	0,77%	0%	R\$ 401.005	2,01%	R\$ (22.657)	R\$ (501.202)	R\$ (24.060)	R\$ (50.120)	R\$ (12.530)	R\$ (8.020)	R\$ (80.201)	R\$ (297.785)	R\$ 2.101.045
20	0,63%	0%	R\$ 328.752	3,93%	R\$ (18.574)	R\$ (980.872)	R\$ (19.725)	R\$ (98.087)	R\$ (24.522)	R\$ (6.575)	R\$ (65.750)	R\$ (885.354)	R\$ 1.215.691
21	0,63%	0%	R\$ 328.752	3,59%	R\$ (18.574)	R\$ (894.474)	R\$ (19.725)	R\$ (89.447)	R\$ (22.362)	R\$ (6.575)	R\$ (65.750)	R\$ (788.156)	R\$ 427.535
22	0,63%	0%	R\$ 328.752	2,59%	R\$ (18.574)	R\$ (646.956)	R\$ (19.725)	R\$ (64.696)	R\$ (16.174)	R\$ (6.575)	R\$ (65.750)	R\$ (509.699)	R\$ (82.164)
23	0,63%	0%	R\$ 328.752	1,96%	R\$ (18.574)	R\$ (489.736)	R\$ (19.725)	R\$ (48.974)	R\$ (12.243)	R\$ (6.575)	R\$ (65.750)	R\$ (332.826)	R\$ (414.990)
24	0,63%	0%	R\$ 328.752	1,60%	R\$ (18.574)	R\$ (398.220)	R\$ (19.725)	R\$ (39.822)	R\$ (9.955)	R\$ (6.575)	R\$ (65.750)	R\$ (229.870)	R\$ (644.861)
25	0,67%	0%	R\$ 346.815	2,83%	R\$ (19.595)	R\$ (705.741)	R\$ (20.809)	R\$ (70.574)	R\$ (17.644)	R\$ (6.936)	R\$ (69.363)	R\$ (563.847)	R\$ (1.208.708)
26	0,67%	0%	R\$ 346.815	3,75%	R\$ (19.595)	R\$ (934.745)	R\$ (20.809)	R\$ (93.475)	R\$ (23.369)	R\$ (6.936)	R\$ (69.363)	R\$ (821.476)	R\$ (2.030.184)
27	0,67%	0%	R\$ 346.815	3,99%	R\$ (19.595)	R\$ (993.967)	R\$ (20.809)	R\$ (99.397)	R\$ (24.849)	R\$ (6.936)	R\$ (69.363)	R\$ (888.101)	R\$ (2.918.284)
28	0,67%	0%	R\$ 346.815	4,63%	R\$ (19.595)	R\$ (1.154.600)	R\$ (20.809)	R\$ (115.460)	R\$ (28.865)	R\$ (6.936)	R\$ (69.363)	R\$ (1.068.813)	R\$ (3.987.098)
29	0,67%	0%	R\$ 346.815	5,65%	R\$ (19.595)	R\$ (1.409.964)	R\$ (20.809)	R\$ (140.996)	R\$ (35.249)	R\$ (6.936)	R\$ (69.363)	R\$ (1.356.097)	R\$ (5.343.195)
30	0,67%	0%	R\$ 346.815	5,62%	R\$ (19.595)	R\$ (1.400.958)	R\$ (20.809)	R\$ (140.096)	R\$ (35.024)	R\$ (6.936)	R\$ (69.363)	R\$ (1.345.966)	R\$ (6.689.160)
31	1,47%	0%	R\$ 762.272	5,31%	R\$ (43.068)	R\$ (1.324.501)	R\$ (45.736)	R\$ (132.450)	R\$ (33.113)	R\$ (15.245)	R\$ (152.454)	R\$ (984.297)	R\$ (7.673.457)
32	1,43%	0%	R\$ 744.208	5,65%	R\$ (42.048)	R\$ (1.409.399)	R\$ (44.652)	R\$ (140.940)	R\$ (35.235)	R\$ (14.884)	R\$ (148.842)	R\$ (1.091.792)	R\$ (8.765.249)
33	1,40%	0%	R\$ 726.145	4,69%	R\$ (41.027)	R\$ (1.170.600)	R\$ (43.569)	R\$ (117.060)	R\$ (29.265)	R\$ (14.523)	R\$ (145.229)	R\$ (835.127)	R\$ (9.600.376)
34	1,36%	0%	R\$ 708.082	4,18%	R\$ (40.007)	R\$ (1.042.662)	R\$ (42.485)	R\$ (104.266)	R\$ (26.067)	R\$ (14.162)	R\$ (141.616)	R\$ (703.183)	R\$ (10.303.559)
35	1,20%	0%	R\$ 624.990	3,28%	R\$ (35.312)	R\$ (818.366)	R\$ (37.499)	R\$ (81.837)	R\$ (20.459)	R\$ (12.500)	R\$ (124.998)	R\$ (505.981)	R\$ (10.809.539)
36	1,17%	0%	R\$ 606.927	3,31%	R\$ (34.291)	R\$ (826.386)	R\$ (36.416)	R\$ (82.639)	R\$ (20.660)	R\$ (12.139)	R\$ (121.385)	R\$ (526.988)	R\$ (11.336.527)
37	1,13%	0%	R\$ 588.864	3,32%	R\$ (33.271)	R\$ (828.324)	R\$ (35.332)	R\$ (82.832)	R\$ (20.708)	R\$ (11.777)	R\$ (117.773)	R\$ (541.153)	R\$ (11.877.680)
38	1,10%	0%	R\$ 570.800	3,87%	R\$ (32.250)	R\$ (964.446)	R\$ (34.248)	R\$ (96.445)	R\$ (24.111)	R\$ (11.416)	R\$ (114.160)	R\$ (706.276)	R\$ (12.583.956)
39	1,06%	0%	R\$ 552.737	4,63%	R\$ (31.230)	R\$ (1.154.166)	R\$ (33.164)	R\$ (115.417)	R\$ (28.854)	R\$ (11.055)	R\$ (110.547)	R\$ (931.695)	R\$ (13.515.651)
40	1,03%	0%	R\$ 534.674	3,46%	R\$ (30.209)	R\$ (863.366)	R\$ (32.080)	R\$ (86.337)	R\$ (21.584)	R\$ (10.693)	R\$ (106.935)	R\$ (616.530)	R\$ (14.132.181)
41	0,87%	0%	R\$ 451.583	3,85%	R\$ (25.514)	R\$ (959.731)	R\$ (27.095)	R\$ (95.973)	R\$ (23.993)	R\$ (9.032)	R\$ (90.317)	R\$ (780.072)	R\$ (14.912.254)
42	0,83%	0%	R\$ 433.519	3,36%	R\$ (24.494)	R\$ (837.367)	R\$ (26.011)	R\$ (83.737)	R\$ (20.934)	R\$ (8.670)	R\$ (86.704)	R\$ (654.397)	R\$ (15.566.651)
43	66,00%	0%	R\$ 34.334.734	2,86%	R\$ (1.939.912)	R\$ (713.274)	R\$ (2.060.084)	R\$ (71.327)	R\$ (17.832)	R\$ (686.695)	R\$ (6.866.947)	R\$ 21.978.662	R\$ 6.412.011
44	0,00%	0%	R\$ -	2,50%	R\$ -	R\$ (622.678)	R\$ -	R\$ (62.268)	R\$ (15.567)	R\$ -	R\$ -	R\$ (700.512)	R\$ 5.711.499
TOTAL	100%	0%	R\$ 52.022.324	100,0%	R\$ (2.939.261)	R\$ (24.939.665)	R\$ (3.121.339)	R\$ (2.493.967)	R\$ (623.492)	R\$ (1.040.446)	R\$ (10.404.465)	R\$ 5.711.499	

TAXA DE DESCONTO	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	2.358.620
VALOR DO TERRENO	2.360.000
VALOR DO TERRENO/ M²	R\$ 193,58
% DO TERRENO SOBRE O VGV	4,54%

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TERRENO	
Prazo para comercialização	2,00 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor de liquidação forçada	R\$ 2.084.628,87
Na prática	R\$ 2.080.000,00



Nº	EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Residencial Boa Esperança	Rua Philogonio Correa	Boa Esperança	Cuiabá	MT	62,82		Via principal	Superior				
1	Reserva Boa Esperança	Rua Treze altura do nº 1100	Boa Esperança	Cuiabá	MT	46,47	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 178.000,00	R\$ 3.830,43	Eliane Sato	(065) 99928-5755
2	Parque Chapada do Mirante	Av. Dante Martins de Oliveira, 4300	Novo Mato Grosso	Cuiabá	MT	39,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Normal	R\$ 150.000,00	R\$ 3.846,15	Rede Imóveis MT	(065) 3044-2248
3	Parque Chapada dos Bandeirantes	R. Santo Antônio, 348	Chácara dos Pinheiros	Cuiabá	MT	46,00	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 148.000,00	R\$ 3.217,39	Rede Imóveis MT	(065) 3044-2248
4	Parque Chapada dos Buritis	Rua Santo Antônio	Coxipó	Cuiabá	MT	39,96	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 145.000,00	R\$ 3.628,63	Sete Consultoria MT Imóveis	(65) 3023-2555
5	Parque Chapada dos Sabiás	Av. Professora Édna Maria Albuquerque, 1100	Jardim Imperial	Cuiabá	MT	39,00	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 143.293,00	R\$ 3.674,18	Sete Consultoria MT Imóveis	(65) 3023-2555



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO	TAMANHO	I/C		
	100	110									
1	100	100	26,03%	R\$ 3.830,43	0,90	1,00	1,10	0,93	1,00	0,92	R\$ 3.516,83
2	110	100	37,92%	R\$ 3.846,15	0,90	0,91	1,10	0,94	1,00	0,85	R\$ 3.261,29
3	100	100	26,77%	R\$ 3.217,39	0,90	1,00	1,10	0,93	1,00	0,92	R\$ 2.946,48
4	100	100	36,39%	R\$ 3.628,63	0,90	1,00	1,10	0,95	1,00	0,94	R\$ 3.394,83
5	100	100	37,92%	R\$ 3.674,18	0,90	1,00	1,10	0,94	1,00	0,93	R\$ 3.427,02

CÁLCULOS AVALIATIVOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 3.516,83
Valor mínimo	R\$ 2.946,48
Desvio padrão	R\$ 222,59
Coefficiente de variação	6,73%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 2.812,90
Média amostral	R\$ 3.309,29
Limite superior	R\$ 3.805,69

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	9,22%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,65	RESULTADO
dmax/s	0,93	permanece
dmin/s	1,63	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 3.156,69
Média amostral	R\$ 3.309,29
Limite superior	R\$ 3.461,89

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 3.309,29
Área	62,82
Valor final	R\$ 207.889,72
Na prática	R\$ 208.000,00



ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo, Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comarprativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	2
				TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:	17,00
				GRAU ATINGIDO:	GRAU I



 **ANEXO 2**

MINUTA



Acesso



Acesso



Vista do bloco



Vista do bloco



Vista do bloco



Vista do interior da propriedade



Vista do interior da propriedade



Vista do interior da propriedade



Vista do interior da propriedade



Vista frontal



Vista fundos



Vista fundos



Vista fundos

MINUTA



 **ANEXO 3**

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENCAS.

Que entre si fazem o **PROMITENTE VENDEADOR**, a seguir designado simplesmente **Vendedor**: **FLODOALDO ALBANO BEZERRA**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 250.544-SSP/MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.074.401-06, casado com **FERNANDA MARIA BEZERRA ALBANO** sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 877.718-SSP/PI, inscrita no CPF/MF sob o nº 353.899.823-04, ambos residentes e domiciliados na Rua San Salvador, 129-Bairro Jardim das Américas-Cuiabá-MT-Cep. 78.050-000.

E a **PROMITENTE COMPRADORA**, a seguir designada simplesmente **Compradora**: **CONSTRUTORA MUDAR LTDA.**, com sede à Rua Álvares Penteado, 203, Centro, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.299.134 /0001-31, devidamente arquivado na Junta Comercial, representada neste ato por seu Diretor Presidente Sr. AUGUSTO MARTINEZ DE ALMEIDA, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 04263591-2, expedida pelo IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 744.225.377-68, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada por sua bastante procuradora, **DORALICE PAIVA PINHO**, brasileira, divorciada, arquiteta, portadora da carteira de identidade nº 20.069.455-8, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 170.698.808-71, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço profissional na Rua Álvares Penteado 203, Centro, CEP: 01012-00, conforme Instrumento Público de Procuração lavrado em 08 de abril de 2008, Livro 8841-Fl.053, no 23º Cartório de Notas do Rio de Janeiro;

PELO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR, AS PARTES ACIMA QUALIFICADAS TÊM ENTRE SI, JUSTAS E CONTRATADAS, AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES SEGUINTES DO PRESENTE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA:

PRIMEIRA. - O Vendedor é proprietário e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dívidas ou gravames, do seguinte imóvel:

Um terreno situado na Rua Filogônio Correa com Rua Pedro Fernandes -Distrito de Coxipo da Ponte: Características e confrontações, área com 14.000 m² configurando um retângulo e tendo as seguintes confrontações : 140,00mts de frente para uma travessa sem nome ao lado norte mede 140,00mts e limita com uma estrada que vai ao cemitério, o lado nascente mede 100,00mts e divide com terras da Missão Salesiana, o lado poente mede

CT PCAMTJAU

100,00mts e confronta Germano de Tal Marcos: o MPI é o mesmo de Apolônio Fernandes, cravado ao lado direito do prolongamento de uma travessa sem nome, o MP2 marco fica também ao lado direito da referida travessa, 140,00mts do 1º, o MP3 a margem da estrada que vai ao cemitério e a 100,0mts do 2º, divindo com terras da Missão Salesiana o MP4 é o mesmo de Apolônio Fernandes, cravado a margem esquerda que vai ao cemitério e a 140,00mts do 3º, ficando o 4º marco a 100,00mts do 1º, confrontando com terras de Apolônio Fernandes.

SEGUNDA: - O imóvel supra descrito e caracterizado na Clausula Primeira, alinea "a" foi adquirido pelo **Vendedor**, nos termos da Escritura Publica de Venda e Compra datada de 22/03/2006, fs. 383/384, do livro 644, do no 2º Tabelião de Notas de Osasco-São Paulo-SP, pendente de registro junto a matricula número 8.612 do 2º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Cuiabá/MT e devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT sob o n° 01.3.41.040.0503.007 em área maior.

Parágrafo Primeiro: O **Vendedor** declara que possui o imóvel objeto da presente inteiramente livre e desembaraçado, de todos e quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais, sejam de que natureza for, isentos de quaisquer vícios ocultos ou insanáveis, obrigações ambientais e de dividas fiscais, trabalhistas, quites de impostos, tarifas, taxas e contribuições, inclusive previdenciárias e condominiais, também livres de foro, pensão, de quaisquer desapropriações, de projetos de alinhamentos e de outros ônus decorrentes de medidas e de projetos urbanísticos públicos ou privados, bem assim quile de impostos e taxas que incidam sobre o referido imóvel.

Parágrafo Segundo: A **Compradora** fica desde logo autorizada a ceder seus direitos e obrigações relativos ao Instrumento a qualquer sociedade por ela controlada, coligada ou sujeita a controle comum, respeitadas todas as condições previstas neste Contrato, podendo inclusive, para aquisição do imóvel objeto do presente, instituir uma SPE especifica para o Empreendimento a ser indicada pela **Compradora** oportunamente, o que desde já, o **Vendedor** concorda e aceita, desde que também observadas as condições previstas neste contrato.

TERCEIRA: - Posto isto, por esta e pela melhor forma de direito, o **Vendedor** promete vender à **Compradora**, parte do imóvel supra descrito e caracterizado, com área correspondente a 12.191,07m, com pagamento nas seguintes condições:

CTRCAD308

a) R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) através de uma única parcela fixa e irreajustável concomitantemente com a outorga da escritura, superação do pactuado na Clausula Décima – Segunda que deverá se dar após a entrega dos documentos previstos na cláusula quarta pelo **Vendedor** e a aprovação do Projeto junto ao Município de Cuiabá por parte da **Compradora** em até 120(cento e vinte) dias;

b) Permuta equivalente a 9,375% das unidades habitacionais a serem construídas no imóvel, do futuro empreendimento, tudo em conformidade com o projeto a ser aprovado junto a Prefeitura que seguindo o estudo em anexo que faz parte integrante do presente equivale e computa, a no mínimo, 30(vinte) unidades habitacionais. Fica estabelecido para entrega das unidades o prazo de 24(vinte e quatro) meses a contar da data do lançamento do empreendimento, sendo distribuídas da seguinte forma: 2(duas) unidades do 1º (primeiro) bloco a ser entregue, sendo uma unidade no térreo(final 2) de 2(dois) dormitórios e uma unidade no 5º(quinto) pavimento (final 3) de 3(três) dormitórios; as 28(vinte e oito) unidades restantes serão distribuídas nos demais blocos da seguinte forma: uma unidade no térreo(final 2) de 2(dois) dormitórios, uma no 3º(terceiro) pavimento (final 1) de 3(três) dormitórios, uma unidade no 5º(quinto) pavimento (final 4) de 2(dois) dormitórios e uma unidade no 7º(sétimo) pavimento (final 3) de 3(três) dormitórios, tudo em conformidade com o estudo de Projeto em anexo.

Parágrafo Primeiro: O **Vendedor**, se obriga outorgar procuração com poderes para representá-lo perante qualquer repartição pública Federal, Estadual, Municipal ou Autárquica, podendo a **Compradora** substabelecer no todo ou em parte os poderes aqui constantes, nos itens a seguir: a) O mandato acima será outorgado como cláusula contratual e, assim, tem caráter irrevogável, conforme os artigos 683, 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil (lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002). Para viabilizar a aprovação e/ou reitificações de projetos de construção, o **Vendedor** outorgará à **Compradora** poderes irrevogáveis e irretiráveis para praticar qualquer ato necessário à aprovação do Projeto, bem como à obtenção de todas as licenças necessárias à execução do Empreendimento. Considerando que o Projeto a ser aprovado poderá ser revisito, alterado, modificado ou aprimorado pela **Compradora**, em razão de contingências técnicas ou ainda em decorrência de imposições legais, técnicas ou funcionais, fato que necessariamente acarretará a adaptação do memorial de incorporação às alterações impostas ou ajustadas, o **Vendedor** autorizará à **Compradora** a representá-la junto às repartições competentes, especialmente o Registro Geral de Imóveis, a Prefeitura do Município de Cuiabá-MT e o CREA a fim de efetivar o registro do Memorial de Incorporação, podendo a **Compradora**, assinar os instrumentos necessários, estabelecer e/ou aceitar cláusulas e condições e, mesmo, reificar o Memorial de Incorporação, para adequá-lo melhor, se necessário, à estrutura do Empreendimento, autorizado o substabelecimento total ou parcial dos poderes aqui conferidos, podendo a **Compradora**, ainda,

assinhar instrumentos públicos ou particulares de ratificação porventura necessários, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, sem alteração do objeto e características do presente Contrato e, principalmente, dos direitos do Vendedor, podendo ainda efetuar todas as alterações ou modificações necessárias no Memorial de Incorporação. b) – O instrumento público de procuração, deverá ainda conferir poderes para os fins e efeitos do art. 31 da Lei 4.591/64.

c) O prazo da aprovação do projeto residencial é de responsabilidade da Compradora e tem um prazo estimado de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da entrega de todos os documentos constantes da Cláusula Quarta.

Parágrafo Primeiro : A parcela elencada na alínea "b" supra será garantida por Carta Fiança na ocasião da assinatura da Escritura Pública.

Parágrafo Segundo: O prazo concedido na cláusula terceira alínea " b " acima será prorrogado por tantos dias quantos forem os do atraso em caso de ocorrência de caso fortuito ou por motivo de força maior, tais como, exemplificativamente: a) graves gerais ou parciais da indústria da construção civil ou de alguma atividade que a afete; b) chuvas prolongadas, tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; c) suspensão ou falta de transporte; d) demora ou retardamento na execução dos serviços que devem ser feitos por entidades públicas, desde que a **COMPRADORA** tenha tomado, em tempo hábil, as providências cabíveis; e) condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, nos prazos para tanto inicialmente previstos; f) falta comprovada de materiais no mercado e de similares que os substituam; g) falta comprovada de mão-de-obra; h) embargo da obra determinado pela autoridade administrativa ou judiciária, sem culpa da **COMPRADORA**; i) demora do Poder Público na concessão do "habite-se" e das demais certidões necessárias à averbação do "habite-se", sem culpa da **Compradora**, ou de outras causas que possam ser consideradas como tal, tudo na forma prevista no art. 393 do Código Civil.

Parágrafo Terceiro: Uma vez entregues as Unidades, passarão a correr por conta do Vendedor todas as despesas relativas às referidas Unidades, incluindo contribuições condominiais, impostos e taxas que sobre as mesmas incidirem. a) - A fim de receberem as chaves das Unidades que lhe pertencerão, o Vendedor vistoriará cada uma das Unidades, assinando os respectivos termos de entrega e de recebimento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da concessão do

CI/CM/73/6

4

"habite-se" pelos órgãos competentes. b) - Não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira, caso sejam apuradas diferenças de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, nas áreas das Unidades a serem entregues ao **Vendedor**, em relação às áreas que vierem a ser previstas no projeto de construção a ser aprovado pelos órgãos competentes.

QUARTA: - O **Vendedor** apresentará a **Compradora** em até 45(quarenta e cinco) dias contados da assinatura deste Instrumento, conforme prazo mencionado na alínea "a" da **Clausula Terceira**, em original, os documentos atualizados a seguir relacionados, com prazo prévio de 5(cinco) dias úteis para análise:

I - do IMÓVEL:

- a) Registro na matrícula do Título aquisitivo do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- b) Certidão de filiação vintenário de ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, atualizada;
- c) Certidão de tributos municipais, expedida pela Prefeitura do Município da situação do imóvel atualizada, atestando a quitação de todo e qualquer débito;
- d) Notificação de Espelho do Carnê de imposto predial e territorial do presente exercício, e relatório de lançamentos referentes ao imóvel;
- d) Certidão de Execução fiscal do município;
- e) Certidão Negativa da Procuradoria do município;
- f) Consulta prévia;
- g) Retificação da área do imóvel junto aos órgãos competentes ;
- h) Averbação do atual Logradouro na matrícula;
- i) Averbação da área retificada/desmembrada na matrícula para totalização da metragem da área objeto do presente que corresponde a 12.191,07m².

II - do Vendedor e EMPRESAS NA QUALIDADE DE SÓCIO:

a) Certidões pessoais relativas ao **Vendedor** e sua cônjuge e aos proprietários antecessores nos 10 (dez) últimos anos, expedidas:

(I) pelas Cartórios dos Distribuidores Cíveis, Criminais abrangendo o período de 10 (dez) anos;

(II) pelas Execuções Fiscais Estaduais e Municipais abrangendo o período de 10 (dez) anos;ou

Certidão conforme legislação municipal e Estadual local;

CHAVE:1995

- (III) pela Justiça Federal abrangendo o período de 10 (dez) anos;
- (IV) do Distribuidor dos Cartórios de Falências e Concordatas;
- (V) pelos Cartórios de Protestos abrangendo o período de 5 (cinco) anos;

- b) certidões de esclarecimento das ações (objeto e pé), caso constatadas, comprovando que eventuais ocorrências constantes das certidões não impedem a realização do negócio ajustado;
 - c) Certidão Negativa junto ao INSS (Internet);
 - d) Certidão Negativa de Tributos Federais (Internet);
 - f) Certidão de Distribuição da Justiça do Trabalho;
 - g) Cédula de Identidade - R.G e CPF;
 - i) Certidão de Casamento atualizada;
 - j) Comprovante de residência;
 - k) Procuração assinada pelo **Vendedor** e cônjuge, caso tenha, delegando amplos poderes à **Compradora** para assinar todo e qualquer documento necessário à transferência do projeto imobiliário residencial junto à Prefeitura Municipal Cuiabá, RGI e órgãos correlatos;
 - l) Declaração de não ocupação de posição de sócio em sociedade;
 - m) Atos Constitutivos da empresa do sócio acima mencionada e posteriores alterações;
- Certidões pessoais relativas à empresa supra mencionada nos 10 (dez) últimos anos, expedidas pelos Cartórios da sede, da situação do Imóvel e da empresa em que for sócio, dos seguintes órgãos:
- (I) pelos Cartórios dos Distribuidores Cíveis abrangendo o período de 10 (dez) anos;
 - (II) pelas Execuções Fiscais Estaduais e Municipais abrangendo o período de 10 (dez) anos;
 - (III) pela Justiça Federal abrangendo o período de 10 (dez) anos;
 - (IV) do Distribuidor dos Cartórios de Falências e Concordatas;
 - (V) pelos Cartórios de Protestos abrangendo o período de 5 (cinco) anos;
 - (VI) Certidão Negativa junto ao INSS (Internet);
 - (VII) Certidão Negativa de Tributos Federais (Internet);
 - (VIII) Certidão de Distribuição da Justiça do Trabalho.
- Parágrafo Primeiro** - Essas certidões deverão ser expedidas pelos Cartórios do domicílio do **Vendedor** e seu cônjuge, quando houver e pelos Cartórios da localização do Imóvel quando este estiver em município distinto;

Parágrafo Segundo – Os documentos em que a **Compradora** não conseguir obter sozinha, deverão ser solicitados ao **Vendedor**.

GT/PC/MJ/MS

Parágrafo Terceiro - O **Vendedor** autoriza expressamente que a **Compradora** efetue as diligências que entenda necessárias com respeito à documentação apresentada, inclusive eventuais conferência junto aos órgãos expedidores.

Parágrafo Quarto- A não apresentação de qualquer um dos documentos acima relacionados, ou ainda, a existência de alguma ação ou procedimento legal que venha a impedir a realização da presente transação, implicará na rescisão deste instrumento de pleno direito, nos termos do **Parágrafo Primeiro** da **Cláusula Décima** - Segunda.

Parágrafo Quinto - Poderá, ainda, a **Compradora**, a seu exclusivo critério, caso o **Vendedor** não consiga obter os documentos no prazo previsto, prorrogar o referido prazo, sem prejuízo do disposto nesta **Cláusula**. Ocorrendo a hipótese da prorrogação desse prazo, todos os pagamentos e prazos aqui previstos serão prorrogados por igual período, sem que haja cumulação de vencimentos.

Parágrafo Sexto - Somente serão dispensados da apresentação os documentos relacionados à pessoa jurídica, quando o **Vendedor** não for pessoa jurídica ou nos dez últimos anos não houver sido proprietária da área uma pessoa jurídica, ou quando os **Vendedores** não forem proprietários, sócios ou acionistas de qualquer natureza de pessoa jurídica.

Parágrafo Sétimo -As partes contratantes convençionam que, na hipótese dos documentos supracitados apresentarem apartamentos, deverão ser acompanhados dos esclarecimentos necessários. Caso o **Vendedor** não apresente os documentos ou estes apresentem apontamentos sem os devidos esclarecimentos, as parcelas do saldo do preço com seus vencimentos ajustados nas alíneas "a" e "b" da **Cláusula Terceira**, tornar-se-ão prorrogadas por 30 (trinta) dias, para que sejam apresentados os esclarecimentos necessários, isentando a **Compradora** de qualquer penalidade prevista no presente Instrumento. Caso a documentação apresente vício insanável que venha a impedir comprovadamente a realização e continuidade do presente compromisso, este instrumento tomar-se-á rescindido de pleno direito.

QUINTA: - O **Vendedor** tem ciência de que a **Compradora** pretende realizar no imóvel objetivado neste contrato, empreendimento(s) imobiliário(s), obedecendo os critérios estabelecidos pela Lei 4.591/64. Para tanto, e em atendimento ao disposto na letra a do artigo 32 da Lei 4.591/64, declara que não há nenhuma estipulação impeditiva para alienação do imóvel em frações ideais, fundamentado na Certidão de consulta prévia.



CLÁUSULA 14

SEXTA. - Para o fim do disposto na Cláusula Quinta supra, a Compradora diligenciará no sentido de aprovar, perante a Prefeitura local, às suas expensas, um projeto para a construção do(s) empreendimento(s) imobiliário(s). O projeto será aprovado em nome do Vendedor, e após o registro da escritura de venda e compra será apostilado para o nome da Compradora, com o que ele Vendedor concorda expressamente, comprometendo-se a fornecer e assinar todos os documentos necessários, e a outorgar procuração específica, nos termos da cláusula quarta, II, letra "k".

SÉTIMA. - Fica desde já pactuado entre as partes que o Vendedor deverá outorgar à Compradora, escritura definitiva de venda e compra, concomitante ao pagamento da parcela elencada na Cláusula Terceira alínea "a" assim como da aprovação do Projeto de Construção junto ao Município de Cuiabá, ocasião em também será firmado contrato de fiança bancária, a título de garantia até a efetiva entrega das unidades habitacionais previstas neste instrumento, tendo como afiançada a Compradora e beneficiário o Vendedor em valor equivalente a (30)trinta unidades habitacionais contidas na cláusula terceira alínea "b". Limita-se aqui o valor mínimo de lançamento do futuro empreendimento de R\$ 60.000,00(sessenta mil reais) das unidades de 02 (dois) quartos e R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) para as unidades de 03 (três) quartos, desde que não haja impacto no projeto final.

Parágrafo Primeiro - O imóvel deverá ser entregue completamente desocupado e livre de qualquer ônus ou gravame, inclusive direitos de terceiros e vícios do imóvel.

Parágrafo Segundo -Neste ato, o Vendedor concede a posse precária a Compradora, podendo realizar todos os atos e pesquisas necessárias como sondagem , topografia , laudos geológicos , cadastramento arbóreo, e o que mais for necessário para total análise técnica , isentando o Vendedor de quais ônus para tal.

Parágrafo Terceiro - A Compradora só poderá desistir do presente contrato e negócio, sem qualquer ônus, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da obtenção de toda a documentação mencionada na Cláusula Quarta, desde que reconhecido motivo de força maior, ou haja impossibilidade da aprovação do projeto de mobiliário pela prefeitura, sendo dispensada do pagamento do Sinal e Principio de Pagamento mencionado na Cláusula Terceira, alínea "a".

OITAVA: - As despesas relativas a documentação do Vendedor, bem como as relativas a escritura de venda e compra a ser outorgada pelo mesmo a Compradora, tais como: IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS "INTER-VIVOS" (ITBI), CUSTAS E EMOLUMENTOS DE

O REACTANTE

CARTÓRIO DE NOTAS, INCLUSIVE O REGISTRO DA CITADA ESCRITURA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE, serão suportada exclusivamente pela COMPRADORA.

NONA: - As despesas relativas à escritura de venda e compra do imóvel objeto da permuta, tais como: **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS "INTER-VIVOS"** (ITBI), **CUSTAS E EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO DE NOTAS, INCLUSIVE O REGISTRO DA CITADA ESCRITURA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE**, serão suportadas exclusivamente pelo **Vendedor**.

DÉCIMA: - As partes estabelecem que, se até a data da outorga da escritura de venda e compra houver oposição de terceiros, quer com relação à origem do imóvel, quer com relação às suas divisas, a **Compradora**, a seu critério, e independentemente de justificativa, mediante simples aviso escrito para o **Vendedor**, dará por rescindido este instrumento de plano direito, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima-Segunda.

DÉCIMA-PRIMEIRA: - A **Compradora** ingressará na posse definitiva do imóvel após o cumprimento da obrigação mencionada na Cláusula Terceira, alínea "a", e a partir da assinatura da Escritura definitiva de Compra e Venda, a **Compradora** responderá pelos tributos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel; poderá, entretanto, desde já, realizar levantamentos topográficos, prospecções e sondagens, tudo por conta dela **Compradora**.

DÉCIMA-SEGUNDA: - O presente contrato e negócio fica subordinado às seguintes condições resolutivas a ser cumprida em até 120(cento e vinte) dias contados da data do presente:

- a) Apresentação do Registro do Título em nome do atual proprietário na matrícula do imóvel objeto do Instrumento;
- b) Averbação na matrícula da Retificação/Desmembramento da área do imóvel junto aos órgãos competentes para constar a metragem de 12.191,07m²;
- c) Averbação do atual Logradouro na matrícula;
- d) Se ficar constatada a necessidade da retificação judicial ou administrativa do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias contatos da obtenção da documentação da Cláusula Quarta.

CT-TT-MT-96

que impeça a realização do empreendimento imobiliário no terreno, as partes, desde que por consenso, poderão optar pela continuidade do negócio, devendo-se ser fixado um prazo para a conclusão do processo, devendo as despesas do enfrentamento da questão ser suportadas pelo **Vendedor**, que indicará advogado para patrocinar a causa. Não havendo consenso entre as partes, a **Compradora**, a seu critério poderá optar pelas despesas do processo de ratificação ou dar por rescindido este instrumento, de pleno direito, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima-Segunda supra.

- e) O **Vendedor**, é responsável pela liberação e desocupação do imóvel a partir da assinatura do presente Instrumento cujas eventuais despesas para tal ato não fazem parte da negociação sendo estas de sua inteira responsabilidade.

Parágrafo Primeiro: - Ocorrendo condição resolutive na tocante a esta Cláusula quaisquer que sejam os motivos e independentemente de justificação, a **Compradora**, mediante simples aviso escrito ao **Vendedor**, poderá rescindir automaticamente o presente negócio, ficando, neste caso, acordado que o **Vendedor** se compromete a devolver tão somente eventual quantia efetivamente recebida, no prazo de 10 (dez) dias úteis após a notificação da rescisão do presente Instrumento, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais).

Parágrafo Segundo: - As partes não poderão reivindicar nenhum direito com base no presente Instrumento Particular, além daqueles pactuados no Parágrafo Primeiro retro, especialmente perdas e danos e lucros cessantes.

Parágrafo Terceiro: - O **Vendedor** declara que possui o imóvel objeto da presente promessa inteiramente livre e desembaraçado, de todos e quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais, sejam de que natureza for, isentos de quaisquer vícios ocultos ou insanáveis, obrigações ambientais e de dívidas fiscais, trabalhistas, quites de impostos, tarifas, taxas e contribuições, inclusive previdenciárias e condominiais, também livres do foro, pensão, de quaisquer desapropriações, de projetos de alinhamentos e de outros ônus decorrentes de medidas e de projetos urbanísticos públicos ou privados, bem assim quite de impostos e taxas que incidam sobre o referido imóvel...

Parágrafo Quarto: - O **Vendedor**, de igual modo, declara que, ressaltando a ação executiva fiscal e processo administrativo junto ao JUVAM, cujas Certidões e esclarecimentos que serão apresentados para a **Compradora** no prazo pactuado na Cláusula Quarta supra: a) não responde a quaisquer ações ou processos relativos a direitos reais, pessoais, persecutórios, possessórios, reivindicatórios,

depósitos, protestos, falências, concordatas e/ou concurso de credores, nem por dívidas fiscais, que não existam ações ou processo de quaisquer naturezas demandadas em seu nome que impeçam a realização desta operação, que vincule o declarante e/ou os imóveis ora prometidos, que possam representar risco para a mesma ou para este negócio, declarando também, que esta isento de responsabilidade legal e que esta venda não prejudica a quaisquer credores que, eventualmente, tenham, responsabilizando-se, expressamente, perante a Compradora, por quaisquer eventuais situações ou obrigações presentes e/ou futuras que, de algum modo, possam envolver o imóvel ora prometido a venda, de forma a pôr a Compradora e o imóvel sempre a salvo e a paz de quaisquer pendências, dívidas, litigâncias, reivindicações e/ou processos, seja de que natureza for, bem como se obriga, sem restrições, pela evicção de direito e passivo ambiental.

Parágrafo Quinto: - A posse exercida pelo Vendedor sobre o Imóvel é - e sempre foi - legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o Imóvel livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza; a) Não existe qualquer projeto, decreto, processo ou ação de qualquer natureza de desapropriação ou declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação por qualquer motivo, inclusive reforma agrária, ou ocupação temporária, objetivando total ou parcialmente o Imóvel; b) O Imóvel encontra-se rigorosamente em conformidade com todos os requisitos legais que dizem respeito às normas ambientais, das esferas federal, estadual e municipal, incluindo atos e portarias de autoridades federais e do órgão ambiental estadual competente, não tendo sido realizada qualquer forma de supressão de vegetação sem a observância de todas as exigências legais; c) O Imóvel não possui qualquer área de preservação permanente e não está sujeito à qualquer restrição ambiental, não estando incluído em qualquer tipo de unidade de conservação.

Parágrafo Sexto: - Fica determinado que o Vendedor responderá, sem exceção, limitada, irrevogável e irretroativamente, por todas as obrigações, encargos, impostos, taxas e/ou contribuições, ônus ou pendências passados ou futuros,, conhecidos e/ou registrados ou não, sejam de que natureza e origem forem os mesmos, incluindo aspectos civis, tributários e ambientais, que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, e cujos fatos geradores sejam anteriores à presente data, mesmo que, eventualmente, sejam lançados em nome de terceiros e cobrados após a presente data, sempre isentando a Compradora de quaisquer responsabilidades, sejam de que natureza e origem forem, obrigando-se o Vendedor a pagá-la imediatamente, sob pena de serem pagos e liquidados pela Compradora e cobrados do Vendedor, podendo a Compradora abater qualquer crédito devido contra o Vendedor, a qualquer título, das parcelas do Preço que eventualmente ainda sejam devidas ao Vendedor, com o que desde já a mesma concorda, sem ressalvas, reconhecendo estes eventuais débitos e obrigações como dívida líquida e certa cobrável executivamente.

CÉCILIA HILU

DÉCIMA-TERCEIRA: - Declara neste ato o Vendedor que a comissão de corretagem devida pelo fechamento do negócio será paga por ele para Know How's Ltda. CRECI J-673 condicionado ao pagamento mencionado na Clausula Terceira da alínea "a", no valor de R\$ 73.146,42(setenta e três mil cento e quarenta e seis reais e quarenta e dois centavos).

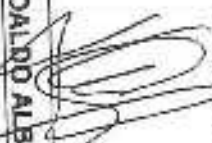
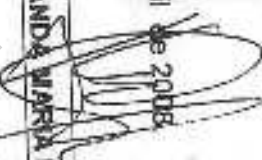



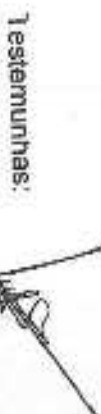
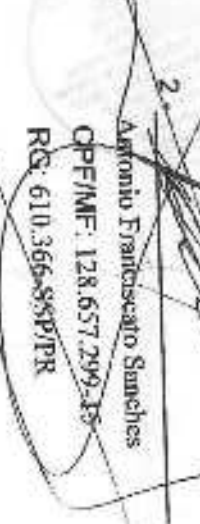
DÉCIMA-QUARTA: - O presente contrato, à exceção do disposto na Clausula Décima-Segunda é celebrado em caráter de intransferibilidade e imovogabilidade para ambas as partes, seus herdeiros e sucessores, na forma da Lei.

DÉCIMA-QUINTA: - As contratantes elegem o foro da Comarca de Cuiabá para nele serem dirimidas as questões surgidas em torno do presente.

DÉCIMA-SEXTA: - Fica o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, expressamente autorizado a promover os registros e averbações que se façam necessários a vista do presente:

E assim, por estarem as partes justas e contratadas assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Cuiabá, 11 de abril de 2006

 FLODOALDO ALBANO BEZERRA	 P.P. FERNANDA MARIA BEZERRA ALBANO
 Doralice Rosveduto	 Doralice Rosveduto
P.P. CONSTRUTORA MIDAR LTDA.	
 Doralice Rosveduto	
Testemunhas:	
1 -  Roberto José de Almeida Mangabeira	2 -  Antonio Francisco Sanchez
CPF/MF: 265.970.551-87	CPF/MF: 128.657.299-15
RG: 282409-SSP/MT	RG: 610.366-SSP/PR

ANEXO 4

MINUTA

Glossário

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado **6484**
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

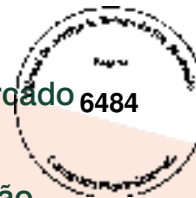
representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

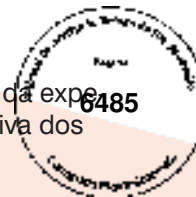
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/ 18-21
ESTRADA DAS LÁGRIMAS, Nº 2.789,
APARTAMENTO 102, SÃO JOÃO CLÍMACO,
SÃO PAULO, SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-21	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: IMÓVEL RESIDENCIAL, situado no Condomínio Residencial Ametista, na Estrada das Lágrimas, nº 2.789, Apartamento 102, São João Clímaco, Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e do valor de liquidação forçada do objeto, para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES	
Área privativa:	39,52 m ²
Valor justo	R\$ 174.900,00
Valor para liquidação forçada:	R\$ 169.600,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

MINUTA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
6. DOCUMENTAÇÃO	11
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
9. CONCLUSÃO	14
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	15

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao IMÓVEL RESIDENCIAL, situado no Condomínio Residencial Ametista, na Estrada das Lágrimas, nº 2.789, Apartamento 102, São João Clímaco, Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do imóvel avaliando, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade que não a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente se houver conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES) - TERRENO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, similares às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da localização.

LOCAL	
80	Via local
90	Via secundária
100	Via principal
110	Via principal de alto fluxo

FATOR ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função das características construtivas.

PADRÃO CONSTRUTIVO	
110,00	Superior
100,00	Normal
90,00	Inferior

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de seis meses, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97
Valor de liquidação forçada	R\$ 169.558,28
Na prática	R\$ 169.600,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado direito



Acesso pelo lado esquerdo

Endereço: Condomínio Residencial Ametista, situado na Estrada das Lágrimas, nº 2.789, Apartamento 102, São João Clímaco, Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupações: Residencial nas vias secundárias e comercial nas vias principais.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e intermunicipais, com estação a cerca de 300 metros da propriedade.

Principais acessos: Avenida Guido Aliberti e a própria Estrada das Lágrimas.

6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA

Cartório:	6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.
Nº de registro:	180.530.
Data da certidão:	16 de março de 2018.
Proprietário:	Mudar Incorporações Imobiliárias S.A.
Área de terreno:	4.700,00 m ² .
Área privativa:	39,52 m ² .
Área de garagem e uso comum:	24,05 m ² .
Área construída total:	63,57 m ² .

PLANTA

Área privativa da coluna 2 dos blocos 1 ao 8: 39,51 m².

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizamos a área construída conforme RGI enviado, por observar que não há discrepância relevante entre as metragens informadas nos documentos mencionados.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total: 4.700,00 m².

Formato: Retangular.

Solo: Seco.

Topografia: Plana.

CONSTRUÇÕES

Área construída: 63,57 m².

Área privativa: 39,52 m².

Estrutura: Concreto armado.

Composição: Apartamento com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.



8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

8.1. LOCALIZAÇÃO

São João Clímaco está situado na região sudeste da Cidade de São Paulo, que integra a Zona Leste paulistana. O bairro possui ocupação residencial verticalizada, com construções voltadas à classe média e à classe média baixa, incentivada pelo processo de urbanização do entorno da Favela de Heliópolis.

Atendida por diversas linhas de ônibus, a área também está próxima da Rodovia Anchieta, que liga a capital à Baixada Santista.

8.2. IMÓVEL

O objeto avaliado trata-se de um apartamento localizado no Condomínio Residencial Ametista, empreendimento no padrão “Minha Casa, Minha Vida”, voltado para o público de classe média e classe média baixa. É composto por dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço com padrão construtivo inferior, devido aos materiais de acabamento de 2ª e 3ª linhas e por não haver áreas de uso comum. Apesar disso, ele está inserido em uma ótima localização, de frente para a avenida principal do bairro, com estações de ônibus e pontos de comércio próximos.

8.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

O objeto deste trabalho está bem inserido no mercado, devido à sua localização e à facilidade de comercialização. Seus prováveis compradores são famílias de classe média e classe média baixa, com renda familiar de até R\$ 6,5 mil.

Durante a diligência, foi possível constatar que não há imóveis de mesmo padrão construtivo sendo ofertados na região. Isso aumenta a competitividade da propriedade avaliada, devido ao seu valor justo inferior ao das demais, fazendo com que ela tenha uma rápida absorção.

9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo de R\$ 174.900,00** (cento e setenta e quatro mil e novecentos reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 169.600,00** (cento e sessenta e nove mil e seiscentos reais) para o **IMÓVEL RESIDENCIAL**, situado no Condomínio Residencial Ametista, na Estrada das Lágrimas, nº 2.789, Apartamento 102, São João Clímaco, Cidade e Estado de São Paulo.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-21** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format – PDF*), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 15 (quinze) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 2018.

10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



 **ANEXO 1**

MINUTA



Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
					PRIVATIVA				TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Estrada das Lágrimas, nº 2.789, apto. 102	São João Clímaco	São Paulo	SP	39,51		Via principal de alto fluxo	Inferior				
1	Rua Landizal, nº 58	São João Clímaco	São Paulo	SP	69,00	Oferta	Via secundária	Superior	R\$ 315.000,00	R\$ 4.565,22	Thais Helena Archanjo Monteiro	(11) 99858-1824
2	Estrada das Lágrimas	São João Clímaco	São Paulo	SP	40,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Inferior	R\$ 234.000,00	R\$ 5.850,00	Moura Imóveis	(11) 2947-1797
3	Estrada das Lágrimas	São João Clímaco	São Paulo	SP	58,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Normal	R\$ 225.000,00	R\$ 3.879,31	Adimari Imóveis	(11) 3774-2424
4	Rua Moacir Guimarães	São João Clímaco	São Paulo	SP	78,00	Oferta	Via secundária	Superior	R\$ 350.000,00	R\$ 4.487,18	Moura Imóveis	(11) 4238-1111
5	Estrada das Lágrimas	São João Clímaco	São Paulo	SP	52,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Superior	R\$ 330.000,00	R\$ 6.346,15	Consultoria Imobiliária Milênio	(11) 4114-6220
6	Rua da Cerâmica, nº 15	São João Clímaco	São Paulo	SP	50,00	Oferta	Via secundária	Normal	R\$ 255.000,00	R\$ 5.100,00	Purimóveis Imobiliária	(11) 3804-6122
7	Estrada das Lágrimas	São João Clímaco	São Paulo	SP	48,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Normal	R\$ 230.000,00	R\$ 4.791,67	Moura Imóveis	(11) 2947-1797
8	Estrada das Lágrimas	São João Clímaco	São Paulo	SP	52,00	Oferta	Via principal de alto fluxo	Inferior	R\$ 210.000,00	R\$ 4.038,46	Seval Imóveis	(11) 2192-8370



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	OFERTA	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	PADRÃO				LOCAL	PADRÃO	TAMANHO		
	110	90								
1	90	110	74,64%	R\$ 4.565,22	0,90	1,22	0,82	1,07	0,96	R\$ 4.405,26
2	110	90	1,24%	R\$ 5.850,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 5.281,25
3	110	100	46,80%	R\$ 3.879,31	0,90	1,00	0,90	1,05	0,85	R\$ 3.296,70
4	90	110	97,42%	R\$ 4.487,18	0,90	1,22	0,82	1,09	0,98	R\$ 4.396,83
5	110	110	31,61%	R\$ 6.346,15	0,90	1,00	0,82	1,03	0,76	R\$ 4.836,32
6	90	100	26,55%	R\$ 5.100,00	0,90	1,22	0,90	1,06	1,05	R\$ 5.355,14
7	110	100	21,49%	R\$ 4.791,67	0,90	1,00	0,90	1,05	0,85	R\$ 4.074,79
8	110	90	31,61%	R\$ 4.038,46	0,90	1,00	1,00	1,03	0,93	R\$ 3.761,58

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	8
Graus de liberdade	7
"T" de Student 80% bicaudal	1,415
Valor máximo	R\$ 5.355,14
Valor mínimo	R\$ 3.296,70
Desvio padrão	R\$ 717,59
Coefficiente de variação	16,21%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 3.762,09
Média amostral	R\$ 4.425,98
Limite superior	R\$ 5.089,88

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	16,22%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,86	RESULTADO
dmax/s	1,295	permanece
dmin/s	1,574	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 4.066,99
Média amostral	R\$ 4.425,98
Limite superior	R\$ 4.784,98

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 4.425,98
Área privativa	39,51
Valor final	R\$ 174.870,64
Na prática	R\$ 174.900,00

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	0,50 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,97
Valor de liquidação forçada	R\$ 169.558,28
Na prática	R\$ 169.600,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



MAPA DE AMOSTRAS



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	5,73

ANEXO 2

MINUTA



Entrada da garagem



Guarita



Vista da fachada



Vista das torres



Vista das torres

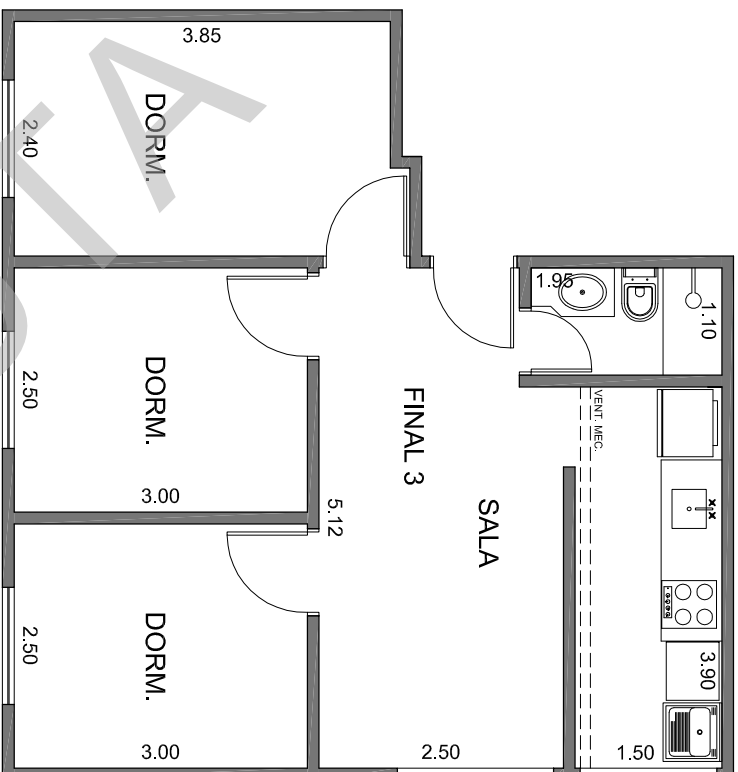


 **ANEXO 3**

MINUTA

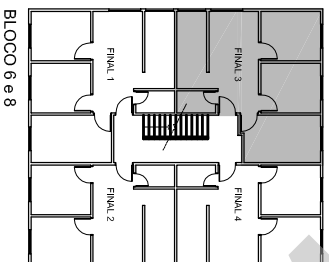
AMETISTA

ESTRADA DAS LÁGRIMAS



OBS.: AS COTAS PODEM SOFRER ALTERAÇÕES NO DECORRER DA OBRA.

PAVIMENTO TIPO



PAVIMENTO TIPO

BLOCO 06 e 08

- Final 1 (3 dorm.) - 50,00m²
- Final 2 (2 dorm.) - 39,51m²
- Final 3 (3 dorm.) - 49,72m²
- Final 4 (2 dorm.) - 39,52m²

6515

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula -

ficha -

180.530 01 sm São Paulo, 30 de janeiro de 2009

IMÓVEL: O apartamento n° 102, localizado no 1° pavimento do BLOCO 7, integrante do empreendimento denominado **RESIDENCIAL AMÉRISTA**, situado na Estrada das Lágrimas, n° 2.789, esquina com a Rua Avelino Barreto, no bairro São João Clímaco, 18° **SUBDISTRITO** - IPIRANGA, com a área privativa de 39,52m², a área de garagem de 8,40m², a área de uso comum de 15,65m², a área total de 63,57m², a fração ideal de 0,5118%; cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem, de uso comum e indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista, para guarda de um automóvel de passeio. O terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 4.700,00m².

PROPRIETÁRIA: **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Álvares Penteado, n° 203, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob n° 06.299.134/0001-31.

REGISTRO ANTERIOR: R-10/M.69.973, R-10/M.69.974 e R-10/M.69.975, feitos em 30 de novembro de 2005, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob n°s 6 e 9, respectivamente, em 03 de junho de 2008 e 30 de janeiro de 2009, na matrícula n° 168.255, todas deste Registro de Imóveis

CONTRIBUINTE: 119.195.0026-9 (em área maior).


O **SUBSTITUTO**,  Durval Borges de Carvalho
SUBSTITUTO

* * * * *

AV-1/M.180.530 em 30 de janeiro de 2009

PROTOCOLO OFICIAL Nº 437.892

Esta matrícula foi aberta nos termos do instrumento particular de especificação de condomínio datado de 08 de janeiro de 2009, completado com requerimento datado de 23 de janeiro de 2009.

 **RODOLPHO MARIANO JUNIOR**
Escrivente Autorizado

* * * * *

AV-2/M.180.530 em 08 de novembro de 2016

PROTOCOLO OFICIAL Nº 631.172 (PENHORA).

Por certidão de penhora datada de 07 de novembro de 2016, expedida nos autos da ação de Execução Trabalhista nº 40-1635-2012, processados perante o Juízo de Direito da Secretaria da 40ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, movida

continua no verso

matrícula

180.530

ficha

01

verso

por **RAFAEL DANTAS DA SILVA**, CPF nº 351.484.908-02, em face de **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 06.299.134/0001-31, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, sendo a dívida no valor de **R\$16.393,35**, tendo sido nomeada depositária **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, já qualificada.

Marcos Vinícius Dorei Kaldier dos Reis
Escrivente Autorizado

AV-3/M.180.530 em 13 de junho de 2017
PROTOCOLO OFICIAL Nº 644.456 (PENHORA).

Por certidão de penhora datada de 12 de junho de 2017, expedida nos autos da ação de Execução Trabalhista nº 00007617720135020007, processados perante o Juízo de Direito da Secretaria da 7ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, movida por **JESUS SILVA DOS SANTOS**, CPF nº 603.063.683-90, em face de **MUDAR PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 09.340.655/0001-83; e **AUGUSTO MARTINEZ DE ALMEIDA**, CPF nº 744.225.377-68, o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de **MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 06.299.134/0001-31 foi **PENHORADO**, sendo o valor da dívida de **R\$13.286,63**, tendo sido nomeada depositária **MUDAR PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada.

Rita da Cássia Oidal Barbosa
Escrivente Autorizada

AV-4/M-180.530 em 06 de outubro de 2017

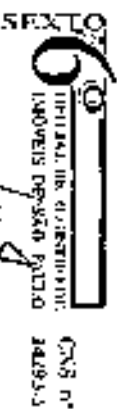
PROTOCOLO OFICIAL Nº 652.122 (INDISPONIBILIDADE DE BENS)

Os bens de **MUDAR INCORPORACOES IMOBILIARIAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 06.299.134/0001-31, **tornaram-se indisponíveis**, conforme consta no protocolo nº 201709.2110.00363540-IA-560, datado de 21 de setembro de 2017, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o TST - Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região de São Paulo e Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP, expedido no processo nº 00103079820165150037, extraído dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo. -

Maria Ferranda de Mesquita Sotilano Marcondes
Escrivente Autorizada

CONTINUA NA FICHA SEQUENTE

6517

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula -
180.530ficha -
02**São Paulo, 30 de janeiro de 2009**

AV-5/M-180.530 em 12 de janeiro de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 658.151 (LIBERAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE).

Pelo protocolo nº 201712.1513.00422161-TA-970, datado de 15 de dezembro de 2017, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o TST - Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região de São Paulo e Vara do Trabalho de Fernandópolis/SP, protocolo de origem nº 00103079820165150037, foi determinado o **LEVANTAMENTO** da indisponibilidade dos bens pertencentes a **MUDAR INCORPORACOES IMOBILIARIAS SA**, inscrita no CNPJ sob nº 06.299.134/0001-31, ficando consequentemente cancelada a averbação nº 4, feita à margem desta matrícula. *Maria Fernanda de Menezes Sotano Marcondes*

Maria Fernanda de Menezes Sotano Marcondes
Escrivente Autorizada

* * * * *

AV-6/M-180.530 em 16 de março de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 662.020 (INDISPONIBILIDADE DE BENS)

Os bens de **MUDAR INCORPORACOES IMOBILIARIAS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 06.299.134/0001-31, **tornaram-se indisponíveis**, conforme consta no protocolo nº 201803.0216.D045876-1A-510, datado de 02 de março de 2018, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o TST - Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região de Ribeirão Preto/SP e 3ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP, expedido no processo nº 000132751/20115150066, extráido dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo.

* * * * *

Flávia de Sousa Oitel Sabora
Escrivente Autorizada

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

180.530

Pedido nº 640888

SEXTO
6 OFICIAL DE REGISTRO DE
 IMOVEIS DE SAO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTORIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, 21 de março de 2018.

Sergio Mateus Romero, Escrevente Autorizado (assinatura digital).

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002

Atenção: Para lavar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XIV, item 15, letra c, e Proc. 02.04824/6 da 1º Vara de Registros Públicos).

Avenida Lins de Vasconcelos, 2376, Vila Mariana - Tel: 5081-7473.

Oficial:	Estado:	Ipesp:	Reg. Civil:	Trib. Just.:	Min. Púb:	ISS:	Total:
R\$30,69	R\$8,72	R\$5,97	R\$1,62	R\$2,11	R\$1,47	R\$0,61	R\$51,19

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistritos: **12º SUBDISTRITO - CAMBUÍ** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931 pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro retomando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

6523

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

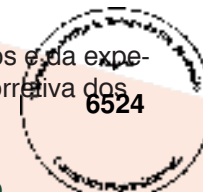
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-22
RODOVIA DOS INCONFIDENTES, BR 356, KM
29, NOVA LIMA, MG

MINUTA

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-22	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A., doravante denominada **CMDR**.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO:

LOTES RESIDENCIAIS C11 E C12 do Condomínio Residencial Península dos Pássaros, integrante do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses situado na Rodovia dos Inconfidentes, BR 356, Km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS		
Área do Lote C11:		800,00 m ²
Área do Lote C12:		800,00 m ²
RESUMO DE VALORES		
Imóvel	Valor Justo	Valor de liquidação Forçada
Lote C11	R\$ 559.000,00	R\$ 494.000,00
Imóvel	Valor Justo	Valor de Liquidação Forçada
Lote C12	R\$ 559.000,00	R\$ 494.000,00
TOTAL:	R\$ 1.118.000,00	R\$ 988.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. VALOR JUSTO	7
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
7. DOCUMENTAÇÃO	13
9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	15
10. CONCLUSÃO	16
11. RELAÇÃO DE ANEXOS	17

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes aos LOTES RESIDENCIAIS C11 e C12 do Condomínio Residencial Península dos Pássaros, integrante do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, situado na Rodovia dos Inconfidentes, BR 356, Km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/ RJ 1989100165 e CRC/ RJ-118263/ P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor total do imóvel está definido a partir da aplicação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (TRATAMENTO POR FATORES – LOTES)

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de

fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio entre 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (TRANSPOSIÇÃO)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização.

LOCAL	
120	Via principal de alto fluxo e frente promocional
110	Via principal de alto fluxo
100	Via Principal
90	Via secundária
80	Via local

FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do uso.

TOPOGRAFIA	
100	Plana
90	Médio active/ declive
80	Forte active/ declive

Com os elementos de pesquisa devidamente homogêneos, aplica-se o Método do Percentil “T” de *Student*, para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro desse intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, utiliza o valor unitário que achar conveniente. Esse valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se, assim, ao valor do bem.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

Valor de liquidação forçada	
Prazo para comercialização	2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,883
Valor de liquidação forçada	R\$ 987.548,76
Na prática	R\$ 988.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. ”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados. ”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor. ”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1.

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pela direita



Acesso pela esquerda

Endereço: Condomínio Residencial Península dos Pássaros, Lotes C11 e C12 integrantes do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, situado na Rodovia dos Inconfidentes, BR 356, Km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Ocupação: Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, com duas faixas de rolamento que apresentam um movimento de veículos pequeno face às características de circulação do empreendimento.

Transporte público: Ônibus comuns, ligam o local a variados pontos da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Comércio: Nas proximidades, existe um núcleo comercial do empreendimento contando com diversos estabelecimentos. O comércio mais sofisticado é encontrado mais distante, em Belo Horizonte, nos *shopping centers* e centros comerciais locais.

Recreação: A região carece de polos de recreação implantados.

Ensino/Cultura: Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau, com destaque para a Fundação Dom Cabral.

Rede bancária: Existente, com agências das principais instituições financeiras do país, localizadas no núcleo comercial do bairro.

Principais acessos: Rodovias BR-040 (Rio/ BH) e BR 356-Rodovia dos Inconfidentes (BH/ Ouro Preto).

MINUTA

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 42.303 - Lote C 11

Cartório:	1º Ofício de Registro de Imóveis –Capital/ RJ.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	Lagoa dos ingleses Participações Imobiliárias.
Área de terreno:	800,00m ² .
Área construída:	Não informado.

MATRÍCULA 42.304 - Lote C12

Cartório:	1º Ofício de Registro de Imóveis –Capital/ RJ.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	Lagoa dos ingleses Participações Imobiliárias.
Área de terreno:	800,00m ² .
Área construída:	Não informado.

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos as áreas dos lotes definidas na documentação fornecida, ou seja, 800.00,00 m² por lote.

MINUTA

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Residencial Península dos Pássaros: Trata-se de empreendimento residencial composto por 426 lotes residenciais unifamiliares.

Lotes C11 e C12: São lotes com 800,00 m² cada um com vista para a Lagoa dos Ingleses, apresentando topografia em leve aclive.

Áreas:

- LOTE C 11: 800,00 m².
- LOTE C 12: 800,00 m².



9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

Os lotes C11 e C12 integram o condomínio Península dos Pássaros que, juntamente com outros seis condomínios, formam o empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, posicionado no Município de Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte.

O entorno mais imediato constitui-se basicamente por residências unifamiliares de alto padrão socioeconômico além do núcleo comercial do empreendimento e alguns prédios de apartamentos.

No entorno mais abrangente, já nas áreas mais próximas de Belo Horizonte, encontramos ocupação mais verticalizada, posicionada já mais próximo ao centro de Nova Lima com prédios residenciais e comerciais, alguns hipermercados e *shopping centers* (BH Shopping).

9.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente, 1.500 m da Rodovia dos Inconfidentes e do núcleo comercial do bairro. Dista, ainda, em torno de 45 km do Centro de Belo Horizonte.

São lotes em condomínio de alto padrão inserido no geomercado da região Metropolitana de Belo Horizonte.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de um grande número de unidades em oferta e o baixo nível de demanda de propriedades dessa tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores das unidades, seriam investidores visando o mercado de construções de unidades unifamiliares de elevado padrão compradores integrantes do mercado de segunda habitação (veraneio).

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo de R\$ 1.118.000,00** (um milhão, cento e dezoito mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 988.000,00** (novecentos e oitenta e oito mil reais) para os **LOTES RESIDENCIAIS C11 E C12** do Condomínio Residencial Península dos Pássaros, integrante do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, situado na Rodovia dos Inconfidentes, BR 356, Km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

RESUMO DE VALORES		
Imóvel	Valor Justo	Valor de liquidação Forçada
Lote C11	R\$ 559.000,00	R\$ 494.000,00
Imóvel	Valor Justo	Valor de Liquidação Forçada
Lote C12	R\$ 559.000,00	R\$ 494.000,00
TOTAL:	R\$ 1.118.000,00	R\$ 988.000,00

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-22** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 17 (dezessete) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2017.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATIVOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

MINUTA

 ANEXO 1



Nº	EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA CADA LOTE	TIPO	LOCAL	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	LOTES RESIDENCIAIS	Residencial Península dos Passaros lotes C 11 e C 12	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	800,00		Via local	Plano				
1	Terreno	Península dos Passaros-Rua dos Canários	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	760,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 650.000,00	R\$ 855,26	Netimoveis	(31)3547-3277
2	Terreno	Península dos Passaros-rua Beija Flores 4	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	526,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 295.000,00	R\$ 560,84	Netimoveis	(31)3547-3277
3	Terreno	Península dos Passaros-	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	546,54	Oferta	Via local	Plano	R\$ 400.000,00	R\$ 731,88	D Filippo	(31)3304-9999
4	Terreno	Península dos Passaros-	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	440,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 350.000,00	R\$ 795,45	Resimoveis	(31)3314-2911
5	Terreno	Península dos PassarosRua Beija Flores 22	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	818,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 750.000,00	R\$ 916,87	Alphasul	(31)3547-5277
6	Terreno	Península dos PassarosRua Beija Flores 17	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	848,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 550.000,00	R\$ 648,58	Alphasul	(31)3547-5277
7	Terreno	Península dos PassarosRua Beija Flores 21	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	848,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 650.000,00	R\$ 766,51	Alphasul	(31)3547-5277
8	Terreno	Península dos Passaroas	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	1.877,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 1.250.000,00	R\$ 665,96	Naves & Carvalho	(31)3547-3400
9	Terreno	Península dos Passaroas	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	1.077,00	Oferta	Via local	Plano	R\$ 1.000.000,00	R\$ 928,51	Alphasul	(31)3547-5277



Nº	ÍNDICES			DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	TOPOGRAFIA	USO			OFERTA	LOCAL	TOPOGRAFIA	TAMANHO	USO		
	80	100	100									
1	80	100	100	5,00%	R\$ 855,26	0,90	1,00	1,00	0,99	1,00	0,89	R\$ 759,93
2	80	100	100	34,25%	R\$ 560,84	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,85	R\$ 478,98
3	80	100	100	31,68%	R\$ 731,88	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,86	R\$ 628,05
4	80	100	100	45,00%	R\$ 795,45	0,90	1,00	1,00	0,93	1,00	0,84	R\$ 664,36
5	80	100	100	2,25%	R\$ 916,87	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	0,91	R\$ 829,79
6	80	100	100	6,00%	R\$ 648,58	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	0,91	R\$ 592,29
7	80	100	100	6,00%	R\$ 766,51	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	0,91	R\$ 699,98
8	80	100	100	134,63%	R\$ 665,96	0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	R\$ 666,78
9	80	100	90	34,63%	R\$ 928,51	0,90	1,00	1,00	1,04	1,11	1,04	R\$ 963,66

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	9
Graus de liberdade	8
"t" de Student 80%bicaudal	1,397
Valor máximo	R\$ 963,66
Valor mínimo	R\$ 478,98
Desvio padrão	R\$ 140,50
Coeficiente de variação	20,12%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 593,47
Média amostral	R\$ 698,20
Limite superior	R\$ 802,93

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	18,74%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,92	RESULTADO
dmax/ s	1,889	permanece
dmin/ s	1,560	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 632,78
Média amostral	R\$ 698,20
Limite superior	R\$ 763,63

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 698,20
Área cada lote	800,00
Valor final cada lote	R\$ 558.562,42
Na prática(cada lote)	R\$ 559.000,00



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
GRAU ATINGIDO:					8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III

AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s CRÍTICA	
n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



RESUMO DE VALORES		
Terreno		
Valor justo (cada lote)		
R\$ 559.000,00		
Valor justo lotes C11 e C12		
R\$ 1.118.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA lotes C11 e C12		
Prazo para comercialização		2 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,883
Valor de liquidação forçada	R\$	493.774,38
NA PRÁTICA	R\$	494.000,00

MINUTA

 **ANEXO 2**



Guarita



Vista dos lotes



Vista dos lotes



Vista dos lotes



Vista dos lotes



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Logradouro

MINUTA

MINUTA

 **ANEXO 3**



Matrícula		42.304		IMÓVEL		Registro Anterior	
Zona/Bairro/Alameda/Lagoa dos Ingleses - Fase II		Lote 12		Quarta 6		Falt. 31055 - Casa	
Rua		Lote		Sociedade		Mortuária	
Appt		Sola		Nº		Livre 2	
C5/09/2008		000,00		R-1098 0			
Área do Lote		000,00		R-1098 0			

Proprietário: LUCIANA DOS ANJOS LINGUISTAS EXPEDIENTE Nº 1000174108 S/A, CNPJ 01.615.280/0031-77, com sede na Avenida Prudential, 100, sala 201 (Pavão), em Nova Lima-MG, //

Características: Lote nº 12, da quadra 6, do Residencial dos Passaros (06, do loteamento denominado "Alphaville Lagoa dos Ingleses - Fase II", em Nova Lima-MG, com área de 006,00m², medidas e confrontações de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Lima. Inscrição Cadastrel 04/02/10R/0936-001.//

R-1-42.304 - Protocolo nº 73.015, em 05/09/2008 - TROCOPROTECO - nos termos da escritura pública de transferência de bens objeto de transferência ao capital social, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas em Rio de Janeiro-RJ, em 13/03/2008, fls. 031/035, Livro 8849, essetiva de restituição. Carteira das despesas notas, em 6/01/2008, fls. 114/115, livro 8885, e escritura de restituição do mesmo Ofício lavrada em 28/03/2008, fls. 171, livro 8907, e LATA DOS LINGUISTAS EXPEDIENTES 1000174108 S/A, já qualificada, registrada por Augusto Martins de Almeida, CPF 144.225.377-64, transcrita por Incorporação a LATA DOS LINGUISTAS PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, CNPJ 04.446.166/0001-00, com sede no Avenida das Américas, 700, Ed. 01, 201 Igaraçu, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, devidamente por Augusto Martins de Almeida, já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$64.731,30, para integralização de capital social, conforme 1ª alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em 28/04/2008, sob o nº 178181. Tmª recolhida no valor de R\$20.145,13, incluindo custos advocatícios avaliados, fls. 015/35, Doc1: R066150; TPT: R0794_01 [Abil]. Dou Ré. O Oficial: ~~Paulo~~ Estrevoa Quebrado.

R-2-42.304 - Protocolo nº 87.847, em 07/10/2010 - CONUSE B UNIA - VENDEDORA: ANA ROSA MATEUS FARI-CIBACER IMOBILIÁRIAS LTDA, já qualificada, representada por Emerson Sereira do Nascimento, CPF 043.322.045-02, e Josiane Hilléia Nicácio da Matta, CPF 884.178.756-72; COMPRADORES: LEONARDO RIBEIRO COSTA, CPF 201.379.506-34, e sua mulher **MARCIA VIEIRA COSTA**, CPF 524.182.856-20, dissolvidos, empresários, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua dos Horreiros, 145, Alphaville Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima-MG; OBJETO: o imóvel objeto desta matrícula; VALOR: R\$253.193,05, dos quais R\$25.000,00 quitados, e os restantes R\$228.193,05 a serem pagos conforme R-3; TÍTULO: Escritura pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em garantia lavrada no 1º Ofício de Notas de Belo Horizonte-MG, em 04/10/2011, Tm. 150/57, Livro 1100-N, TmB1 recolhida no valor de R\$5.099,69; AVALIAÇÃO Livro: 1523, 193,00. Email: SSI.660.24; CRT: R0187,40. Doc1: Dou Ré. O Oficial: ~~Paulo~~ Estrevoa Quebrado.

R-3-42.304 - Protocolo nº 87.503, em 07/10/2010 - INTERENSA FIDUCIÁRIA - DEVENDES FIDUCIÁRIAS: TRINDADE HUBERSON COSTA e sua mulher MARTA VIEIRA COSTA, já qualificadas; CASSIOA FIDUCIÁRIA: LATA DOS LINGUISTAS PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, representada por Emerson Sereira do Nascimento e Josiane Hilléia Nicácio da Matta, já qualificadas; OBJETO: o imóvel objeto desta matrícula, bem como todos os melhoramentos, construções, acessórios e instalações que venham a existir; VITULO: o mesmo que acima de base para o R-2. VALOR DA FIDUCIA: R\$228.193,05, a serem pagos em 36 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$3.758,84 cada, acrescidas de juros de 1% ao mês, vencendo a 1ª em 15/10/2010; o 66 prestação mensal no valor de R\$16.176,62 cada, acrescidas de juros de 1% ao mês, vencendo a 1ª em 15/02/2011, reajustável mensalmente pela variação positiva e acumulada pelo índice representado por todas as transações emitidas em caráter pro solvendo pelo

Continuar no verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

atrasaram. INSCRIÇÃO Nº: 5187 de atualização monetária, multa carcerária e 2% do valor devido, juros de mora à razão de 1% ao mês e honorários advocatícios na hipótese de atuação da assessoria em composição extrajudicial ou procedimento judicial. DIXTO DO TRÁMITÉ, PARA FINS DE VENDA EM FORMA DE LICITAÇÃO Nº253.193,05. Fazem parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes na referida escritura. Empl: R\$1.040,24/ TRT: R\$267,43. 12091. Don Fê. O Oficial
Exercício Substituto

R-4-42.304 - Protocolo nº 98.005, em 05/03/2012 - SEQUESTRO Conforme Ofício nº 194/2012 expedido em 01/03/2012 pelo Juízo da Vara Criminal e do Infância e Juventude da Comarca de Nova Lima-MG, extrair dos autos do processo nº 0198-11.012.920-5, carta precatória oriunda da medida assecuratória de sequestro solicitada pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em favor de Leonardo Ribeiro Cunha e Luciano Vilela Cunha (processo nº 0753085-55.2011 que tramita perante a 4ª Vara Criminal de Uruelândia-MG), o imóvel objeto desta matrícula foi sequestrado, citando-se a requerida a condição de intransmissibilidade. (por). Don Fê. O Oficial
Exercício Substituto

2w-5-42.304 - Protocolo nº 130.222, em 03/02/2011 - Conforme requerimento datado de 03/02/2016 e Ofício nº 54/2016 expedido em 14/01/2016 pelo Juízo de 4ª Vara Criminal da Comarca de Uruelândia-MG, extrair dos autos dos embargos na restrição opostos por Laque dos Índices Participações Imobiliárias Ltda em face de Ministério Público do Estado de Minas Gerais, processo nº 08079372-79.2014.8.13.0707, processu esse agênc ao procedimento investigatório principal (processo nº 0753077-58.2011.8.13.0702) juramentar por a medida assecuratória de sequestro (processo nº 0753085-55.2011.8.13.0702), fins cancelado e sequestro com a condição de intransmissibilidade a que se refere o R-4, Empl: R\$14.35/ TRU: R\$4,51/ Total: R\$18,86. [LUA]. Em 16/02/2016. Don Fê. O Oficial
Exercício Substituto

2w-6-42.304 - Protocolo nº 140.706, em 01/08/2017 - Conforme arquivo eletrônico Protocolo Nacional de Intransmissibilidade de Bens e Referência de Consulta de Indígenas realizada extrair em 01/08/2017 da mesma Central, em cumprimento à ordem emitida em 20/07/2017 (protocolo nº 24178.0112.00326134-1A-1201, nos autos da ação julgada por Ovidio de Souza Maia em face de produtores Ysaura Lize e Leonardo Ribeiro Cunha, processo nº 0031078 76.2016.5.03.0166, de 4ª Vara do Trabalho de Uruelândia-MG, promova-se a esta averbação para constar a intransmissibilidade em nome de Leonardo Ribeiro Cunha, CPF: 251.179.906-34, matrícula "brasil" nº 990.114.944, e Ysaura Lize, CPF: 251.179.906-34, matrícula "brasil" nº 990.114.944, em 19/08/2017. Em 26. 0 Ofício nº: Exercício Substituto

2w-7-42.304 - Protocolo nº 142.356, em 11/10/2017 - Conforme arquivo eletrônico Arquivo da Central Nacional de Intransmissibilidade de Bens e Referência de Consulta de Intransmissibilidade extrair em 11/10/2017 da mesma Central, em cumprimento à ordem emitida em 11/10/2017 (protocolo nº 201710.1122.03361074-1A-1501), nos autos da ação julgada por Gilson Soares em face de produtores Tarina Tosta, do Conselho de Administração e Participações Sireli e Leonardo Ribeiro Cunha, processo nº 0011732-76.2016.5.03.0104, da 4ª Vara do Trabalho de Uruelândia-MG, promova-se a esta averbação para constar a intransmissibilidade em nome de Leonardo Ribeiro Cunha, CPF: 201.574.506 34, matrícula "brasil" nº 990.1543.6229.7295, e Sireli Tosta, CPF: 202.3891.1101, em 20/10/2017. Don Fê. O Oficial
Exercício Substituto

Continua na próxima ficha.

REGISTROS E AVERBAÇÕES

Av-13-42.304 - Protocolo nº 144.117, em 12/01/2018 - conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional da Indisponibilidade de Bens e relatório de consulta de indisponibilidade extraído em 12/01/2018 da mesma Central, que gerou o código "hash" 16b6.6778.41ee.24de.42b5.4822.9795.902e.a401.8d7a. **Fica cancelada a indisponibilidade** a que se refere a Av-6. [vpa]. Em 22/01/2018, ~~Deu Fe. O Oficial;~~ **Escrivão Substituto**

Av-14-42.304 - Protocolo nº 144.206, em 18/01/2018 - Conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relatório de consulta de indisponibilidade extraído em 18/01/2018 da mesma Central, que gerou o código "hash" ce34.44e6.16e2.359d.091d.b3c9.c452.71cd.6b41.bced (Leonardo Ribeiro da Cunha) e b5ed.0c23.9865.798a.65cr.d07a.7e04.36db.561e.cc25 (Marcia Vieira Cunha). **Fica cancelada a indisponibilidade** a que se refere a Av-8. [vpa]. Em 31/01/2018, ~~Deu Fe. O Oficial;~~ **Escrivão Substituto**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 8.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 42304 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fe. Nova Lima, 26 de fevereiro de 2018.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site www.crimg.com.br

Prazo de validade: 30 dias

Emolumentos: R\$16,08 Recivil: R\$0,97 Taxa fiscalização: R\$6,02 Total: R\$23,07
202.510 jco

PODER JUDICIÁRIO - LMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Nova Lima - MG - CNJ: 05.945.1 São Eudário N°30078075 Ced. Seq: 3005-4126-8076-5221 Quantidade de Atas Processuais: 1 Emolumentos: R\$17,05 - TFEUS6,02 - Valor Final R\$23,07 Consulte a validade deste Selo no site http://selos.simg.jus.br



Matrícula		IMÓVEL		Registro A favor	
42.303		Zona: Bela Vista Lote: 11 Quinta: C Seção: US		Data: 14/03/2008	
Data: 03/09/2008		Lote: Leta Sala: Sala		Lote: 11733 Fone: 34222222	
Avanço do Lote: DOC, 30		FR Integ: 0		Lote: 2	

Proprietário JACOB JOS VIESES IMPRENDIMENTOS PARTICULARES S/A, CNPJ: 01.633.290/0001 77, com sede no Avenida Piedadilly, 150, sala 301 (parte), em Nova Lima-MG.//

Características: Lote nº 11, na quadra C, da Residencial dos Fossatos (UG), de terreno denominado "Bela Vista Lagos dos Ingleses - Fase II", em Nova Lima-MG, com área de 820,00m², medidas e divisões de acordo com a Planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Nova Lima. Inscricao Cadastral 64/02/102/0220-001.//

R-1-42.303 - Protocolo nº 73.115, em 05/09/2008 - VENCIMENTO - Nome mesmo da escritura original de transferência de bens objeto da constituição de capital social, inscrita no Contrato de 28/04/2008 de Nova Lima-MG, em 13/03/2008, fls. 031/036, livro 8644, escritura de ratificação inscrita no mesmo livro, em 16/07/2008, fls. 114/115, livro 8889, e escritura de ratificação do mesmo título inscrita em 28/08/2008, fls. 171, livro 9502, a LAGOA DOS INGLESES IMPRENDIMENTOS PARTICULARES S/A, já qualificada, representada por Augusto Martins de Almeida, CPF 744.229.371-66, representado por inscrição nº 4 LAGOA DOS INGLESES PARTICIPACOES PARTICULARES LTDA, CNPJ 06.658.166/0001-00, com sede na Avenida das Américas, 701, nº. 10, 2ª andar (parte), Bairro de Vila Rica, Rio de Janeiro-RJ, representada por Augusto Martins de Almeida, já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$64.731,50, part. integralmente de capital social, conforme a alteração contratual arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, em 20/04/2008, sob o nº 179181, livro recolhido no valor de R\$20.465,15, inscrição outros imóveis: avaliação fiscal R\$73.015,31. Lote: R\$61,50; 2º: R\$254,91. Lote: 1001. No: 34. O Oficial: ~~2008~~ Estrenha: ~~sub:imob~~

R-2-42.303 - Protocolo nº 87.546, em 07/10/2010 - COMPRA E VENDA VENDEDORA: LAGOA DOS INGLESES PARTICIPACOES PARTICULARES LTDA, já qualificada, representada por Emerson Pereira de Almeida, CNPJ: 923.922.026-72, e Joelson Hilário Ribeiro de Mota, CPF 894.378.766-74; COMPRADORES: LEONARDO RIBEIRO SILVA, CPF 301.379.906-34, e sua mulher **MARCIA VIEIRA SILVA**, CPF 326.182.896-20, declarando, empresários, e seus filhos, o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados no Rio das Antilhas, 149, apartamento 149 dos Ingleses, em Nova Lima-MG; OBJETOS: a) Imóvel objeto desta matrícula; VALOR: R\$204.144,10, dor quais R\$25.000,00 quilibros, e os demais em R\$279.143,05 e serem pagos conforme R.J. TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia inscrita no 1º Ofício de Nova Lima - Rio de Janeiro, em 04/10/2010, f.ºs. 142/149, livro 1575-N. TBI recolhido no valor de R\$7.094,89; avaliação fiscal R\$203.193,05. Lote: R\$1.660,24; FR: R\$580,43. Lote: 1001. No: 34. O Oficial: Estrenha: Sub:imob

R-3-42.303 - Protocolo nº 87.546, em 07/10/2010 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VENDEDORA: LAGOA DOS INGLESES PARTICIPACOES PARTICULARES LTDA, já qualificada, representada por Emerson Pereira de Almeida, CNPJ: 923.922.026-72, e Joelson Hilário Ribeiro de Mota, já qualificados; OBJETO: o imóvel objeto desta matrícula, bem como todos os acessórios, construíções, anexos e instalações que verbam a escritura TITULO: o mesmo que acima de base para o 2º. VALOR DA VENDA: R\$228.153,05, a ser pagos em 36 prestações mensais e sucessivas cu valor de R\$5.234,83 cada, acrescidas de juros de 13 ao mês, vencendo a 1ª em 15/10/2010; a 36 prestações mensais no valor de R\$16.170,62 cada, acrescidas de juros de 13 ao mês, vencendo a 1ª em 15/03/2011, reajustada mensalmente pela variação positiva e acumulada de URV, representadas por 20380 Promissórias emitidas em caráter pro solvendo pelas

Continua no verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

deverem. **AVERBAÇÃO CORRIGITIVA:** além da atualização monetária, multa moratória de 2% do valor devido, ilcos de nova a razão em 16 de maio e honorários advocatícios da hipótese de arremão do adquirente em compensação extinta judicial em procedimento judicial. **VARAS DO JACUPEL PARA FINS DE VARA EM FÚDULO LEILÃO:** nº253.153,75. **PARA:** pale do presente registro todas as datas e condições e condições constantes na **RESCISÃO** seguinte. **Emoi:** R\$1.060,24; **IRRF:** R\$681,43. **Ass:** Carla Patrícia **OTIMIZAI:** Carla Patrícia **Escritório Substituto**

R-4-42.303 - Protocolo nº 58.006, em 05/03/2012 - **SEQUESTRO** - Conforme ofício nº 194/2012 expedido em 01/03/2012 pela Juízo da Vara Criminal e da Infância e Juventude do Comarca de Nova Lima-MG, extraído dos autos do processo nº 0188.11.512.920-5, carta precatória oriunda da medida assecuratória do sequestro ajustada pela Ministério Público do Paraná de Minas Gerais em face de Leonardo Ribeiro Cunha e Luciano Vieira Cunha (processo nº 0753085-65.2011 que tramita perante a 4ª Vara Criminal de Uberlândia-MG), o imóvel objeto desta matrícula foi **sequestrado, ficando-lhe consignada a responsabilidade de intermissibilidade.** [100]. **DOU** nº. 0 **OFICIAL:** Carla Patrícia **Escritório Substituto**

AV-5-42.303 - Protocolo nº 130.222, em 05/02/2016 - Conforme requerimento da ação de 05/02/2016 e ofício nº 54/2016 expedido em 14/02/2016 pelo Juízo da 4ª Vara Criminal do Comarca de Uberlândia-MG, extraído dos autos dos embargos de terceiro opostos por Lequi dos Indelees Participações Imobiliárias Ltda em face de Ministério Público do Estado de Minas Gerais, processo nº 0807372-00.2014.8.13.0002. **Franco** este ação se procedimento inventário principal (processo nº 0753077-82.2011.8.13.0002) **interposto em** a saída assecuratória de sequestro (processo nº 0753085-65.2011.8.13.0002), **uma cancelado o sequestro com a renúncia de intermissibilidade a que se refere o R-4.** **Emoi:** R\$14.350; **IRRF:** R\$4.517; **Total:** R\$18.866. **Ass:** Carla Patrícia **Escritório Substituto**

AV-6-42.303 - Protocolo nº 140.766, em 01/08/2017 - Conforme requereu eletrônico recebido da Carteira Regional de Disponibilidade de Ações e Reservas de Direitos de Responsabilidade extraído em 01/08/2017 da massa Central de Superfundo D **trâm** emitida em 20/06/2017 (protocolo nº 301706.0112.00026134-19-20), nos autos da ação ajustada por acordo de Souza Maia em face de **sequestro** Torvira Ltda e Leonardo Ribeiro Cunha, processo nº 06074876.2014.8.03.0002, da 4ª Vara do Trabalho de Uberlândia-MG, **prezada em** a extra **avertido** entre **constar** a **responsabilidade** em nome de **Leonardo Ribeiro Cunha**, CPF 801.179.926-14, e **digito** **trâm** 0000.1470-4400-5192. **Ass:** Carla Patrícia **Escritório Substituto**

AV-7-42.303 - Protocolo nº 140.366, em 13/10/2017 - Conforme requereu eletrônico recebido da Central Nacional de Disponibilidade de Bens e Relações de consumo de Disponibilidade extraído em 11/10/2017 do **sequestro** Central, em cumprimento a ordem emitida em 11/10/2017 (protocolo nº 201710.1112.00081074-15-050), nos autos do ação ajustada por acordo em face de **Produtos Torvira Ltda**, VE Consultoria Empreteil e Participações Finais e Leonardo Ribeiro Cunha, processo nº 0011732-16.2015.5.03.0104, da 4ª Vara do Trabalho de Uberlândia-MG, **processo** a extra **avertido** para **cancelar** a **responsabilidade** em nome de **Leonardo Ribeiro Cunha**, CPF 801.179.926-14, **em** **Ass:** Carla Patrícia **Escritório Substituto**



MATRICULA Nº 42.303

REGISTROS E AVERBAÇÕES

FOLHA Nº 02

AV-8-42.303 - Protocolo nº 142.583, em 25/10/2017 - Conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relação de consulta de indisponibilidade extraído em 25/10/2017 da mesma Central, em conformidade a ordem emitida em 25/10/2017 (Protocolo nº 221110.2144.0003/1819 IA 978), nos autos da Ação Ajuizada por Carlos Rodrigo de Oliveira Santos em face de Xerxes Vianna Cunha e outros, processo nº 0011500 62.2016.5.01.0042, de 2ª Vara do Tribunal de Desembargos, procede-se a esta averbação para inscrever a Indisponibilidade em nome de Leonardo Ribeiro Cunha, CPF 201.379.906-34, Código "Basil" 5076.686.1915.Func:3041.2140.7212.9686.5544.0901, e de Marco Vianna Cunha, CPF 026.182.806 20, Código "Basil" 4099.2140.7477.2234.6500.6576.6636.0521.7100.8005. (Nome), Em 13/11/2017. Em 1ª. O Oficial: Escrevente Autuando

AV-9-42.303 - Protocolo nº 143.350, em 30/11/2017 - Conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relação de consulta de indisponibilidade extraído em 30/11/2017 da mesma Central, em conformidade a ordem emitida em 30/11/2017 (Protocolo nº 2017.1.3415.00412802-IA-990), nos autos da Ação Ajuizada pelo Município de Teresópolis em face de produtores Tarcina Lida e Celso, processo nº 000168-47.2003.8.26.0289, do 1º Ofício Cível da Comarca de Jandara-SB, procede-se a esta averbação para inscrever a Indisponibilidade em nome de Leonardo Ribeiro Cunha, CPF 201.379.906-34, Código "Basil" 2129.0874.3544.3044.58.3498.4206.3461.4592.1fdd.1991. Em 14/12/2017. Dou Fe. O Oficial: Escrevente Substituto

AV-10-42.303 - Protocolo nº 143.581, em 08/01/2018 - Conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relação de consulta de indisponibilidade extraída em 08/01/2018 de mesma Central, que gerou o código "Luisa" 0465.0010.0045.6446.5220.9488.5481.0346.5110.1805. Esta cancelada a indisponibilidade a que se refere a AV-7. (vpe). Em 16/01/2018. Dou Fe. O Oficial: Escrevente Substituto

AV-11-42.303 - Protocolo nº 143.681, em 18/01/2018 - Conforme arquivo eletrônico recebido do Of. Regional Nacional de Indisponibilidade de Bens e relação de consulta de indisponibilidade extraído em 30/01/2018 da mesma Central, em conformidade a ordem emitida em 28/09/2017 (Protocolo nº 20.307.0807.5036924-14-7003), nos autos da Ação Ajuizada por Cleison Xavier Rodrigues em face de Zocellus Tarcina Lida e outros, Processo nº 0010016-93.2017.5.03.0103, do 1º Vara de Trabalho de Uberlândia-MS, procede-se a esta averbação para inscrever a Indisponibilidade em nome de Leonardo Ribeiro Cunha, CPF 201.379.906 34, Código "Basil" 0042.3653.6800.3402.1181.6947.0417.6411.5b13.27e9. (vpe). Em 16/01/2018. Dou Fe. O Oficial: Escrevente Substituto

AV-12-42.303 - Protocolo nº 143.691, em 08/01/2018 - Conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relação de consulta de indisponibilidade extraído em 18/01/2018 da mesma Central, em conformidade a ordem emitida em 15/12/2017 (Protocolo nº 201301.0907.0042406-14-440), nos autos da Ação Ajuizada por Fábio Silvano em face de produtores Tarcina Tarcina e outros, processo nº 0011075-28.2016.5.03.0113, de 3ª Vara do Trabalho de Uberlândia-MS, procede-se a esta averbação para inscrever a Indisponibilidade em nome de Leonardo Ribeiro Cunha, CPF 201.379.906-34, Código "Basil" 4930.6264.0425.4254.6234.7678.2023.8823.750C.70D9. (vpe). Em 16/01/2018. Dou Fe. O Oficial: Escrevente Substituto

Continua no verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS

REGISTROS E AVERBAÇÕES

Av-13-42.303 - Protocolo nº 144.117, em 12/01/2018 - Conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relatório de consulta de indisponibilidade extraído em 12/01/2018 da mesma Central, que gerou o código "hash" 16b6.6778.41ea.24de.42b5.4922.9795.902e.8401.8d7a, **fica cancelada a indisponibilidade** a que se refere a Av-6, 1ºpa1. Em 22/01/2018 **por** ~~o~~ **O Oficial:** Escrivão Substituto

Av-14-42.203 - Protocolo nº 144.206, em 18/01/2018 - Conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relatório de consulta de indisponibilidade extraído em 18/01/2018 da mesma Central, que gerou o código "hash" ce34.48e6.f6c2.356d.091d.b3c9.e452.71cd.6b41.bce6 [Leonardo Ribeiro da Cunha] e b5ed.0e23.9855.7f8a.65ef.db7a.7e04.36db.561e.ee25 [Marcia Vieira Cunha], **fica cancelada a indisponibilidade** a que se refere a Av-8. [vpa]. Em 31/01/2018. **por** ~~o~~ **O Oficial:** Escrivão Substituto

CERTIDÃO DE INTERO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

Certifico, nos termos do art. 49 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 42303 a que se refere. E o que tenho a certificar, pelo que dou té Nova Lima, 26 de fevereiro de 2018.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site www.cnmj.com.br

Prazo de validade: 30 dias

Emolumentos: R\$16,08 Recivil: R\$0,97 Taxa fiscalização: R\$6,02 Total: R\$23,07
202.508 Jco

PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Ofício de Registro de Imóveis Nova Lima - MG - CDS: 05.945-1 São Eduardo Nº200/186/7 Cid. Sag. 7778-5168-9015-7074
Quantidade de Atas Processadas: Emolumentos: R\$17,05 - TFE R\$6,02 - Valor Final R\$23,07 Consulte a validade desse São no site http://www.rnovoatlina.com.br

MINUTA

 ANEXO 4

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L
Liquidação forçada
condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado 6568
ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

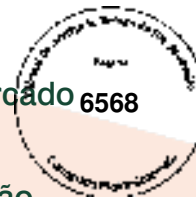
representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

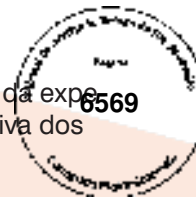
valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

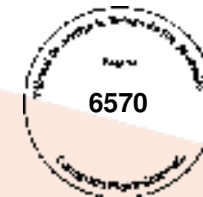
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-23
RODOVIA DOS INCONFIDENTES, BR 356, KM
29, NOVA LIMA, MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/18-23	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada CMDR.

Com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO: GLEBA URBANIZÁVEL situada ao lado do Condomínio Residencial Península dos Pássaros, integrante do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, situado na Rodovia dos Inconfidentes - BR 356, km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS		
Área do terreno:		240.690,00 m ²

RESUMO DE VALORES		
Imóvel	Valor Justo	Valor de liquidação Forçada
Gleba	R\$ 112.790.000,00	R\$ 88.000.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 1 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	8
6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
7. DOCUMENTAÇÃO	13
8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	15
9. CONCLUSÃO	16
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	17

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes à **GLEBA URBANIZÁVEL** situada ao lado do Condomínio Residencial Península dos Pássaros, integrante do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, situado na Rodovia dos Inconfidentes - BR 356, km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do IMÓVEL RESIDENCIAL, este Relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ Mensuração do ativo

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ Preço de saída

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ Mercado principal

A mensuração do valor recuperável, neste Laudo, considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto desta avaliação.

▪ Participantes do mercado

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ Técnicas de avaliação

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ Hierarquia de *inputs*

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão deste Laudo de Avaliação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Como não há elementos semelhantes disponíveis no mercado local e projetos de uso residencial de condomínios habitacionais já elaborados pela solicitante, optou-se por utilizar o método involutivo para a avaliação da propriedade.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

MÉTODO INVOLUTIVO

DEFINIÇÃO

O método involutivo consiste em uma técnica de análise na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento da propriedade. Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica de um terreno alicerçado no aproveitamento eficiente do local, mediante um hipotético empreendimento imobiliário.

Esse processo avaliativo leva em conta: a receita provável da venda das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas; todas as despesas de comércio e remuneração do capital-terreno, computadas em prazos viáveis ao projeto; e a execução e comercialização das unidades por taxas financeiras operacionais reais. O valor do terreno resulta como resíduo da provável rentabilidade do empreendimento.

As principais premissas adotadas são as seguintes:

- **VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV) - RECEITA DE COMERCIALIZAÇÃO**

Levando-se em conta as pesquisas de mercado efetuadas para propriedades semelhantes na região, o valor médio aplicável às unidades do empreendimento será de R\$ 590.000,00 (R\$ 4.900,00/m²), considerando-se lançamento com acabamento padrão. Não foi considerada qualquer

percentual de permuta. O Volume Geral de Vendas foi estimado em R\$ 1,32 bilhões.

- **DESPESAS**

Admitimos um percentual de 10,0% para taxa de administração, 6,0% para gastos com vendas, 5,65 % para impostos (PIS, CONFINS, CSLL, IR) e despesas legais (todas sobre o VGV das unidades), 2,00 % para dispêndios com incorporações sobre o custo de construção, 20,0% de lucro do incorporador 2,5% do custo de construção para despesas com incorporação e 3% sobre o custo de construção para despesas preliminares.

- **PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA**

Foi considerada a divisão de obras do empreendimento em 4 fases. A primeira foi estimada em 27 meses, a segunda em 25, a terceira em 26 e a última em 25 meses. O período total estimado é de 60 meses.

- **PRAZO OU VELOCIDADE DAS VENDAS**

Foi estimado um prazo de vinte e quatro meses para cada fase de lançamento do empreendimento. Na determinação da velocidade de comercialização, admitimos que o empreendimento contará com

financiamentos ao consumidor final por meio de instituições financeiras confiáveis, facilitando o negócio. O fluxo de recebimento das unidades foi estimado de acordo com as parcelas de sinal, ato da compra, mensalidades, semestrais, entrega das chaves e financiamento, distribuídos da seguinte maneira:

Nº DE PARCELAS	PERIODICIDADE	%
1	Sinal	10,00%
3	Ato	12,00%
34	Mensal	15,00%
6	Semestral	7,00%
1	Chaves	16,00%
1	Financiamento	40,00%

▪ CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Situa-se em área de ZOR 1ª (Zona Residencial 1 A). Conta com um coeficiente de aproveitamento (multiplicador de fator pelo tamanho do terreno) de 2, ampliando a projeção de área construída. Além disso, tem uma taxa de ocupação de 60%. Foram considerados para cálculo, as informações do projeto. Sendo assim, foi considerado projeto hipotético considerando a construção e comercialização de 2.086 unidades habitacionais de padrão superior com área privativa média de 120,00 m².

RESULTADO

Consolidadas todas as despesas e receitas estimadas para implantação e comercialização do empreendimento proposto, foi montado o respectivo fluxo de caixa descontado a uma taxa real de 1,17% ao mês. O fluxo total do negócio foi de 44 meses, sendo 27 meses de construção. O valor do terreno foi estimado em R\$ 112.700.000,00 (cento e doze milhões e setecentos mil reais).

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

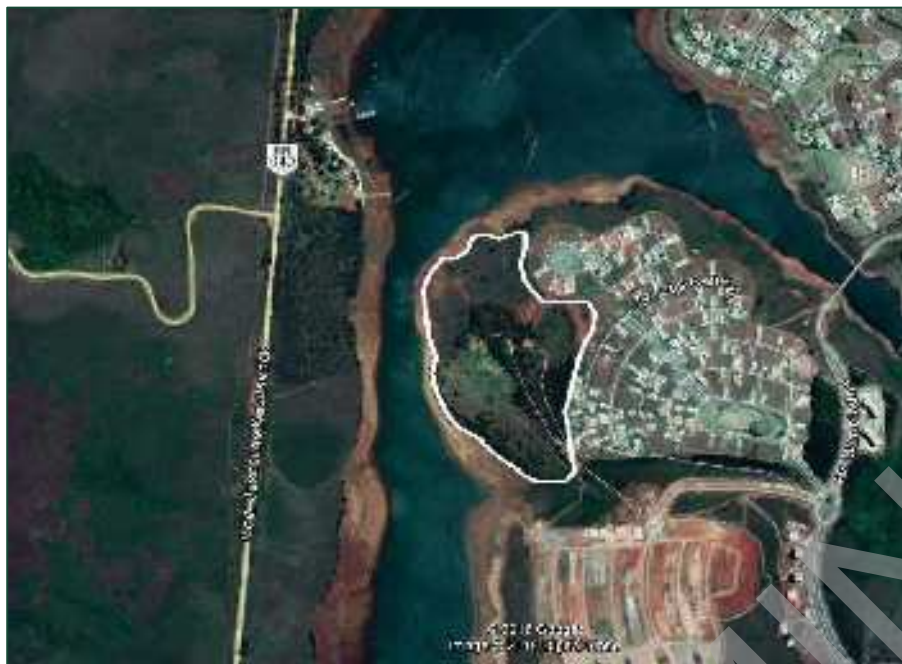
O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de comercialização do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de dois anos, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TERRENO		
Prazo para comercialização	4,00	anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - Taxa Selic)		6,40%
Fator para liquidação forçada		0,78
Valor de liquidação forçada		R\$ 88.004.338,90
Na prática		R\$ 88.000.000,00

Sendo assim, trouxemos o resultado a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,4% (Taxa Selic).

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pela direita



Acesso pela esquerda

Endereço: Gleba posicionada ao lado do Condomínio Residencial Península dos Pássaros, integrante do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, situado na Rodovia dos Inconfidentes - BR 356, km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Ocupação: Residencial.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, com duas faixas de rolamento que apresentam um movimento de veículos pequeno em face das características de circulação do empreendimento.

Acesso ao local: Ônibus comuns, ligam o local a variados pontos da Região Metropolitana de Belo Horizonte

Comércio:	Nas proximidades, existe um núcleo comercial que conta com diversos estabelecimentos. O comércio mais sofisticado é encontrado mais distante, em Belo Horizonte, nos shopping centers e centros comerciais locais.
Recreação:	A região carece de polos de recreação implantados.
Ensino/Cultura:	Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, além de algumas unidades de ensino de 3º grau, com destaque para a Fundação Dom Cabral.
Rede bancária:	Existente, com agências das principais instituições financeiras do país, localizadas no núcleo comercial do bairro,
Principais acessos:	Rodovias BR-040 (Rio/BH) e BR 356 - Rodovia dos Inconfidentes (BH/Ouro Preto)

7. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULA 37.805

Cartório:	1º Ofício de Registo de Imóveis - Capital/ RJ.
Nº de registro:	Não informado.
Data da certidão:	23 de fevereiro de 2018.
Proprietário:	Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias.
Área de terreno:	240.690,00m ² .
Área construída:	N/I.

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos as áreas definidas na documentação fornecida, ou seja, 240.690,00 m²

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Lei:	Plano Diretor- Lei nº 2007 de 28 de agosto de 2007.
Zona:	ZOR 1ª (Zona Residencial 1 A).
Usos permitidos:	Residencial uni e multifamiliar.
Coefficiente de aproveitamento:	2 (máximo).
Taxa de ocupação:	60%.
Gabarito de altura:	12

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Descrição: Trata-se de gleba urbanizável com potencial para construção de empreendimento residencial composto por 2086 unidades lotes residenciais tipo sala 3 quartos com 120,00 m² privativos



9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

A gleba urbanizável posiciona-se ao lado do condomínio Península dos Pássaros, que, juntamente com outros 6 condomínios, forma o empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses. Localiza-se no Município de Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte.

O entorno mais imediato constitui-se basicamente por residências unifamiliares de alto padrão socioeconômico e por alguns prédios de apartamentos, além do núcleo comercial do empreendimento e alguns prédios de apartamentos.

No entorno mais abrangente, nas áreas mais próximas de Belo Horizonte, encontramos ocupação mais verticalizada, posicionada já mais perto do centro de Nova Lima, com prédios residenciais e comerciais, alguns hipermercados e shopping centers (BH Shopping).

9.2. IMÓVEL

O objeto desta avaliação situa-se a, aproximadamente, 1.500 m da Rodovia dos Inconfidentes e do núcleo comercial do bairro. Dista, ainda, em torno de 45 km do Centro de Belo Horizonte.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

Durante a pesquisa, foi possível observar a existência de grande número de glebas em oferta e o baixo nível de demanda de propriedades dessa tipologia na região, bem como uma estagnação no valor por m², devido à atual crise econômica do país. Nos próximos anos, espera-se uma recuperação do setor e a normalização dos valores.

Potenciais compradores das unidades, seriam investidores visando ao mercado de construções de unidades unifamiliares de elevado padrão, compradores integrantes do mercado de segunda habitação (veraneio).

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado por **CMDR**, na data-base de 1 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram o **valor justo de R\$ 112.790.000,00** (cento e doze milhões, setecentos e noventa mil reais) e o **valor de liquidação forçada de R\$ 88.000.000,00** (oitenta e oito milhões de reais) para a **GLEBA URBANIZÁVEL** situada ao lado do Condomínio Residencial Península dos Pássaros, integrante do Empreendimento Alphaville Lagoa dos Ingleses, situado na Rodovia dos Inconfidentes - BR 356, km 29, Município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-23** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 17 (dezesete) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Vice-Presidente

Projetos

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701



 **ANEXO 1**

MINUTA

QUADRO-RESUMO DE ÁREAS (m²)

RESIDENCIAL LAGOA DOS INGLESES	CARACTERÍSTICAS
Área do terreno (m ²)	240.690,00
IAA	3,00
Área total edificável (m ²)	312.897,00
Taxa de ocupação	60%
Área de vendas (m ²)	250.317,60
Área construída (m ²)	312.897,00
Área construída equivalente (m ²)	297.252,15
Área média dos apartamentos (m ²)	120,00
Nº de unidades	2086

PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)

UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (ÁREA VENDÁVEL)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	VGV
Unidades habitacionais	2.086	120,00m ²	250.317,60m ²	R\$ 4.944,95	R\$ 593.393,49	R\$ 1.237.806.948,08
TOTAL	2.086	120,00m²	250.317,60m²	R\$ 4.944,95	R\$ 593.393,49	R\$ 1.237.806.948,08

Taxa de desconto	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 112.790.333,39
VALOR DO TERRENO	R\$ 112.790.000,00



CUSTO DE CONSTRUÇÃO			
IMÓVEL	ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	Ccu (R\$/m²)	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
RESIDENCIAL LAGOA DOS INGLESES	297.252,15	R\$ 1.606,75	R\$ 477.609.892,01
% obra a realizar		100%	R\$ 477.609.892,01

DESPESAS				
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 47.760.989,20	Administração c/ impostos, gerenciamento técnico e seguro	10,0%	sobre custo de construção
DESPESAS COM VENDAS	R\$ 74.268.416,88	Publicidade/Corretagem	6,0%	sobre VGV
IMPOSTOS	R\$ 69.936.092,57	PIS/COFINS/CSLL/IR	5,7%	sobre VGV
DESPESAS LEGAIS	R\$ 24.756.138,96	Despesas jurídicas	2,0%	sobre VGV
LUCRO DO INCORPORADOR	R\$ 247.561.389,62	-	20,0%	sobre VGV
DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	R\$ 11.940.247,30	Vigias/Concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	2,5%	sobre custo de construção



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VG	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
1	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.388.049)	R\$ (2.388.049)
2	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.388.049)	R\$ (4.776.099)
3	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.388.049)	R\$ (7.164.148)
4	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.388.049)	R\$ (9.552.198)
5	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.388.049)	R\$ (11.940.247)
6	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (2.388.049)	R\$ (14.328.297)
7	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
8	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
9	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
10	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
11	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
12	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
13	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
14	0,00%	0%	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.328.297)
15	0,60%	0%	R\$ 7.448.079	0,00%	R\$ (420.816)	R\$ -	R\$ (446.885)	R\$ -	R\$ -	R\$ (148.962)	R\$ (1.489.616)	R\$ 4.941.800	R\$ (9.386.497)
16	0,79%	0%	R\$ 9.738.628	0,00%	R\$ (550.232)	R\$ -	R\$ (584.318)	R\$ -	R\$ -	R\$ (194.773)	R\$ (1.947.726)	R\$ 6.461.580	R\$ (2.924.917)
17	0,97%	0%	R\$ 12.029.178	0,00%	R\$ (679.649)	R\$ -	R\$ (721.751)	R\$ -	R\$ -	R\$ (240.584)	R\$ (2.405.836)	R\$ 7.981.359	R\$ 5.056.443
18	0,99%	0%	R\$ 12.256.716	0,00%	R\$ (692.504)	R\$ -	R\$ (735.403)	R\$ -	R\$ -	R\$ (245.134)	R\$ (2.451.343)	R\$ 8.132.331	R\$ 13.188.774
19	1,01%	0%	R\$ 12.484.254	0,00%	R\$ (705.360)	R\$ -	R\$ (749.055)	R\$ -	R\$ -	R\$ (249.685)	R\$ (2.496.851)	R\$ 8.283.302	R\$ 21.472.076
20	1,03%	0%	R\$ 12.711.792	0,00%	R\$ (718.216)	R\$ -	R\$ (762.708)	R\$ -	R\$ -	R\$ (254.236)	R\$ (2.542.358)	R\$ 8.434.274	R\$ 29.906.350
21	0,49%	0%	R\$ 6.092.963	0,00%	R\$ (344.252)	R\$ -	R\$ (365.578)	R\$ -	R\$ -	R\$ (121.859)	R\$ (1.218.593)	R\$ 4.042.681	R\$ 33.949.031
22	0,33%	0%	R\$ 4.029.952	0,00%	R\$ (227.692)	R\$ -	R\$ (241.797)	R\$ -	R\$ -	R\$ (80.599)	R\$ (805.990)	R\$ 2.673.873	R\$ 36.622.904
23	0,16%	0%	R\$ 1.966.940	0,00%	R\$ (111.132)	R\$ -	R\$ (118.016)	R\$ -	R\$ -	R\$ (39.339)	R\$ (393.388)	R\$ 1.305.065	R\$ 37.927.969
24	0,16%	0%	R\$ 1.966.940	0,00%	R\$ (111.132)	R\$ -	R\$ (118.016)	R\$ -	R\$ -	R\$ (39.339)	R\$ (393.388)	R\$ 1.305.065	R\$ 39.233.033
25	0,16%	0%	R\$ 1.966.940	0,00%	R\$ (111.132)	R\$ -	R\$ (118.016)	R\$ -	R\$ -	R\$ (39.339)	R\$ (393.388)	R\$ 1.305.065	R\$ 40.538.098
26	0,16%	0%	R\$ 1.966.940	0,00%	R\$ (111.132)	R\$ -	R\$ (118.016)	R\$ -	R\$ -	R\$ (39.339)	R\$ (393.388)	R\$ 1.305.065	R\$ 41.843.163
27	0,76%	0%	R\$ 9.415.019	1,11%	R\$ (531.949)	R\$ (5.301.257)	R\$ (564.901)	R\$ (530.126)	R\$ (132.531)	R\$ (188.300)	R\$ (1.883.004)	R\$ 282.951	R\$ 42.126.114
28	0,95%	0%	R\$ 11.705.568	0,62%	R\$ (661.365)	R\$ (2.975.480)	R\$ (702.334)	R\$ (297.548)	R\$ (74.387)	R\$ (234.111)	R\$ (2.341.114)	R\$ 4.419.230	R\$ 46.545.344
29	1,13%	0%	R\$ 13.996.118	1,22%	R\$ (790.781)	R\$ (5.823.136)	R\$ (839.767)	R\$ (582.314)	R\$ (145.578)	R\$ (279.922)	R\$ (2.799.224)	R\$ 2.735.397	R\$ 49.280.740
30	1,15%	0%	R\$ 14.223.656	1,11%	R\$ (803.637)	R\$ (5.310.213)	R\$ (853.419)	R\$ (531.021)	R\$ (132.755)	R\$ (284.473)	R\$ (2.844.731)	R\$ 3.463.406	R\$ 52.744.146



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	GVV	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
31	1,17%	0%	R\$ 14.451.194	0,80%	R\$ (816.492)	R\$ (3.840.779)	R\$ (867.072)	R\$ (384.078)	R\$ (96.019)	R\$ (289.024)	R\$ (2.890.239)	R\$ 5.267.491	R\$ 58.011.637
32	1,19%	0%	R\$ 14.678.732	0,61%	R\$ (829.348)	R\$ (2.907.413)	R\$ (880.724)	R\$ (290.741)	R\$ (72.685)	R\$ (293.575)	R\$ (2.935.746)	R\$ 6.468.498	R\$ 64.480.136
33	0,65%	0%	R\$ 8.059.903	0,49%	R\$ (455.385)	R\$ (2.364.108)	R\$ (483.594)	R\$ (236.411)	R\$ (59.103)	R\$ (161.198)	R\$ (1.611.981)	R\$ 2.688.124	R\$ 67.168.259
34	0,48%	0%	R\$ 5.996.892	0,88%	R\$ (338.824)	R\$ (4.189.768)	R\$ (359.813)	R\$ (418.977)	R\$ (104.744)	R\$ (119.938)	R\$ (1.199.378)	R\$ (734.551)	R\$ 66.433.708
35	0,32%	0%	R\$ 3.933.880	1,16%	R\$ (222.264)	R\$ (5.549.292)	R\$ (236.033)	R\$ (554.929)	R\$ (138.732)	R\$ (78.678)	R\$ (786.776)	R\$ (3.632.824)	R\$ 62.800.884
36	0,32%	0%	R\$ 3.933.880	1,24%	R\$ (222.264)	R\$ (5.900.873)	R\$ (236.033)	R\$ (590.087)	R\$ (147.522)	R\$ (78.678)	R\$ (786.776)	R\$ (4.028.353)	R\$ 58.772.532
37	0,32%	0%	R\$ 3.933.880	1,44%	R\$ (222.264)	R\$ (6.854.505)	R\$ (236.033)	R\$ (685.451)	R\$ (171.363)	R\$ (78.678)	R\$ (786.776)	R\$ (5.101.189)	R\$ 53.671.343
38	0,32%	0%	R\$ 3.933.880	1,75%	R\$ (222.264)	R\$ (8.370.517)	R\$ (236.033)	R\$ (837.052)	R\$ (209.263)	R\$ (78.678)	R\$ (786.776)	R\$ (6.806.702)	R\$ 46.864.640
39	0,92%	0%	R\$ 11.381.958	2,72%	R\$ (643.081)	R\$ (12.976.952)	R\$ (682.918)	R\$ (1.297.695)	R\$ (324.424)	R\$ (227.639)	R\$ (2.276.392)	R\$ (7.047.141)	R\$ 39.817.499
40	1,10%	0%	R\$ 13.672.508	2,19%	R\$ (772.497)	R\$ (10.467.315)	R\$ (820.350)	R\$ (1.046.731)	R\$ (261.683)	R\$ (273.450)	R\$ (2.734.502)	R\$ (2.704.020)	R\$ 37.113.479
41	1,29%	0%	R\$ 15.963.058	2,37%	R\$ (901.913)	R\$ (11.318.717)	R\$ (957.783)	R\$ (1.131.872)	R\$ (282.968)	R\$ (319.261)	R\$ (3.192.612)	R\$ (2.142.068)	R\$ 34.971.411
42	1,31%	0%	R\$ 16.190.596	2,17%	R\$ (914.769)	R\$ (10.358.198)	R\$ (971.436)	R\$ (1.035.820)	R\$ (258.955)	R\$ (323.812)	R\$ (3.238.119)	R\$ (910.513)	R\$ 34.060.899
43	1,33%	0%	R\$ 16.418.134	1,87%	R\$ (927.625)	R\$ (8.941.107)	R\$ (985.088)	R\$ (894.111)	R\$ (223.528)	R\$ (328.363)	R\$ (3.283.627)	R\$ 834.687	R\$ 34.895.585
44	1,34%	0%	R\$ 16.645.672	1,83%	R\$ (940.480)	R\$ (8.736.988)	R\$ (998.740)	R\$ (873.699)	R\$ (218.425)	R\$ (332.913)	R\$ (3.329.134)	R\$ 1.215.291	R\$ 36.110.877
45	0,81%	0%	R\$ 10.026.843	1,90%	R\$ (566.517)	R\$ (9.094.628)	R\$ (601.611)	R\$ (909.463)	R\$ (227.366)	R\$ (200.537)	R\$ (2.005.369)	R\$ (3.578.646)	R\$ 32.532.231
46	0,64%	0%	R\$ 7.963.831	2,13%	R\$ (449.956)	R\$ (10.160.787)	R\$ (477.830)	R\$ (1.016.079)	R\$ (254.020)	R\$ (159.277)	R\$ (1.592.766)	R\$ (6.146.883)	R\$ 26.385.348
47	0,48%	0%	R\$ 5.900.820	2,33%	R\$ (333.396)	R\$ (11.113.147)	R\$ (354.049)	R\$ (1.111.315)	R\$ (277.829)	R\$ (118.016)	R\$ (1.180.164)	R\$ (8.587.097)	R\$ 17.798.251
48	0,48%	0%	R\$ 5.900.820	2,58%	R\$ (333.396)	R\$ (12.303.647)	R\$ (354.049)	R\$ (1.230.365)	R\$ (307.591)	R\$ (118.016)	R\$ (1.180.164)	R\$ (9.926.409)	R\$ 7.871.842
49	1,13%	0%	R\$ 13.925.328	2,29%	R\$ (786.781)	R\$ (10.951.823)	R\$ (835.520)	R\$ (1.095.182)	R\$ (273.796)	R\$ (278.507)	R\$ (2.785.066)	R\$ (3.081.346)	R\$ 4.790.496
50	1,11%	0%	R\$ 13.697.790	2,33%	R\$ (773.925)	R\$ (11.136.038)	R\$ (821.867)	R\$ (1.113.604)	R\$ (278.401)	R\$ (273.956)	R\$ (2.739.558)	R\$ (3.439.559)	R\$ 1.350.936
51	1,69%	0%	R\$ 20.918.331	3,40%	R\$ (1.181.886)	R\$ (16.231.392)	R\$ (1.255.100)	R\$ (1.623.139)	R\$ (405.785)	R\$ (418.367)	R\$ (4.183.666)	R\$ (4.381.003)	R\$ (3.030.067)
52	1,86%	0%	R\$ 22.981.342	2,62%	R\$ (1.298.446)	R\$ (12.524.389)	R\$ (1.378.881)	R\$ (1.252.439)	R\$ (313.110)	R\$ (459.627)	R\$ (4.596.268)	R\$ 1.158.183	R\$ (1.871.884)
53	2,02%	0%	R\$ 25.044.354	2,63%	R\$ (1.415.006)	R\$ (12.580.806)	R\$ (1.502.661)	R\$ (1.258.081)	R\$ (314.520)	R\$ (500.887)	R\$ (5.008.871)	R\$ 2.463.521	R\$ 591.638
54	3,69%	0%	R\$ 45.674.470	1,88%	R\$ (2.580.608)	R\$ (8.978.264)	R\$ (2.740.468)	R\$ (897.826)	R\$ (224.457)	R\$ (913.489)	R\$ (9.134.894)	R\$ 20.204.464	R\$ 20.796.101
55	3,04%	0%	R\$ 37.649.961	1,76%	R\$ (2.127.223)	R\$ (8.399.385)	R\$ (2.258.998)	R\$ (839.938)	R\$ (209.985)	R\$ (752.999)	R\$ (7.529.992)	R\$ 15.531.442	R\$ 36.327.543
56	3,06%	0%	R\$ 37.877.499	1,63%	R\$ (2.140.079)	R\$ (7.791.061)	R\$ (2.272.650)	R\$ (779.106)	R\$ (194.777)	R\$ (757.550)	R\$ (7.575.500)	R\$ 16.366.777	R\$ 52.694.320
57	2,48%	0%	R\$ 30.656.959	1,91%	R\$ (1.732.118)	R\$ (9.103.386)	R\$ (1.839.418)	R\$ (910.339)	R\$ (227.585)	R\$ (613.139)	R\$ (6.131.392)	R\$ 10.099.583	R\$ 62.793.903
58	2,31%	0%	R\$ 28.593.947	2,25%	R\$ (1.615.558)	R\$ (10.756.837)	R\$ (1.715.637)	R\$ (1.075.684)	R\$ (268.921)	R\$ (571.879)	R\$ (5.718.789)	R\$ 6.870.643	R\$ 69.664.545
59	2,14%	0%	R\$ 26.530.936	1,83%	R\$ (1.498.998)	R\$ (8.745.709)	R\$ (1.591.856)	R\$ (874.571)	R\$ (218.643)	R\$ (530.619)	R\$ (5.306.187)	R\$ 7.764.353	R\$ 77.428.899
60	0,48%	0%	R\$ 5.900.820	1,90%	R\$ (333.396)	R\$ (9.067.067)	R\$ (354.049)	R\$ (906.707)	R\$ (226.677)	R\$ (118.016)	R\$ (1.180.164)	R\$ (6.285.256)	R\$ 71.143.643
61	1,13%	0%	R\$ 13.925.328	1,99%	R\$ (786.781)	R\$ (9.506.374)	R\$ (835.520)	R\$ (950.637)	R\$ (237.659)	R\$ (278.507)	R\$ (2.785.066)	R\$ (1.455.215)	R\$ 69.688.427
62	1,11%	0%	R\$ 13.697.790	1,92%	R\$ (773.925)	R\$ (9.169.606)	R\$ (821.867)	R\$ (916.961)	R\$ (229.240)	R\$ (273.956)	R\$ (2.739.558)	R\$ (1.227.324)	R\$ 68.461.104
63	1,09%	0%	R\$ 13.470.252	2,81%	R\$ (761.069)	R\$ (13.439.882)	R\$ (808.215)	R\$ (1.343.988)	R\$ (335.997)	R\$ (269.405)	R\$ (2.694.050)	R\$ (6.182.355)	R\$ 62.278.748
64	2,74%	0%	R\$ 33.872.830	1,59%	R\$ (1.913.815)	R\$ (7.610.041)	R\$ (2.032.370)	R\$ (761.004)	R\$ (190.251)	R\$ (677.457)	R\$ (6.774.566)	R\$ 13.913.326	R\$ 76.192.075
65	2,72%	0%	R\$ 33.645.292	1,71%	R\$ (1.900.959)	R\$ (8.154.539)	R\$ (2.018.718)	R\$ (815.454)	R\$ (203.863)	R\$ (672.906)	R\$ (6.729.058)	R\$ 13.149.795	R\$ 89.341.869



PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VGv	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS LEGAIS	LUCRO DO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
66	2,70%	0%	R\$ 33.417.754	1,72%	R\$ (1.888.103)	R\$ (8.238.187)	R\$ (2.005.065)	R\$ (823.819)	R\$ (205.955)	R\$ (668.355)	R\$ (6.683.551)	R\$ 12.904.719	R\$ 102.246.589
67	2,03%	0%	R\$ 25.165.707	1,38%	R\$ (1.421.862)	R\$ (6.611.324)	R\$ (1.509.942)	R\$ (661.132)	R\$ (165.283)	R\$ (503.314)	R\$ (5.033.141)	R\$ 9.259.708	R\$ 111.506.296
68	2,03%	0%	R\$ 25.165.707	1,71%	R\$ (1.421.862)	R\$ (8.153.576)	R\$ (1.509.942)	R\$ (815.358)	R\$ (203.839)	R\$ (503.314)	R\$ (5.033.141)	R\$ 7.524.674	R\$ 119.030.971
69	1,98%	0%	R\$ 24.563.996	1,75%	R\$ (1.387.866)	R\$ (8.348.308)	R\$ (1.473.840)	R\$ (834.831)	R\$ (208.708)	R\$ (491.280)	R\$ (4.912.799)	R\$ 6.906.364	R\$ 125.937.335
70	0,32%	0%	R\$ 3.933.880	1,84%	R\$ (222.264)	R\$ (8.764.230)	R\$ (236.033)	R\$ (876.423)	R\$ (219.106)	R\$ (78.678)	R\$ (786.776)	R\$ (7.249.630)	R\$ 118.687.706
71	0,32%	0%	R\$ 3.933.880	1,75%	R\$ (222.264)	R\$ (8.358.491)	R\$ (236.033)	R\$ (835.849)	R\$ (208.962)	R\$ (78.678)	R\$ (786.776)	R\$ (6.793.173)	R\$ 111.894.533
72	0,32%	0%	R\$ 3.933.880	1,76%	R\$ (222.264)	R\$ (8.393.940)	R\$ (236.033)	R\$ (839.394)	R\$ (209.849)	R\$ (78.678)	R\$ (786.776)	R\$ (6.833.054)	R\$ 105.061.479
73	0,97%	0%	R\$ 11.958.388	2,04%	R\$ (675.649)	R\$ (9.719.949)	R\$ (717.503)	R\$ (971.995)	R\$ (242.999)	R\$ (239.168)	R\$ (2.391.678)	R\$ (3.000.552)	R\$ 102.060.927
74	0,95%	0%	R\$ 11.730.850	1,77%	R\$ (662.793)	R\$ (8.440.380)	R\$ (703.851)	R\$ (844.038)	R\$ (211.010)	R\$ (234.617)	R\$ (2.346.170)	R\$ (1.712.009)	R\$ 100.348.919
75	0,93%	0%	R\$ 11.503.312	2,00%	R\$ (649.937)	R\$ (9.560.717)	R\$ (690.199)	R\$ (956.072)	R\$ (239.018)	R\$ (230.066)	R\$ (2.300.662)	R\$ (3.123.359)	R\$ 97.225.559
76	2,58%	0%	R\$ 31.905.890	1,68%	R\$ (1.802.683)	R\$ (8.029.262)	R\$ (1.914.353)	R\$ (802.926)	R\$ (200.732)	R\$ (638.118)	R\$ (6.381.178)	R\$ 12.136.639	R\$ 109.362.198
77	2,56%	0%	R\$ 31.678.352	1,08%	R\$ (1.789.827)	R\$ (5.181.737)	R\$ (1.900.701)	R\$ (518.174)	R\$ (129.543)	R\$ (633.567)	R\$ (6.335.670)	R\$ 15.189.133	R\$ 124.551.331
78	2,54%	0%	R\$ 31.450.814	1,03%	R\$ (1.776.971)	R\$ (4.907.490)	R\$ (1.887.049)	R\$ (490.749)	R\$ (122.687)	R\$ (629.016)	R\$ (6.290.163)	R\$ 15.346.689	R\$ 139.898.020
79	1,87%	0%	R\$ 23.198.767	1,03%	R\$ (1.310.730)	R\$ (4.929.398)	R\$ (1.391.926)	R\$ (492.940)	R\$ (123.235)	R\$ (463.975)	R\$ (4.639.753)	R\$ 9.846.810	R\$ 149.744.830
80	1,87%	0%	R\$ 23.198.767	0,94%	R\$ (1.310.730)	R\$ (4.469.850)	R\$ (1.391.926)	R\$ (446.985)	R\$ (111.746)	R\$ (463.975)	R\$ (4.639.753)	R\$ 10.363.801	R\$ 160.108.631
81	1,83%	0%	R\$ 22.597.056	0,92%	R\$ (1.276.734)	R\$ (4.409.869)	R\$ (1.355.823)	R\$ (440.987)	R\$ (110.247)	R\$ (451.941)	R\$ (4.519.411)	R\$ 10.032.044	R\$ 170.140.675
82	0,16%	0%	R\$ 1.966.940	1,04%	R\$ (111.132)	R\$ (4.983.732)	R\$ (118.016)	R\$ (498.373)	R\$ (124.593)	R\$ (39.339)	R\$ (393.388)	R\$ (4.301.634)	R\$ 165.839.042
83	0,16%	0%	R\$ 1.966.940	0,67%	R\$ (111.132)	R\$ (3.182.912)	R\$ (118.016)	R\$ (318.291)	R\$ (79.573)	R\$ (39.339)	R\$ (393.388)	R\$ (2.275.711)	R\$ 163.563.330
84	0,16%	0%	R\$ 1.966.940	0,71%	R\$ (111.132)	R\$ (3.403.245)	R\$ (118.016)	R\$ (340.324)	R\$ (85.081)	R\$ (39.339)	R\$ (393.388)	R\$ (2.523.586)	R\$ 161.039.744
85	0,81%	0%	R\$ 9.991.448	0,73%	R\$ (564.517)	R\$ (3.482.798)	R\$ (599.487)	R\$ (348.280)	R\$ (87.070)	R\$ (199.829)	R\$ (1.998.290)	R\$ 2.711.178	R\$ 163.750.922
86	0,79%	0%	R\$ 9.763.910	0,73%	R\$ (551.661)	R\$ (3.499.664)	R\$ (585.835)	R\$ (349.966)	R\$ (87.492)	R\$ (195.278)	R\$ (1.952.782)	R\$ 2.541.232	R\$ 166.292.154
87	0,77%	0%	R\$ 9.536.372	0,74%	R\$ (538.805)	R\$ (3.535.408)	R\$ (572.182)	R\$ (353.541)	R\$ (88.385)	R\$ (190.727)	R\$ (1.907.274)	R\$ 2.350.048	R\$ 168.642.202
88	2,42%	0%	R\$ 29.938.950	0,00%	R\$ (1.691.551)	R\$ -	R\$ (1.796.337)	R\$ -	R\$ (598.779)	R\$ (5.987.790)	R\$ 19.864.493	R\$ 188.506.696	
89	2,40%	0%	R\$ 29.711.412	0,00%	R\$ (1.678.695)	R\$ -	R\$ (1.782.685)	R\$ -	R\$ (594.228)	R\$ (5.942.282)	R\$ 19.713.522	R\$ 208.220.218	
90	2,38%	0%	R\$ 29.483.874	0,00%	R\$ (1.665.839)	R\$ -	R\$ (1.769.032)	R\$ -	R\$ (589.677)	R\$ (5.896.775)	R\$ 19.562.550	R\$ 227.782.768	
91	1,72%	0%	R\$ 21.231.828	0,00%	R\$ (1.199.598)	R\$ -	R\$ (1.273.910)	R\$ -	R\$ (424.637)	R\$ (4.246.366)	R\$ 14.087.318	R\$ 241.870.085	
92	1,72%	0%	R\$ 21.231.828	0,00%	R\$ (1.199.598)	R\$ -	R\$ (1.273.910)	R\$ -	R\$ (424.637)	R\$ (4.246.366)	R\$ 14.087.318	R\$ 255.957.403	
93	1,67%	0%	R\$ 20.630.116	0,00%	R\$ (1.165.602)	R\$ -	R\$ (1.237.807)	R\$ -	R\$ (412.602)	R\$ (4.126.023)	R\$ 13.688.082	R\$ 269.645.485	
TOTAL	100%	0%	R\$ 1.237.806.948,08	100,0%	-R\$ 69.936.092,57	-R\$ 477.609.892,01	-R\$ 74.268.416,88	-R\$ 47.760.989,20	-R\$ 11.940.247,30	-R\$ 24.756.138,96	-R\$ 247.561.389,62	R\$ 269.645.484,78	

TAXA DE DESCONTO	1,17%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	112.790.333
VALOR DO TERRENO	112.790.000
VALOR DO TERRENO/M²	R\$ 468,61
% DO TERRENO SOBRE O VGV	9,11%

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA TERRENO	
Prazo para comercialização	4,00 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - taxa Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,78
Valor de liquidação forçada	R\$ 88.004.338,90
Na prática	R\$ 88.000.000,00



N°	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TIPO	LOCAL	PADRÃO	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
									TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	km 29 da BR 356, sem número	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	120,00		Via principal	Superior				
1	Avenida Gaivota	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	161,00	Oferta	Via principal	Superior	R\$ 967.000,00	R\$ 6.006,21	JRC Imóveis	(31) 2552-1515
2	Av. Cisne	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	86,00	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 379.900,00	R\$ 4.417,44	FAI Consultoria Imobiliária	(31) 3014-3400
3	Av. Wimbledon	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	109,00	Oferta	Via principal	Superior	R\$ 500.000,00	R\$ 4.587,16	MCA GRIBEL	(31) 2552-3000
4	Avenida Gaivota	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	126,00	Oferta	Via principal	Superior	R\$ 599.000,00	R\$ 4.753,97	Investbens Consultoria Imobiliária	(31) 3297-7789
5	Rua das Acácias	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	146,00	Oferta	Via secundária	Superior	R\$ 900.000,00	R\$ 6.164,38	Galaxy Imóveis Vila da Serra	(31) 3347-3317
6	Av. Cisne	Alphaville Lagoa dos Ingleses	Nova Lima	MG	100,00	Oferta	Via principal	Normal	R\$ 550.000,00	R\$ 5.500,00	Arcuri Imóveis	(31) 3370-0990



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	LOCAL	PADRÃO			OFERTA	LOCAL	PADRÃO	TAMANHO	I/C		
	100	110									
1	100	110	34,17%	R\$ 6.006,21	0,90	1,00	1,00	1,04	1,00	0,93	R\$ 5.607,88
2	100	100	28,33%	R\$ 4.417,44	0,90	1,00	1,10	0,92	1,00	0,91	R\$ 4.023,79
3	100	110	9,17%	R\$ 4.587,16	0,90	1,00	1,00	0,98	1,00	0,88	R\$ 4.030,39
4	100	110	5,00%	R\$ 4.753,97	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	0,91	R\$ 4.331,08
5	90	110	21,67%	R\$ 6.164,38	0,90	1,11	1,00	1,05	1,00	1,05	R\$ 6.474,15
6	100,00	100	16,67%	R\$ 5.500,00	0,90	1,00	1,10	0,96	1,00	0,95	R\$ 5.202,39

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicauda	1,533
Valor máximo	R\$ 6.474,15
Valor mínimo	R\$ 4.023,79
Desvio-padrão	R\$ 990,55
Coeficiente de variação	20,03%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 4.203,20
Média amostral	R\$ 4.944,95
Limite superior	R\$ 5.686,69

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIAN 27,47%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,65	RESULTADO
dmax/s	1,54	permanece
dmin/s	0,93	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 4.265,84
Média amostral	R\$ 4.944,95
Limite superior	R\$ 5.624,05

VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotac	R\$ 4.944,95
Área	120,00
Valor final	R\$ 593.393,49
Na prática	R\$ 593.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo, Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	Mínimo 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	2
				TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:	17,00
				GRAU ATINGIDO:	GRAU I

ANEXO 2

MINUTA



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba



Vista da gleba

MINUTA



 **ANEXO 3**

MINUTA



202.508

Vair ou/le		IMÓVEL		Registro Anterior	
37.805		ZONA/SUBZONA		Matrícula nº	
Data		Quilômetros		76.073, destes	
12.07.2006		Rua		Serventia.	
		Av.		km p	
		Área ca lote		250,850m²	
		Linha		4,100m	
		Av.		Sala	
		Área ca lote		250,850m²	
		Linha		4,100m	
		Av.		Sala	

Proprietário **LACOA** LOM TWEETES REPRESENTAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A. CNPJ 01.630.263/0001-77, com sede na Avenida Ficalilly, 100, sala 201 (paralela), em Nova Lima MG, //

Características: Área de 240,600m², desmembrada do área maior do 545,391m² no lote denominado "Lote da Pedra Vermelha", situado em Nova Lima-MG, com os seguintes limites e confrontações: Juntas-se a descrição deste terreno no vértice 30 de coordenadas N 7.768.359,69m e E 608.783,40m na curva com o ponto de interseção do empreendimento Alhavelite Lagoa dos Ingleses; nel seguindo a linha de máxima curva da Represa Lagoa dos Ingleses percorrendo a distância de 216,81 metros, chegando ao vértice 016 de coordenadas N 7.768.485,73m e E 608.621,07; daí, continuando seguindo pela linha de máxima curva percorrendo a distância de 21,44 metros chegando ao vértice 015 de coordenadas N 7.768.659,94m e E 608.534,25m; seguindo e percorrendo a distância de 200,07 metros chegando até o vértice 014 de coordenadas N 7.788.865,95m e E 608.509,72m; continuando continuando a beira da Represa desmembrada a distância de 237,07 metros encontraremos o vértice 013 de coordenadas N 7.769.030,39m e E 608.621,23m; seguindo e percorrendo a distância de 213,80 metros encontraremos o vértice 012 de coordenadas N 7.769.122,95m e E 608.794,81m; seguindo pela linha de máxima curva e percorrendo a distância de 18,00 metros encontraremos o vértice 32 de coordenadas N 7.769.173,37m e E 608.967,38m; saindo da parte da linha dos Ingleses e percorrendo por uma linha tortuosa e percorrendo a distância de 218,92 metros chegaremos ao vértice 011, de coordenadas N 7.769.015,14m e E 608.832,17m; continuando pela linha tortuosa e percorrendo a distância de 240,02 metros chegamos ao vértice 31 de coordenadas N 7.768.605,78m e E 609.006,68m; saindo a direita e seguindo confrontando com terreno no empreendimento Alhavelite Lagoa dos Ingleses, percorrendo a distância de 172,97 metros encontraremos o vértice 017, de coordenadas N 7.768.653,66m e E 609.926,58m; seguindo pela mesma linha e percorrendo a distância de 367,03 metros retornaremos para a linha de máxima curva da Represa Lagoa dos Ingleses, encontrando no vértice 30, onde teve início o ponto inicial da descrição deste empreendimento. //

REGISTROS E AVERBAÇÕES

R-1-37.805 - Promovido nº 63.318, em 12.07.2006 - ORIGEM DO IMÓVEL - Conforme requerimento datado de 27.06.2006, plate e memorial descrevendo detalhes por Carlos Francisco Chaves Dessal, CREA 57.250/D, o imóvel objeto desta matrícula originou-se do desmembramento parcial do imóvel matriculado sob o nº 26.075, nesta sequência. Foram apresentados para 2000 e 2005 - código de zona rural - 000035091E06 e distância de 218,92 metros do vértice 016/38; 217; 832,48; Dou Ca. o Oficial: *[Assinatura]*

R-2-37.805 - Matrícula nº 61.403, em 27.07.2008 - SUBSTITUIÇÃO DO REGISTRO IMOBILIAR: GARANTIDORA BIRIBACABA LACOA DOS TWEETES REPRESENTAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A. Já qualificada, representada por Augusto Mattiazzi da Almeida, CPF 744.230.377-68; GARANTIDORAS: LACOA LOM INGLESER JBRANLINO S/A, CNPJ 01.535.320/0001-29, e CUSARI EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ 01.630.283/001-11, representadas por Augusto Mattiazzi de Almeida, Já qualificado; CREDORA: ALHAVELITE UNDAIMTO S/A, CNPJ 00.448.618/0001-63, com sede na Avenida Cauasir, 293, Alphaville, em Barro Preto, representada por Renato de Albuquerque, CPF 007.477.268-66, e Nova Lima de Carvalho Lopes Alves, CPF 608.191.778-87;

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS


MATRICULA Nº 37.805 REGISTROS E AVERBAÇÕES FOLHA Nº 02

com sede na Avenida das Américas, 500, Bloco 12, conj. 303/304, Barra da Tijucas, no Rm no Torreão-103 OSURTO: o imóvel objeto deste matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, constituições ou pertenças existentes sobre as áreas, **EFETIVO:** Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada no 33º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, em 12/11/2012, fls. 094, Livro 9520, e Escritura Pública de Retratificação lavrada nas mesmas notas, em 03/12/2012, fls. 169, Livro 9520, VÁLIDA DA DESUADA: R943.811.128,75 (referentes à Escritura Particular de Emissão de Debêntures Rio Conversíveis em Ação, com Garantia Recolmitido pelo Interveniente anuente), a serem pagos em 04 parcelações, com vencimentos em 23/08/2011, 01/09/2012, 30/05/2012 e 30/06/2012, atualizado o valor das debênturas a partir de 23/08/2010 até o seu efetivo pagamento, anualmente pela variação do IPCA, incidência sobre o valor atualizado das debênturas (juros remuneratórios de 4% ao ano, calculadas de forma exponencial e cumulativa pro rata por dias úteis decorridos, desde a data de integralização ou data do último pagamento até a data de vencimento das debêntures. Consulta na escritura a apresentação do CCIR 2006/2307/2006/2005 código do imóvel rural 950.165.445.443-7, de certidão positiva em efetivo de regular de débitos relativos ao ITR - NIREF 6.235.669-1 e de certidão negativa de débitos previdenciários. Fazem parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes na referida escritura. Matr: R92.409,84; TRT: R91.840,15, Iosef. Don Rê. e Oficial:

Leiteiro Sabotini

R-7-37.805 - Protocolo nº 103.517, em 16/12/2012 - **HIPÓTECA DE 2º GRAUO** - **HIPÓTECA DE 1ª GRAU NOS IMÓVEIS PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA,** de qualificador **CADENA HIPÓTECA: PÓSALIB INSTIUTO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES R. BRASILEIROS, CNPJ nº. 621.638/0001-57, com sede na Setor Comercial Sul, Quadra 3, 119, Bloco A, Edifício Frontalis, em Brasília-DF, INTERVENIENTES ANUENTES: Múgar, Meser TI Participações S/A, CNPJ 12.609.121/0001-21, com sede na Avenida das Américas, 500, Bloco 12, coberturas 303/304 (partes), Barra da Tijucas, em Rio de Janeiro-RJ; OSURTO: o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, constituições ou pertenças existentes sobre o imóvel; **EFETIVO:** Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada no 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, em 12/11/2012, fls. 098, Livro 9520, e Escritura de Retratificação lavrada nas mesmas notas, em 03/12/2012, fls. 169, Livro 9520. VÁLIDA DA DESUADA: R931.776.814,98 (referentes às cédulas de crédito imobiliário emitidas através do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Imobiliário Fracionadas com Garantia Real sob o forma securitural, emitidas pela Interveniente anuente), a serem pagos em 02 parcelações, com vencimentos em 30/09/2013 e 31/05/2014, atualizadas as cédulas de crédito imobiliário a partir de 24/03/2011 até o seu efetivo pagamento, anualmente pela variação de IPCA, incidindo sobre o valor atualizado das CCI's juros remuneratórios de 9% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata per dias úteis decorridos, desde a data de integralização ou data do último pagamento até a data de vencimento das CCI's. Consulta na escritura a apresentação do CCIR 2006/2007/2006/2009 - código do imóvel rural 950.165.445.440-7, do cartório positivo em efetivo de regular de débitos relativos ao ITR - NIREF 6.205.869-1 e de certidão positiva de débitos previdenciários. Fazem parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições constantes na referida escritura. Matr: R92.425,84; TRT: R91.880,15, Iosef. Don Rê. e Oficial:**

Leiteiro Sabotini

R-7-37.805 - Protocolo nº 103.517, em 16/12/2012 - **HIPÓTECA DE 3º GRAUO** - **HIPÓTECA DE 1ª GRAU DOS INGESEIS PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA,** de qualificador **CADENA HIPÓTECA: ROBERTO INSTRUMENTO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES R. BRASILEIROS, de qualificador; INTERVENIENTES ANUENTES: Múgar Meser TI Participações S/A, de qualificador; OSURTO: o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as**

Continua no verso.

REGISTRO GERAL DE IMOVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

necessários, melhoramentos, melhorias, construções ou melhorias existentes sobre
do imóvel: **TIPO:** Escritura Pública de constituição de hipoteca, lavrada no 2º
Ofício de Notas da Rio de Janeiro-RJ, em 12/11/2012, fls. 139, livro 697, e
Escritura de Ratificação lavrada nos mesmos termos, em 03/12/2012, fls. 173,
Livro 932. VALOR DA FIDUCIA: R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) de crédito
Imobiliário emitidas através do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de
Crédito Imobiliário Tradicionais com Garantia Real sob a forma escritural,
emitidas pela Interventante perante, a serem pagas em 02 amortizações, com
vencimentos em 13/06/2013 e 13/06/2014, atualizadas as cédulas de crédito
imobiliário a partir de 13/12/2011 até o seu último pagamento, anualmente pela
variação do IPCA, incidindo sobre o valor atualizado das CCI's juros
trimestrais de 9% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata
por dias úteis decorridos, desde a data de integralização ou data do último
pagamento até a data de vencimento das CCI's. Conta no currículo a atualização
do CCIR 2006/2007/2008/2009 - código do imóvel rural 509.160.446.440-7, da
certidão positiva com efeito de negativa de débitos relativos ao IRR - NRR
6.209.869-1 e de créditos negativos de débitos previdenciários, fazem parte do
presente registro todos os demais cláusulas e condições constantes na escritura
escritura. Emol: R\$2.035,84; TIT: R\$1.840,15. [ass.] Dou. Te. 0-61106341.
Esterhujo Substituível

AV-8-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento
Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Tradicionais com Garantia
Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Adiantamento celebrado
no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Modar Master II Participações S/A
(emitidora CCI e credora debitadora), Positiva Imóvel de Seguridade Social dos
Cerejeiros e Telégrefos (titular da CCI), foga das regras estabelecidas nos
Instrumentos Lida (Garantidor), Já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A,
CNPJ 39.516.434/0001-75 (instituição custodiante), Modar SUE Master III
Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-99 (interventora/emitora
debitadora), e Linha Trans serviços Educacionais Ltda, CNPJ: 09.413.273/0001-32
(interventora fiduciária representante a contento dos titulares CCI), procede-se a
esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário
debitado pela Titular a que se refere o R-7, Modar Master II Participações S/A,
já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 22/12/2011 a cédula de
crédito imobiliário nº 3., série 01, sob a forma escritural, que representa 1% do
seu capital e tem como destinatário participante o Banco Original do Agronegócio S/A,
já qualificado, editado em 27/12/2012, Emol: R\$64,79; TIT: R\$11,56. [ass.] Dou 26.
O Oficial: Esterhujo Substituível

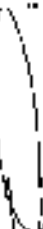
AV-9-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento
Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Tradicionais com Garantia
Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Adiantamento celebrado
no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Modar Master II Participações S/A
(emitidora CCI e credora debitadora), Positiva Instituto de Seguridade Social dos
Cerejeiros e Telégrefos (titular atual) CCI, foga das regras estabelecidas nos
Instrumentos Lida (Garantidor), Já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A,
CNPJ 39.516.434/0001-75 (instituição custodiante), Modar SUE Master III
Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-20 (devedora/originária
debitadora), e Linha Trans serviços Educacionais Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32
(interventora fiduciária representante a contento dos titulares CCI), procede-se a
esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário
garantido pela ditadora a que se refere o R-7, Modar Master II Participações S/A,
Continua na página 4 da.

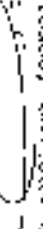



MATRÍCULA Nº 37.805	REGISTROS E AVERBAÇÕES	FOLHA Nº 03
<p>já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitto em 22/12/2012 a cédula de crédito mobiliário nº 02, série 01, nos termos da forma escritural, que representa 1% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificada inscrita em 12/11/2012. Fmo1: R\$64,79; Fm2: R\$21,59. last. Non SA. O Oficial:</p> <p style="text-align: center;"><i>Eugenio Sestini</i></p>		
<p>Av-10-37.805 - Protocolo nº 114.109, em 17/12/2012 - Considerando-se o Termino Particular de Exatidão de Cédulas de Crédito Mobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidada através da escritura particular celebrada no Rio de Janeiro- RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emitidora CCT e credora devedora), Partais Instituto de Registração Cartas dos Correios e Telergrafos (Titular atual) CCT, Tereza dos Santos Participações Mobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-73 (Instituição custodiante), Mudar SPE Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (Devedora/emitora devedora), e Titular Trust Serviços Planejáveis Ltda, CNPJ 09.413.773/0001-72 (Interveniente fiduciário representando a emissão dos títulos CCT), prevendo-se a este averbação, para constar que a escritura original do crédito mobiliário garantido pela hipótese a que se refere o R.7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2012, a cédula de crédito mobiliário nº 03, série 01, sob a forma escritural, que representa 1% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, emitida em 12/11/2012. Fmo1: R\$64,79; Fm2: R\$21,59. last. Non SA. O Oficial:</p> <p style="text-align: center;"><i>Eugenio Sestini</i></p>		
<p>Av-11-37.805 - Protocolo nº 114.109, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Exatidão de Cédulas de Crédito Mobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através da escritura particular celebrada no Rio de Janeiro- RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emitidora CCT e credora devedora), Tereza dos Santos Participações Mobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-73 (Instituição custodiante), Mudar SPE Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (Devedora/emitora devedora), e Titular Trust Serviços Planejáveis Ltda, CNPJ 09.413.773/0001-72 (Interveniente fiduciário representando a emissão dos títulos CCT), prevendo-se a esta averbação, para constar que a escritura original do crédito mobiliário garantido pela hipótese a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2012, a cédula de crédito mobiliário nº 04, série 01, sob a forma escritural, que representa 1% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, emitida em 12/11/2012. Fmo1: R\$64,79; Fm2: R\$21,59. last. Non SA. O Oficial:</p> <p style="text-align: center;"><i>Eugenio Sestini</i></p>		
<p>Av-12-37.805 - Protocolo nº 114.109, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Exatidão de Cédulas de Crédito Mobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através da escritura particular celebrada no Rio de Janeiro- RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emitidora CCT e credora devedora), Tereza dos Santos Participações Mobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-73 (Instituição custodiante), Mudar SPE Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (Devedora/emitora devedora).</p> <p style="text-align: center;"><i>Continua de verso.</i></p>		
<p>SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - COMARCA DE NOVA LIMA - MINAS GERAIS</p>		



REGISTROS E AVERBAÇÕES

devedores), e Idone Trust Serviços Planejados Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 interveniente fiduciária representando a custódia dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que o credor original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 22/12/2011 a **obrigação de crédito imobiliário nº 03**, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, **aditada em 12/11/2012**, EMOI: R\$54,79; TPF: R\$21,09, (ass): Dou F6, 3 Oficial:  Escrivão Substancial

Av-13-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real, sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A Lemnassa OCI e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CCI), Legos dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (creduidora), já qualificados, Revenda Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.413.273/0001-32 (instituição custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.261/0001-23 (devedora/emissora devedores), e Edmiris Trust Serviços Planejados Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciária representando a custódia dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que o credor original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 22/12/2011 a **cédula de crédito imobiliário nº 06**, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, **aditada em 12/11/2012**, EMOI: R\$54,79; TPF: R\$21,09, (ass): Dou F6, 3 Oficial:  Escrivão Substancial

Av-14-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real, sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Aditamento celebrado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A Lemnassa OCI e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CCI), Legos dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (creduidora), já qualificados, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.413.273/0001-32 (instituição custodiante), Mudar TPE Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.261/0001-23 (devedora/emissora devedores), e Linaue Trust Serviços Planejados Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciária representando a custódia dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que o credor original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 22/12/2011 a **obrigação de crédito imobiliário nº 07**, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, **aditada em 12/11/2012**, EMOI: R\$54,79; TPF: R\$21,09, (ass): Dou F6, 3 Oficial:  Escrivão Substancial

Av-15-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCT e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos

Continua na próxima folha.


MATRICULA Nº 37.805 REGISTROS E AVERBAÇÕES FOLHA Nº 04

Correios e Telegrafos (Lular CCI), Lavour dos Imolezes Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-20 (devedor/emissor devedor/real), e Lulime Trust Services Produtivos Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interviniente fiduciária representando a comunhão dos Lulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a cretora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Tel 10.631/2004, emitida em 22/12/2011 e **odota de crédito imobiliário nº 03, série 01, sob a forma escritural, que representa 43 do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012, Tmof: 1864,79; TFD: 1121,50. (acel. Dup Ec. Oficial: Emergentes Sincronia)**

Av-16-37.805 - Protocolo de nº 106.159, em 17/12/2012 Considerando-se o Instrumento Particular de Empréstimo de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, expedida através do primeiro Ajustamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e cretora devedora), Focafis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telegrafos (Lular atual CCI), Lavour dos Imolezes Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-20 (devedor/emissor devedor/real), e Lulime Trust Services Produtivos Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intervinente fiduciária representando a comunhão dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a cretora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.911/2004, emitida em 22/12/2011 e **odota de crédito imobiliário nº 03, série 01, sob a forma escritural, que representa 43 do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Tmof: 1864,79; TFD: 1121,50. (acel. Dup Ec. Oficial: Emergentes Sincronia)**

Av-17-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Empréstimo de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de primeiro Ajustamento celebrado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora devedora), Focafis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telegrafos (Lular atual CCI), Lavour dos Imolezes Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-20 (devedor/emissor devedor/real), e Lulime Trust Services Produtivos Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intervinente fiduciária representando a comunhão dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a cretora original de crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.911/2004, emitida em 22/12/2011 e **odota de crédito imobiliário nº 03, série 01, sob a forma escritural, que representa 43 do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Tmof: 1864,79; TFD: 1121,50. (acel. Dup Ec. Oficial: Emergentes Sincronia)**

Av-18-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento

Continua no verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS

REGISTROS E AVERBAÇÕES

Particular de emissão de cédulas de Crédito Imobiliário Fidejussórias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Aflamento celebrado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Minor Master IT Participações S/A (credora CRI e credora debituradora), Postale Instituto de Seguridade Social dos Curucios e Telegrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SFC Master ITI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-2E (devedora/debitora debituradora), e Laminas Trece Serviços Fidejussórias Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fidejussório representando a cumulação dos títulos CRI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master IT Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.535/2004, emitida em 22/12/2012 a cédula de crédito imobiliário nº 11, série 01, sob a forma escritural, que reza ementa 44 do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificada, emitida em 12/11/2012. EMO: R964,79; W: R421,59, [ace], Dou R8, O Oficial:

R-16-37,805 - Protocolo nº 104,199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fidejussórias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Aflamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (credora e Titular debituradora), Focsaile Instituto de Seguridade Social dos Correltos e Telegrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SFC Master ITI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-2E (devedora/em. sobre debituradora), e Laminas Trece Serviços Fidejussórias Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (Interveniente fidejussório representando a cumulação dos títulos CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.535/2004, emitida em 22/12/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 12, série 01, sob a forma escritural, que representa 48 do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificada, emitida em 12/11/2012. EMO: R964,79; W: R421,59, [ace], Dou R8, O Oficial:

R-20-37,805 - Protocolo nº 104,199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fidejussórias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Aflamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master IT Participações S/A (credora CRI e credora debituradora), Postale Instituto de Seguridade Social dos Curucios e Telegrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SFC Master ITI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-2E (devedora/debitora debituradora), e Laminas Trece Serviços Fidejussórias Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fidejussório representando a cumulação dos títulos CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.535/2004, emitida em 22/12/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 10, série 01, sob a forma escritural, que representa 48 do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A,

Continua na próxima ficha.



REGISTROS E AVERBAÇÕES

garantido pela hipoteca a que se refere a R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, dos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a **oportunidade** do crédito imobiliário nº 16, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituidor credenciado o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, aditada ex 12/11/2012, Emol: R\$64,79; TPI: R\$21,55. [ACSJ]. Dou 30.
O Oficial:

Escrevente Substituto

Av-24-37.805 - Protocolo nº 164.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emisã de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Anticrético relacionado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora devedora), Realia Instituto de Seguridade Social dos Devedores e Delegatos (titular atual CCI), Lages dos Tópicos Participações Imobiliária Ltda (garantidor), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.413/0001-79 (instituidor custodiante), Mudar Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.263/0001-28 (devedor/emissora devedora), e Linares Trac Serviços Fidejussórios Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-12 (intermediária fiduciária representante a comunidade dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário gerentido pela primeira e que se refere a R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a **oportunidade** do crédito imobiliário nº 17, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituidor custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; TPI: R\$21,55. [ACSJ]. Dou 30.
O Oficial:

Escrevente Substituto

Av-25-37.805 - Protocolo nº 164.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emisã de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Anticrético celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora devedora), Realia Instituto de Seguridade Social dos Devedores e Delegatos (titular atual CCI), Lages dos Tópicos Participações Imobiliária Ltda (garantidor), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.413/0001-79 (instituidor custodiante), Mudar Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.263/0001-28 (devedor/emissora devedora), e Timne Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intermediária fiduciária representante a comunidade dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário gerentido pela hipoteca a que se refere a R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a **oportunidade** do crédito imobiliário nº 18, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituidor custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; TPI: R\$21,55. [ACSJ]. Dou 30.
O Oficial:

Escrevente Substituto

Av-26-37.805 - Protocolo nº 164.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emisã de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Primeiro Anticrético celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora devedora), Realia Instituto de Seguridade Social dos Devedores e Delegatos (titular atual CCI), Lages dos Tópicos Participações Imobiliária Ltda (garantidor), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.413/0001-79 (instituidor custodiante), Mudar Master III

Continua na próxima ficha.


MATRICULA Nº 37.805 REGISTROS E AVERBAÇÕES FOLHA Nº 06

Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-29 (devedora/comissara cobradora), a fim de Tratar Serviços Fiscais/Impostos Ltda, CNPJ 00.413.273/0001 32 (interviente fiduciário representando a cumulação dos titulares CFI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito "mobilizado" qualificado pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos do Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a **carteira de crédito mobilizável nº 19, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original de Agronegócio S/A, já qualificado, emitida em 12/11/2012, Emol: 3566.73; TFI: 8921,59. [ass].** Dou. Pê. C Oficial: *Carolina Albuquerque*

Av-21-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Tratamento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionáveis com Garantia Real, sob a forma escritural, consolidada através de Prêmio Adicionalmente Colocado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CFI e credora devedora), Postalre Instituto de Regulação Social dos Correios e Telecomunicações (titular atual CFI), Banco dos Indústrias Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original de Agronegócio S/A, CNPJ 00.413.273/0001 32 (instituição custodiante), Mudar SPE Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-20 (devedora/emissora devedora), e fim de Tratar Serviços Fiscais/Impostos Ltda, CNPJ 00.413.273/0001-32 (interviente fiduciário representando a cumulação dos titulares CFI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pelo hipoteca o que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a **carteira de crédito mobilizável nº 20, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original de Agronegócio S/A, já qualificado, emitida em 12/11/2012. Emol: 8864,79; TFI: 8921,59. [ass].** Dou. Pê. C Oficial: *Carolina Albuquerque*

Av-26-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Tratamento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionáveis com Garantia Real sob a forma escritural, consolidada através de Prêmio Adicionalmente Colocado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CFI e credora devedora), Postalre Instituto de Segurança Social dos Correios e Telecomunicações (titular atual CFI), Agência dos Indústrias Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original de Agronegócio S/A, CNPJ 00.413.273/0001 32 (instituição custodiante), Mudar SPE Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-20 (devedora/emissora devedora), e fim de Tratar Serviços Fiscais/Impostos Ltda, CNPJ 00.413.273/0001-32 (interviente fiduciário representando a cumulação dos titulares CFI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a **carteira de crédito mobilizável nº 21, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original de Agronegócio S/A, já qualificado, emitida em 12/11/2012. Emol: 8562,79; TFI: 8921,59. [ass].** Dou. Pê. C Oficial: *Carolina Albuquerque*

Av-29-37.805 - Protocolo nº 104.199, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionáveis com Garantia Real sob a forma escritural, consolidada através de Prêmio Adicionalmente Colocado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A

Continuar no verso.


SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

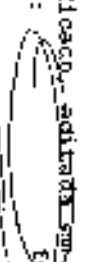
COMARCA DE NOVA LIMA


MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

lombrosa CCI e credora (debitoras), Bowllie Instituto de Seguradora Social dos Corretos e Telegrafos (LIMAR atual CCI), Tomos dos Registros Participações Imobiliária Ltda (GARVIDO), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Banco SBT Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissor debitores), e Limine Trust Serviços Educacionais Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente adquirente representando a cumulação dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, editou em 22/12/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 22, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, emitida em 12/11/2012. Bw01: R\$60,79; TBT: R\$11,59. Data 24. O Oficial:  Everson Subramoni

Nº-30-32.805 - Protocolo nº 104.193, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Participar de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Pranchários com Garantia Real sob a forma escritural, considerando através do primeiro Adilamente celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora debitoras), Bowllie Instituto de Seguradora Social dos Corretos e Telegrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SBT Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora debitores), e Limine Trust Serviços Educacionais Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciário representando a cumulação dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que o credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 23, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, editada em 12/11/2012. Bw01: R\$64,79; TBT: R\$21,59. Data 24. O Oficial:  Everson Subramoni


Nº-31-37.805 - Protocolo nº 104.193, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Educacionais com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através do primeiro Adilamente celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora debitoras), Bowllie Instituto de Seguradora Social dos Corretos e Telegrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificados, Banco Original do Agronegócio S/A, CNPJ 09.516.419/0001-75 (instituição custodiante), Mudar SBT Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora debitores), e Limine Trust Serviços Educacionais Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciário representando a cumulação dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-7, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, editou em 22/12/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 24, série 01, sob a forma escritural, que representa 4% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Original do Agronegócio S/A, já qualificado, emitida em 12/11/2012. Bw01: R\$64,79; TBT: R\$21,59. Data 24. O Oficial:  Everson Subramoni



MATRÍCULA Nº 37, 805

REGISTROS E AVERBAÇÕES

FOLHA Nº 07

Av-32-37.805 - Protocolo nº 124.139, em 17/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Matrícula nº Matrícula de Crédito Imobiliário FIDUCIÁRIAS COM GARANTIA Real sob a forma escritural, consolidada através de Escritura Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2005, entre Modar Master II Participações S/A (empresora CCI e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Devedores e Telegrafos (titular atual CCI), Lanco dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (gerentadora), já matriculadas, Banco Original do Fomento S/A, CNPJ 09.516.915/0001-75 (instituição custodiante), Modar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedor/emitente devedores), e Limine Lanco Serviços Associados Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intermediária fiduciária representante e cumulo dos titulares CCI), procede-se a entrega noticiada, para constar que a credora ORIGINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO GARANTIDA pela hipoteca a que se refere o R-7, Modar Master II Participações S/A (empresora já matriculada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 22/12/2011 a ócula da **cedida Imobiliária nº 25**, série 01, sob a forma escritural, que representa 1% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bracoe S/A, CNPJ 09.413.273/0001-32, em 12/11/2012. Emissão: R964,79; TPT: R921,59. (acc). Seu nº Oficial:  Espectre Guilhimini

Av-33-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 29/12/2012 Considerando-se o Instrumento Particular de Matrícula de Cédulas de Crédito Imobiliário FIDUCIÁRIAS COM GARANTIA Real sob a forma escritural, consolidada através de Escritura Aditamento celebrado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Modar Master II Participações S/A (empresora CCI e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Devedores e Telegrafos (titular atual CCI), Lanco dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (gerentadora), já qualificadas, Banco Bracoe S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedor/emitente devedores), e Limine Lanco Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intermediária fiduciária representante e cumulo dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Modar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 05/00/2011 a ócula da **cedida Imobiliária nº 01**, série 01, sob a forma escritural, que representa 1,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bracoe S/A, já qualificada, emitida em 12/11/2012. Emissão: R964,79; TPT: R921,59. (acc). Seu nº Oficial: R964,79; TPT: R921,59. (acc). Espectre Guilhimini

Av-34-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 29/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Matrícula de Cédulas de Crédito Imobiliário FIDUCIÁRIAS COM GARANTIA Real sob a forma escritural, consolidada através de Escritura Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Modar Master II Participações S/A (empresora CCI e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Devedores e Telegrafos (titular atual CCI), Lanco dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (gerentadora), já qualificadas, Banco Bracoe S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedor/emitente devedores), e Limine Lanco Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intermediária fiduciária representante e cumulo dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Modar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 05/00/2011 a ócula da **cedida Imobiliária nº 02**, série 01, sob a forma escritural, que representa 1,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bracoe S/A, já qualificada, emitida em 12/11/2012.

Continua no verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

Rm02: R464.79; T03; R321.58. [acc]. Dou P6. O Oficial: **Ubaldo Freyre de Freitas**

Av-35-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Dação de Coisa de Crédito Imobiliário Fidejussórias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, valia Mudar Master II Participações S/A (empresário CCI e credora debitante), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 08.790.216/0001-09 (instituição custodiante), Mudar SPC Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.760/0001-28 (devedora/emitadora debitante), e Titular Trust Serviços Financeiros Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intermediária fiduciária representando a cumulação dos títulos CCI), procedeu-se a esta averbação, para constar que a ordem original do crédito imobiliário cancelado pela hipótese a que se refere o R-5, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 05/08/2011 a ordem de crédito imobiliário nº 03, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificada, em 27/11/2012. Rm01: R564.79; T03; R321.59. [acc]. Dou P6. O Oficial: **Ubaldo Freyre de Freitas**

Av-36-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, denominado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emitadora CCI e credora debitante), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 08.790.216/0001-09 (instituição custodiante), Mudar SPC Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emitadora debitante), e Limite Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intermediária fiduciária representando a cumulação dos títulos CCI), procedeu-se a esta averbação, para constar que a ordem original do crédito imobiliário garantido pela hipótese a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 05/08/2011 a ordem de crédito imobiliário nº 04, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificada, em 27/11/2012. Rm01: R564.79; T03; R321.59. [acc]. Dou P6. O Oficial: **Ubaldo Freyre de Freitas**

Av-37-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (empresário CCI e credora debitante), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CCI), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 08.790.216/0001-09 (instituição custodiante), Mudar SPC Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.200/0001-23 (devedora/emitadora debitante), e Titular Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (intermediária fiduciária representando a cumulação dos títulos CCI), procedeu-se a esta averbação, para constar que a ordem original do crédito imobiliário garantido pela hipótese a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 05/08/2011 a ordem de crédito imobiliário nº 05, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificada, em 27/11/2012. Rm01: R564.79; T03; R321.59. [acc]. Dou P6. O Oficial: **Ubaldo Freyre de Freitas**

Av-38-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento



MATRÍCULA Nº 37.805

REGISTROS E AVERBAÇÕES

FOLHA Nº 09

Particular de União de Caducas de Crédito Imobiliário Preciacionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Seguro Natimontm emiteção no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (missora CUI e credora devedores), Postale Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CUI), Lages dos Ingêzes Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), Já qualificadas, Banco Branca S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (Instituição custodiante), Muder 393 Xaster III Empreendimentos Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/missora coberturas), e Dinuete Trust Services Fiduciárias Ltda, CNPJ 39.413.273/0001-32 (interventore fiduciário representando a comunhão dos titulares CUI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Muder Master II Participações S/A, Já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 05, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Branca S/A, Já qualificada, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$64.79; TRJ: R\$21.59, Lacs. Dou Fé. O Oficial: Roberto de Sá

AV-35-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Condição de Inscrição Particular de União de Caducas de Crédito Imobiliário Preciacionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Seguro Natimontm emiteção no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (missora CUI e credora devedores), Sociedade Ins Lages dos Ingêzes Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), Já qualificadas, Banco Branca S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (Instituição custodiante), Muder 393 Xaster III Empreendimentos Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/missora coberturas), e Dinuete Trust Services Fiduciárias Ltda, CNPJ 39.413.273/0001-32 (interventore fiduciário representando a comunhão dos titulares CUI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Muder Master II Participações S/A, Já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 07, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Branca S/A, Já qualificada, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$64.79; TRJ: R\$21.59, Lacs. Dou Fé. O Oficial: Roberto de Sá

AV-40-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Condição de Inscrição Particular de União de Caducas de Crédito Imobiliário Preciacionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Seguro Natimontm emiteção no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (missora CUI e credora devedores), Companhia Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CUI), Lages dos Ingêzes Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), Já qualificadas, Banco Branca S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (Instituição custodiante), Muder 393 Xaster III Empreendimentos Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/missora coberturas), e Dinuete Trust Services Fiduciárias Ltda, CNPJ 39.413.273/0001-32 (interventore fiduciário representando a comunhão dos titulares CUI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Muder Master II Participações S/A, Já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 03, série 03, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Branca S/A, Já qualificada, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$64.79; TRJ: R\$21.59, Lacs. Dou Fé. O Oficial: Roberto de Sá

AV-41-37.805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Condição de Inscrição Particular de União de Caducas de Crédito Imobiliário Preciacionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Seguro Natimontm emiteção no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (missora CUI e credora devedores), Companhia Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telégrafos (titular atual CUI), Lages dos Ingêzes Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), Já qualificadas, Banco Branca S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (Instituição custodiante), Muder 393 Xaster III Empreendimentos Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/missora coberturas), e Dinuete Trust Services Fiduciárias Ltda, CNPJ 39.413.273/0001-32 (interventore fiduciário representando a comunhão dos titulares CUI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Muder Master II Participações S/A, Já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 03, série 03, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Branca S/A, Já qualificada, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$64.79; TRJ: R\$21.59, Lacs. Dou Fé. O Oficial: Roberto de Sá

Continua na verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

VARÇA DE NOVA LIMA

RUA SÉRGIO



REGISTROS E AVERBAÇÕES

Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (emissora CCI e credora debêntures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Relações (titular atual CCI), Laços dos Inglêses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 10.795.256/0001 69 (instituição custodiante), Muder SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.253.260/0001 28 (devedora/emissora debêntures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 02.413.213/2001-32 (interveniente). Declaração representando a cumulação dos titulares CCI, precede-se a esta averbação, para constatar que a grelha original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Muder Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 11.911/2004, emitiu em 05/09/2011 a **declaração de crédito imobiliário nº 09**, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificada, adotada em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; TFC: R\$21,58. [Ass]. Dou. Ré. O Oficial: ~~Paulo Roberto Figueiredo~~

AV-42-37.805 - Protocolo nº 104.011, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Acordo celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (emissora CCI e credora debêntures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Relações (titular atual CCI), Laços dos Inglêses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 10.795.256/0001 69 (instituição custodiante), Muder SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.253.260/0001 28 (devedora/emissora debêntures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 02.413.213/2001-32 (interveniente). Declaração representando a cumulação dos titulares CCI, precede-se a esta averbação, para constatar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Muder Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/09/2011 a **declaração de crédito imobiliário nº 10**, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificada, adotada em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; TFC: R\$21,58. [Ass]. Dou. Ré. O Oficial: ~~Paulo Roberto Figueiredo~~

AV-43-37.805 - Protocolo nº 104.011, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Acordo celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (emissora CCI e credora debêntures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Relações (titular atual CCI), Laços dos Inglêses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 10.795.256/0001 69 (instituição custodiante), Muder SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.253.260/0001-28 (devedora/emissora debêntures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 02.413.213/2001-32 (interveniente). Declaração representando a cumulação dos titulares CCI, precede-se a esta averbação, para constatar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Muder Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/09/2011 a **declaração de crédito imobiliário nº 11**, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificada, adotada em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; TFC: R\$21,58. [Ass]. Dou. Ré. O Oficial: ~~Paulo Roberto Figueiredo~~

AV-44-37.805 - Protocolo nº 104.011, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Acordo celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Muder Master II Participações S/A (emissora CCI e credora debêntures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e

Continua na próxima ficha.



6620

**REGISTRO
de IMOVEIS**
NOVA LIMA

Rua Getúlio Vargas, 180, Centro
Nova Lima / MG, 34000-000
31 3542.0799
rihovallima.com.br

Página: 17 Frente

28/02/2018 14:56:29



202.508

MATRICULA Nº	REGISTROS E AVERBAÇÕES	FOLHA Nº 09
	<p>Poligraftas (titular atual CUI), Larga dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidores), já qualificadas, Banco Brascor S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (instituição custodiante), Mudar SEF Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e limite Brasil Serviços Fidejussões Ltda, CNPJ 08.413.273/0001-33 (interventor fiduciário representando a cummanta em titulares CUI), procedem-se a esta averbação, para constar que a escritura original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a carta de crédito imobiliário nº 12, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição participante o Banco Brascor S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$664.759,18CJ. Doc. 28. O Oficial: rgovallima@treasury.com.br</p>	
Nº-45-37.805	<p>Protocolo nº 101.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular da Fidejussão consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no R-6 de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CUI e credora devedores), Sociedade Anônima de Seguridade Social dos Correios e Poligraftas (titular atual CUI), Larga dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidores), já qualificadas, Banco Brascor S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (instituição custodiante), Mudar SEF Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e limite Brasil Serviços Fidejussões Ltda, CNPJ 08.413.273/0001-33 (interventor fiduciário representando a cummanta em titulares CUI), procedem-se a esta averbação, para constar que a escritura original de crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a carta de crédito imobiliário nº 13, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição participante o Banco Brascor S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$664.759,18CJ. Doc. 28. O Oficial: rgovallima@treasury.com.br</p>	
Nº-45-37.805	<p>Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Pracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no R-6 de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CUI e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Registrato Titular atual CUI), Larga dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidores), já qualificadas, Banco Brascor S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (instituição custodiante), Mudar SPB Master TTI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e limite Brasil Serviços Fidejussões Ltda, CNPJ 08.413.273/0001-33 (interventor fiduciário representando a cummanta em titulares CUI), procedem-se a esta averbação, para constar que a escritura original de crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a carta de crédito imobiliário nº 14, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição participante o Banco Brascor S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$664.759,18CJ. Doc. 28. O Oficial: rgovallima@treasury.com.br</p>	
Nº-47-37.805	<p>Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Pracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no R-6 de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CUI e credora devedores), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Registrato Titular atual CUI), Larga dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidores), já qualificadas, Banco Brascor S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (instituição custodiante), Mudar SPB Master TTI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e limite Brasil Serviços Fidejussões Ltda, CNPJ 08.413.273/0001-33 (interventor fiduciário representando a cummanta em titulares CUI), procedem-se a esta averbação, para constar que a escritura original de crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitiu em 05/08/2011 a carta de crédito imobiliário nº 15, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição participante o Banco Brascor S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Emissão: R\$664.759,18CJ. Doc. 28. O Oficial: rgovallima@treasury.com.br</p>	

Continua no verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

(Instituição custodiadora), Mudar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ: 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e Lúcia Tereza dos Santos Siqueira Ltda, CNPJ: 09.413.273/0001-32 (interviente liquidatário representando a comunidade dos Titulares CCL), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipótese 2 que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitia em 15/08/2011 a **carta de crédito** imobiliário nº 15, série 01, sob a forma escritural, Tom representando 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiadora o Banco Bradesco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012. Insc: R864,79; TPI: R821,59. Insc: Dou Fé. O Oficial: ~~Paulo Roberto Soares Sabido~~

Rv-18-31-805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, desenvolvido através de Seguro Adicionalmente celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 25/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (eminora CCL e credora devedores), Pontaria Transito de Serviços Social dos Carreiros e Trabalhadores (titular CCL), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ: 43.595.256/0001-69 (instituição custodiadora), Mudar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ: 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e Lúcia Tereza dos Santos Siqueira Ltda, CNPJ: 09.413.273/0001-32 (interviente liquidatário representando a comunidade dos titulares CCL), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipótese 2 que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitia em 05/08/2011 a **carta de crédito** imobiliário nº 15, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiadora o Banco Bradesco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012. Insc: R864,79; TPI: R821,59. Insc: Dou Fé. O Oficial: ~~Paulo Roberto Soares Sabido~~

Rv-49-31-805 - Protocolo nº 104.511, em 29/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, controlado através do Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 22/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (eminora CCL e credora devedores), Pontaia Transito de Serviços Social dos Carreiros e Trabalhadores (titular CCL), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ: 43.595.256/0001-69 (instituição custodiadora), Mudar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ: 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e Lúcia Tereza dos Santos Siqueira Ltda, CNPJ: 09.413.273/0001-32 (interviente liquidatário representando a comunidade dos titulares CCL), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipótese 2 que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitia em 05/08/2011 a **carta de crédito** imobiliário nº 17, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiadora o Banco Bradesco S/A, já qualificada, aditada em 23/11/2012. Insc: R864,79; TPI: R821,59. Insc: Dou Fé. O Oficial: ~~Paulo Roberto Soares Sabido~~

Rv-5D-31-805 - Protocolo nº 104.511, em 23/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, controlado através do Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (eminora CCL e credora devedores), Pontaia Instituto de Seguros Social dos Carreiros e Trabalhadores (titular CCL), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ: 43.595.256/0001-69 (instituição custodiadora), Mudar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ: 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedores), e Lúcia Tereza

Continua na próxima ficha.



MATRÍCULA Nº	REGISTROS E AVERBAÇÕES	FOLHA Nº 10
Av-51-37.805	<p> Servicos Fiduciários Ltda, CNPJ 06.413.273/0001-32 (Interveniente fiduciário representando a cumulação dos títulos CCT), pode-se a essa averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 02/09/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 10, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito a term como substituição dos cedentes e Banco Bracco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, kmci: R\$64.799,79; R\$21.59, [letra], Dou 29, O Oficial: QUADRO Evidencia Substancial </p>	
Av-51-37.805	<p> - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Tratamento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Prontamente com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A Lemisura CCT e credora debentures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telecomunicações (titular atual CCT), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bracco S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (participação custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.280/0001-28 (devedora/emissora debentures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciário representando a cumulação dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 02/09/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 20, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como substituição dos cedentes e Banco Bracco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, kmci: R\$64.799,79; R\$21.59, [letra], Dou 29, O Oficial: QUADRO Evidencia Substancial </p>	
Av-52-37.805	<p> - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Tratamento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Prontamente com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A Lemisura CCT e credora debentures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telecomunicações (titular atual CCT), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bracco S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (participação custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.280/0001-28 (devedora/emissora debentures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciário representando a cumulação dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 02/09/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 20, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como substituição dos cedentes e Banco Bracco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, kmci: R\$64.799,79; R\$21.59, [letra], Dou 29, O Oficial: QUADRO Evidencia Substancial </p>	
Av-52-37.805	<p> - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Tratamento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Prontamente com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A Lemisura CCT e credora debentures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telecomunicações (titular atual CCT), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bracco S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (participação custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.280/0001-28 (devedora/emissora debentures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciário representando a cumulação dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 02/09/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 20, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como substituição dos cedentes e Banco Bracco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, kmci: R\$64.799,79; R\$21.59, [letra], Dou 29, O Oficial: QUADRO Evidencia Substancial </p>	
Av-52-37.805	<p> - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Tratamento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Prontamente com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A Lemisura CCT e credora debentures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telecomunicações (titular atual CCT), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bracco S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (participação custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.280/0001-28 (devedora/emissora debentures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciário representando a cumulação dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 02/09/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 20, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como substituição dos cedentes e Banco Bracco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, kmci: R\$64.799,79; R\$21.59, [letra], Dou 29, O Oficial: QUADRO Evidencia Substancial </p>	
Av-52-37.805	<p> - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Tratamento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Prontamente com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A Lemisura CCT e credora debentures), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telecomunicações (titular atual CCT), Lagoa dos Ingleses Participações Imobiliária Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Bracco S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (participação custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.280/0001-28 (devedora/emissora debentures), e Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interveniente fiduciário representando a cumulação dos títulos CCT), procede-se a essa averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 02/09/2011 a cédula de crédito imobiliário nº 20, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como substituição dos cedentes e Banco Bracco S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, kmci: R\$64.799,79; R\$21.59, [letra], Dou 29, O Oficial: QUADRO Evidencia Substancial </p>	

Continua do verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

CÍMARA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

constar que a credora original em crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emita em 24/09/2012 a **carta de crédito imobiliário** n° 21, série 01, sob a forma escritural, que represente 3,33% do seu crédito e tem como Instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificando, emitida em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; IPTU: R\$21,54. [assin] Dom Nê. O Oficial: **Paulo Augusto Substival**

Av-54-31.805 - Protocolo n° 104.511, em 28/02/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de **Compra e Venda** na **Carta de Crédito Imobiliário** fracionada com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Reatamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emitora CCI e credora debruturas), Pontalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Participações (titular atual CCI), Leque dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (consolidadora), já qualificados, Banco Bradesco S/A, CNPJ 43.735.356/0001-63 (Instituição custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (credora/emissora debruturas), e Limine Trust Services Fidejuciaros Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interrelatada) (Instituição representando a comunidade dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original em crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 24/09/2012 a **carta de crédito imobiliário** n° 22, série 01, sob a forma escritural, que represente 3,33% do seu crédito e tem como Instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificando, emitida em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; IPTU: R\$21,54. [assin] Dom Nê. O Oficial: **Paulo Augusto Substival**

Av-54-31.805 - Protocolo n° 104.511, em 28/02/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de **Compra e Venda** de **Crédito Imobiliário** fracionado com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Reatamento celebrado no Rio de Janeiro RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emitora CCI e credora debruturas), Pontalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Participações (titular atual CCI), Leque dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (consolidadora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 43.735.356/0001-63 (Instituição custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (debruturas/debruturas) e Limine Trust Services Fidejuciaros Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interrelatada) (Instituição representando a comunidade dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original em crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 24/09/2012 a **carta de crédito imobiliário** n° 23, série 01, sob a forma escritural, que represente 3,33% do seu crédito e tem como Instituição custodiante o Banco Bradesco S/A, já qualificando, emitida em 12/11/2012. Emol: R\$64,79; IPTU: R\$21,54. [assin] Dom Nê. O Oficial: **Paulo Augusto Substival**

Av-54-31.805 - Protocolo n° 104.511, em 28/02/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de **Emissão de Cédulas de Rápido Trato** (ativo Fracionadas com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Reatamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora debruturas), Pontalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Participações (titular atual CCI), Leque dos Ingleses Participações Imobiliárias Ltda (consolidadora), já qualificadas, Banco Bradesco S/A, CNPJ 43.735.356/0001-63 (Instituição custodiante), Mudar SPB Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (credora/emissora debruturas), e Limine Trust Services Fidejuciaros Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-32 (interrelatada) (Instituição representando a comunidade dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original em crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da

Continua na próxima ficha.


MATRICULA Nº 37.905 REGISTROS E AVERBAÇÕES FOLHA Nº 11

Lei 10.931/2004, emitida em 24/03/2011 e cédula de crédito imobiliário nº 24, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como Instituição custodiante o Banco Brascce S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, (novo): R\$664,79; TVU: R\$11,59. (art. 1º, § 1º, da Lei nº 10.931/2004).

AV-37-31.905 - Em nome do nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o instrumento particular de emissão de cédulas de crédito imobiliário brancas com Garantia Real sob a forma escritural, emanado através de segundo aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (missora CCI e credora devedora), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telegrafos (titular atual CCI), Tegra das Regras Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Brascce S/A, CNPJ 48.795.255/0001-69 (instituição custodiante), Mudar SPB Master TTI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/missora devedora), e Tigris Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-12 (interveniente fiduciário representando a garantia dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a cédula original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca, para se referir o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 24/03/2011 e cédula de crédito imobiliário nº 25, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como Instituição custodiante o Banco Brascce S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, (novo): R\$54,79; TVU: R\$21,59. (art. 1º, § 1º, da Lei nº 10.931/2004).

AV-50-37.905 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionadas com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (missora CCI e credora devedora), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telegrafos (titular atual CCI), Tegra das Regras Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Brascce S/A, CNPJ 48.795.255/0001-69 (Instituição custodiante), Mudar SPB Master TTI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/missora devedora), e Tigris Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-12 (interveniente fiduciário representando a garantia dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a cédula original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 24/03/2011 e cédula de crédito imobiliário nº 26, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como Instituição custodiante o Banco Brascce S/A, já qualificada, aditada em 12/11/2012, (novo): R\$64,79; TVU: R\$21,59. (art. 1º, § 1º, da Lei nº 10.931/2004).

AV-59-37.905 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Considerando-se o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionadas com Garantia Real sob a forma escritural, consolidado através de Segundo Aditamento celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Mudar Master II Participações S/A (missora CCI e credora devedora), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Correios e Telegrafos (titular atual CCI), Tegra das Regras Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Brascce S/A, CNPJ 48.795.255/0001-69 (Instituição custodiante), Mudar SPB Master TTI Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/missora devedora), e Tigris Trust Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-12 (interveniente fiduciário representando a garantia dos titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a cédula original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Mudar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 10.931/2004, emitida em 24/03/2011 e cédula de crédito imobiliário nº 27, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como

Contínua no verso.

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MINAS GERAIS



REGISTROS E AVERBAÇÕES

Instituição custodiante o Banco Brascos S/A, já qualificada, ad. 166 em 12/11/2012.

Em01: R564,79; W01: 8821,59; Z001. Du. Fe. O Oficial: ~~Roberto Figueiredo~~ ~~Sebastião~~

AV-60-37-805 - Protocolo nº 104.511, em 20/12/2012 - Condição de Inscrição Particular de Emissão de Cartões de Crédito Imobiliário Fiduciárias com Garantia Real sob a forma escritural, constituindo através de Seguro Habitacional celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 12/11/2012, entre Modar Mestre II Participações S/A (emissora CCI e credora devedora), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Corretos e Integrator (titular atual CCI), Iago dos Anjos Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Brascos S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (intermediária custodiante), Modar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedora), e Limão Wruel Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-52 (intermediária fiduciária representando a unidade das titulares CCI), procede-se a esta averbação para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Modar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 13.931/2004, emitida em 24/08/2011 a **cédula de crédito imobiliário nº 26**, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Brascos S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Em01: 3864,79; W01: 8821,59; Z001. Du. Fe. O Oficial: ~~Roberto Figueiredo~~ ~~Sebastião~~

AV-61-37-005 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Condição de Inscrição Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fiduciárias com Garantia Real sob a forma escritural, constituindo através de Seguro Habitacional celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 24/08/2011, entre Modar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora devedora), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Corretos e Integrator (titular atual CCI), Iago dos Anjos Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Brascos S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (instituição custodiante), Modar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedora), e Limão Wruel Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-52 (intermediária fiduciária representando a unidade das titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Modar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 13.931/2004, emitida em 24/08/2011 a **cédula de crédito imobiliário nº 29**, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Brascos S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Em01: 3864,79; W01: 8821,59; Z001. Du. Fe. O Oficial: ~~Roberto Figueiredo~~ ~~Sebastião~~

AV-62-37-805 - Protocolo nº 104.511, em 28/12/2012 - Condição de Inscrição Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fiduciárias com Garantia Real sob a forma escritural, constituído através de Seguro Habitacional celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 24/08/2012, entre Modar Master II Participações S/A (emissora CCI e credora devedora), Postalis Instituto de Seguridade Social dos Corretos e Integrator (titular atual CCI), Iago dos Anjos Participações Imobiliárias Ltda (garantidora), já qualificadas, Banco Brascos S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69 (intermediária custodiante), Modar SFR Master III Empreendimentos e Participações S/A, CNPJ 13.259.260/0001-28 (devedora/emissora devedora), e Limão Wruel Serviços Fiduciários Ltda, CNPJ 09.413.273/0001-52 (intermediária fiduciária representando a unidade das titulares CCI), procede-se a esta averbação, para constar que a credora original do crédito imobiliário garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, Modar Master II Participações S/A, já qualificada, nos termos da Lei 13.931/2004, emitida em 24/08/2011 a **cédula de crédito imobiliário nº 30**, série 01, sob a forma escritural, que representa 3,33% do seu crédito e tem como instituição custodiante o Banco Brascos S/A, já qualificado, aditada em 12/11/2012. Em01: 3864,79; W01: 8821,59; Z001. Du. Fe. O Oficial: ~~Roberto Figueiredo~~ ~~Sebastião~~


Continua na próxima ficha.

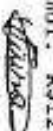



MATRÍCULA Nº 37.805

REGISTROS E AVERBAÇÕES

FOLHA Nº 12

AV-63-37.805 - Protocolo nº 118.612, em 20/08/2014, reapresentado em 08/09/2014 - Conforme Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, que deu origem a Av-6 a Av-32 da presente matrícula, celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 30/09/2013, procede-se a esta averbação, para constar as seguintes alterações nas Cédulas de crédito imobiliário ns. 01 ao 25, série 01, que representam 100% do crédito garantido pela hipoteca registrada sob o R-7 da presente matrícula, averbadas sob a Av-8 a Av-32: a) a instituição custodiante passou a ser o Banco Bracce S/A, CNPJ 48.795.256/0001-69; b) o cronograma para pagamento foi reformulado, passando o prazo para 73 meses, com vencimento em 31/01/2018; c) o prazo de verificação do Valor Mínimo da Garantia Real foi alterado para 2 anos, ficando a emissora obrigada a apresentar o laudo de avaliação atualizado com antecedência mínima de 15 dias da data de verificação do Valor Mínimo da Garantia Real; d) foi incluída a cláusula relativa a mandato recíproco entre emissora, devedora e Lagos dos Ingleses; e e) alteração da cláusula 10, relativa ao foro de eleição. Emol: R\$12.571,75; TFC: R\$3,95; Total: R\$16,52. [1c]. Em 23/09/2014. Dou fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

AV-64-37.805 - Protocolo nº 118.613, em 20/08/2014, reapresentado em 08/09/2014 - Conforme Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, que deu origem a Av-33 a Av-52 da presente matrícula, celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 30/09/2013, procede-se a esta averbação, para constar as seguintes alterações nas Cédulas de crédito ns. 01 ao 20, série 01, que representam a 66,67% do crédito garantido pela hipoteca registrada sob o R-6 da presente matrícula, averbadas sob a Av-33 a Av-52: a) o cronograma para pagamento foi reformulado, passando o prazo para 2.371 dias contados da data de emissão, com vencimento em 31/01/2018; b) o prazo de verificação do Valor Mínimo da Garantia Real foi alterado para 2 anos, ficando a emissora obrigada a apresentar o laudo de avaliação atualizado com antecedência mínima de 15 dias da data de verificação do Valor Mínimo da Garantia Real; c) foi incluída a cláusula relativa a mandato recíproco entre emissora, devedora e Lagos dos Ingleses; e d) alteração da cláusula 11.1, relativa ao foro de eleição. Emol: R\$12,57; TFC: R\$3,95; Total: R\$16,52. [1c]. Em 23/09/2014. Dou fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

AV-65-37.805 - Protocolo nº 118.613, em 20/08/2014, reapresentado em 08/09/2014 - Conforme Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real sob a forma escritural, que deu origem a Av-53 a Av-62 da presente matrícula, celebrado no Rio de Janeiro-RJ em 30/09/2013, procede-se a esta averbação, para constar as seguintes alterações nas Cédulas de crédito ns. 21 a 30, série 01, que representam 33,33% do crédito garantido pela hipoteca a que se refere o R-6, averbadas sob a Av-53 a Av-62: a) o Valor Nominal Total das CCIs e o Valor Nominal Unitário das CCIs foi retificado para R\$11.025.883,40 e R\$1.102.558,34, respectivamente, após a incorporação dos juros e atualização monetária realizada em 30/11/2011; b) o cronograma para pagamento foi reformulado, passando o prazo para 2.352 dias contados da data da emissão, com vencimento em 31/01/2018; c) o prazo de verificação do Valor Mínimo da Garantia Real foi alterado para 2 anos, ficando a emissora obrigada a apresentar o laudo de avaliação atualizado com antecedência mínima de 15 dias da data de verificação do Valor Mínimo da Garantia Real; d) foi incluída a cláusula relativa a mandato recíproco entre emissora, devedora e Lagos dos Ingleses; e e) alteração da cláusula 11.1, relativa ao foro de eleição. Emol: R\$12,57; TFC: R\$3,95; Total: R\$16,52. [1c]. Em 23/09/2014. Dou fé. O Oficial:  Escrevente Autorizado

SERVIÇO REGISTRAL DE IMOVEIS

COMARCA DE NOVA LIMA

MUNICÍPIO DE NOVA LIMA

PEDIDO Nº 202.508



202.508

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR EXPEDIDA POR MEIO ELETRÔNICO

Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 37805 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Nova Lima, 26 de fevereiro de 2018.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.977/09, somente sendo válida em meio digital, sendo o acesso realizado através do site www.crimg.com.br

Prazo de validade: 30 dias

**Emolumentos: R\$16,08 Recívil: R\$0,97 Taxa fiscalização: R\$6,02 Total: R\$23,07
202.508 jco**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
1º Ofício de Registro de Imóveis Nova Lima - MG - CNS: 05.945-1
Selo Eletrônico NºE XC76775
Cód. Seq.: 9851-0014-3148-6287
Quantidade de Atos Praticados:1
Emolumentos: R\$17,05 - Tfu R\$6,02 - Valor Final R\$23,07
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.jimg.jus.br



 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

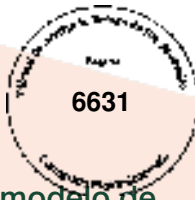
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

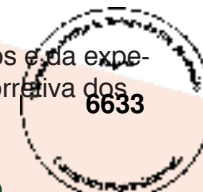
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

PARECER TÉCNICO AP-00495/18-26

AVENIDA ITAQUERA, Nº 7.291, 20 VAGAS DE
GARAGEM, VILA CARMOSINA, ITAQUERA, SÃO
PAULO, SP

MINUTA

PARECER TÉCNICO:	AP-00495/18-26	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
-------------------------	----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE:

CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A., doravante denominada **CMDR**.

Sociedade anônima fechada com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/0001-31.

OBJETO:

20 VAGAS DE GARAGEM, situadas no Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo.

OBJETIVO:

Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial.

MINUTA

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE VALORES	
Valor de mercado unitário:	R\$ 16.500,00
Quantidade de vagas:	20 unidades
Valor de mercado total das vagas:	R\$ 330.000
(Trezentos e trinta mil reais)	
Valor para liquidação forçada:	R\$ 291.500,00
(Duzentos e noventa e um mil e quinhentos reais)	

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Parecer Técnico estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esses valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	9
6. DOCUMENTAÇÃO	10
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
8. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	Erro! Indicador não definido.
9. CONCLUSÃO	13
10. RELAÇÃO DE ANEXOS	14

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao 20 VAGAS DE GARAGEM, situadas no Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo.

Na elaboração desse trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais por meio de terceiros e agentes de mercado. A vistoria do imóvel se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Parecer Técnico foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco* e este trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade assim como não está expressando opinião sobre os mesmos.
- Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no Parecer Técnico, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas através de levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para esses devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e ainda às características do imóvel avaliando, este relatório não poderá ser usado para outra finalidade a não ser a já descrita, como gerencial.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório são conjunturais e temporais e baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, seja por conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Parecer Técnico ou alterações súbitas no mercado.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Devido ao fato de não haver elementos em oferta similares ao avaliando na região, resultando na impossibilidade de composição de uma amostra que atendesse à NBR 14.653. Com isso foi utilizada a única evidência obtida na diligência, o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de uma vaga de garagem no mesmo condomínio destes objetos datado de 15 de agosto de 2009. Na análise do documento foi constatado que essa transação se deu pelo valor de R\$ 9.850,00.

Para a estimativa do valor de mercado atual corrigiu-se o valor acima mencionado pelo índice IGP-M (FGV) de 1,682.

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 1,00
Indexador	IGP-M - (FGV)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2009 a Junho/2018

Valores Calculados

Fator de correção	3226 dias	1,681919
Percentual correspondente	3226 dias	68,191900 %
Valor em 1/6/2018	=	R\$ 1,68

Com isso foram alcançados os seguintes resultados:

RESUMO DE VALORES	
Valor transacionado em 2009:	R\$ 9.850,00
Índice IGP-M	1,682
Valor de mercado corrigido:	R\$ 16.500,00
Quantidade de vagas:	20 unidades
Valor de mercado total das vagas:	R\$ 330.000,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado.

Depois da análise da região e levando em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para venda de dois anos, após o imóvel ser exposto adequadamente ao mercado.

FATOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para Comercialização	2,0 anos
Taxa de desconto A VPL (custo de oportunidade - Tx. Selic)	6,4%
Fator para liquidação forçada	0,88
Valor para liquidação forçada:	R\$ 13.598.800,00

Sendo assim, trouxemos a valor presente descontando uma taxa de oportunidade de 6,40% (Taxa Selic).

MINUTA

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pelo lado esquerdp



Acesso pelo lado direito

Endereço: Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo.

Ocupação: Predominantemente residencial nas vias secundárias e comercial nas vias principais.

Infraestrutura: Iluminação pública, energia elétrica, telefonia, água, esgoto sanitário e pluvial, coleta de lixo, pavimentação asfáltica.

Transporte público: Ônibus municipais e intermunicipais e metrô com estação a cerca de 200 metros e 500 metros da propriedade, respectivamente.

Principais acessos: Avenida Miguel Ignácio Curi, Avenida do Contorno, Avenida Líder, Avenida Jacú Pêssego e a própria Avenida Itaquera.

6. DOCUMENTAÇÃO

MATRÍCULAS

Cartório:	9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.
Data das certidões:	18/08/2008.
Proprietário:	Mudar Incorporações Imobiliárias LTDA.
Nº dos registros:	209.105 à 209.127 (exceto 209.107, 209.108 e 209.125)

ANÁLISE DOCUMENTAL

Em nossa avaliação, utilizaremos a número de vagas disponíveis de acordo com a quantidade de RGI enviados.

MINUTA

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

Área total:	Não informado.
Formato:	Irregular.
Solo:	Seco.
Topografia:	Leve declive.



CONSTRUÇÕES

Os objetos avaliados tratam-se de 20 vagas de garagem localizadas no Condomínio Residencial Diamante.

8. PANORAMA DE MERCADO

Oferta: Durante a diligência foi observado que não há oferta de vagas de garagem disponíveis na região.

Demanda: Demanda mínima.

Mercado atual: Recessivo.

MINUTA

9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Parecer Técnico solicitado por **CMDR**, na data-base de 01 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para as 20 VAGAS DE GARAGEM, situadas no Condomínio Residencial Diamante, na Avenida Itaquera, nº 7.291, Apartamentos 101, 203, 401 e 402, Vila Carmosina, no Distrito de Itaquera, na Cidade e Estado de São Paulo os seguintes valores:

RESUMO DE VALORES	
Valor de mercado unitário:	R\$ 16.500,00
Quantidade de vagas:	20 unidades
Valor de mercado total das vagas:	R\$ 330.000
(Trezentos e trinta mil reais)	
Valor para liquidação forçada:	R\$ 291.500,00
(Duzentos e noventa e um mil e quinhentos reais)	

Parecer Técnico **AP-00495/18-26** foi elaborado sob a forma de Parecer Técnico Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* - PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 12 (doze) folhas digitadas de um lado e 4 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

Assinatura

Assinatura

10. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. FOTOS
2. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
3. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

MINUTA

 **ANEXO 1**



Entrada



Logradouro



Logradouro



Vista do empreendimento



Vista fachada e entrada



Vista fachada

MINUTA

MINUTA

 **ANEXO 2**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL e outros pactos, na forma abaixo:

São Partes neste instrumento:

De um lado, na qualidade de única proprietária do terreno e Promitente Vendedora:

MUDAR INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA, sociedade limitada, com sede na cidade de SAO PAULO-SP, na Rua ALVARES PAVILADO nº 203, . - CENTRO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.299.134/0001-31, neste ato devidamente representada nos termos do seu Contrato Social e última alteração contratual, datada de 06/01/2009, registrada na JUCESP sob o NIRE 35.219.077.133, em 27/01/2009 , doravante designada, simplesmente, **PROMITENTE VENDEDORA**;

e, de outro lado, como promitente comprador, a(s) pessoa(s) nomeada(s) e qualificada(s) no tópico 1 do "QUADRO RESUMO" constante deste contrato, doravante designado, independentemente de seu número ou sexo, simplesmente de **PROMITENTE COMPRADOR**;

Têm entre si justos e contratados celebrar este "Instrumento particular de promessa de compra e venda de Imóvel e outros pactos", na conformidade das seguintes disposições:

QUADRO RESUMO

1. PROMITENTE COMPRADOR

1.1. Código de Vendas: 5709

1.2. Promitente Comprador:

Nome Completo: ALLXANDRE RAFAEL SOBRINHO

Nacionalidade: Brasileira

Estado Civil: Solteiro

Profissão:

Endereço: R. PURAQUE nº 285 - VILA CAMPANELA - SAO PAULO-SP

CPF: 151.503.178-02

RG: 200707905

Nome Completo: GUILHERME RAFAEL GRIGORIO SOBRINHO

Nacionalidade: Brasileira

Estado Civil: Solteiro

Profissão:

Endereço: R. PURAQUE nº 285 - VILA CAMPANELA - SAO PAULO-SP

CPF: 400.738.628-51

RG: 44160691X

2. UNIDADE AUTÔNOMA**2.1. Descrição do Empreendimento**

Nome do Empreendimento: RESIDENCIAL DIAMANTE.

Incorporação nº.: R.1 da matrícula 196.881 do Cartório do 9º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Endereço: PC. ITAQUERA nº 7291 - ITAQUERA - SAO PAULO SP.

2.2. Descrição da Unidade Autônoma

Unidade Autônoma Condominial: 99

Bloco: VAGAS EXTRAS

Fração Ideal: 0,102000

Vaga(s) de Garagem: 1

3. PREÇO DO IMÓVEL

R\$ 9.850,00 (nove mil oitocentos e cinquenta reais).

4. DA INCORPORAÇÃO E DA POSSIBILIDADE DA CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

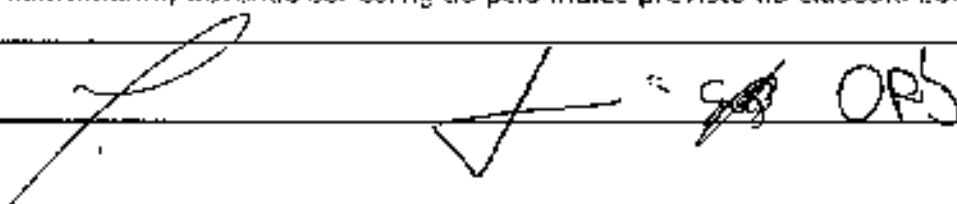
No terreno acima referido e onde se situa a unidade objeto do presente Instrumento e acima referida, está sendo promovida a incorporação e a construção de um empreendimento de natureza multifamiliar, estritamente residencial, denominado RESIDENCIAL DIAMANTE, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2005/39656-00, emitido no processo nº 2004-0197655-2, expedido em 09 de novembro de 2005 pela Prefeitura do Município de São Paulo, tudo nos moldes da Lei 4.591/64 e do Código Civil estando a descrição do empreendimento imobiliário contida no memorial de incorporação registrado e retificado, conforme registro sob o nº. [1], junto ao 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 196.881, e, ainda, sumariamente se descrevendo o empreendimento da seguinte forma: Condomínio residencial composto de 01 (um) prédio de 06 (seis) andares, com 19 (dezenove) unidades, sendo 04 (quatro) "duplex", garagem exclusiva, ático e equipamentos sociais e 05 (cinco) prédios contendo cada: 06 (seis) andares, 20 (vinte) unidades, sendo 04 (quatro) "duplex", garagem exclusiva, ático e equipamentos sociais, e ainda fundações, montantes, vigas, colunas, elementos das fachadas, linhas tronco de gás, áreas ajardinadas e gramadas, áreas de lixo, churrasqueiras, piscina, deck, áreas de circulação de pedestre, 96 (noventa e seis) vagas para automóveis localizada na garagem coletiva, localizada no pavimento térreo, numeradas de 01 a 96, sujeitas ao auxílio de manobrista, sendo 47 (quarenta e sete) vagas pequenas, 43 (quarenta e três) vagas médias, 05 (cinco) vagas grandes, 01 (uma) vaga para deficiente físico, e mais 09 (nove) vagas para motos, sem numeração, cuja utilização será regulamentada pela convenção condominial e seu regulamento interno. Ademais, estando o PROMISSÁRIO COMPRADOR ciente e de acordo que a fim de garantir maior segurança aos compradores a incorporação poderá ser submetida ao patrimônio de afetação, estando a forma de construção do empreendimento e a possibilidade de afetação.

5. PLANTA E LINHA DE ACABAMENTO

O preço total anteriormente estipulado inclui a planta e linha de acabamento constante do Memorial de Incorporação, a linha de acabamento básica discriminada no Quadro de Especificações e constante do Memorial de Incorporação.

6. FUNDO ESPECIAL DE DECORAÇÃO

R\$ XXXXXXXX, a ser pago em XXX prestações mensais e sucessivas de R\$ XXXXXXXX, cada uma, vencendo-se a primeira em XX/XX/XXXX e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, não estando tal valor incluído no preço do imóvel e referindo-se ao pagamento dos custos constantes da cláusula 20, do presente instrumento, devendo ser corrigido pelo índice previsto na cláusula 20.



7. SINAL

R\$ 9.850,00 (nove mil oitocentos e cinquenta reais), com vencimento em 20/08/2009, cuja quitação se dará após a compensação bancária.

8. SALDO DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Sem prejuízo da atualização monetária e da responsabilidade pelo pagamento dos demais acréscimos previstos neste instrumento, o **PROMITENTE COMPRADOR** quitará o saldo do preço, nesta data equivalente ao valor nominal de que será pago do seguinte modo:

a) , através de parcelas , no valor, cada uma, de , vencendo-se a primeira em e as demais em subsequentes.

a) , através de parcela, no valor de , com vencimento fixado para .

Todas as parcelas do Preço serão corrigidas de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

9. DA POSSIBILIDADE DE HIPOTECA

O **PROMISSIONÁRIO COMPRADOR** está ciente de que, para possibilitar o pleno êxito e conclusão de todo o empreendimento, o Imóvel poderá ser objeto de hipoteca, autorizando, assim o **PROMISSIONÁRIO COMPRADOR**, neste ato, a **PROMITENTE VENDEDORA** a constituir hipoteca em primeiro grau, junto a qualquer agente financiador do SFH, do valor correspondente, abrangendo fração Ideal e acessões e benfeitorias, até o montante da dívida deste instrumento e a caucionar os recebíveis para o agente financiador, que deverá liberar a hipoteca após a quitação de toda a caução.

10. DO PROCURADOR

O **PROMISSIONÁRIO COMPRADOR** afim de atender ao disposto na cláusula 22, nomeia e constitui a **PROMITENTE VENDEDORA** como sua legítima procuradora. O **PROMISSIONÁRIO COMPRADOR**, caso seja mais de um, casado ou não, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores, além da pessoa abaixo indicada, para todos os fins deste contrato:

XX

11. MÊS DO ÍNDICE BASE DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

Indicado na cláusula 10 deste contrato.

12. DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA UNIDADE

Mês , observando-se o colocado nas cláusulas 19 e 23.

13. DATA DA ASSINATURA

18 de Agosto de 2009.

**CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA
RESIDENCIAL DIAMANTE****DO IMÓVEL**

CLÁUSULA 1ª. A Unidade autônoma condominial objeto deste contrato é aquela identificada no tópico 2 do "QUADRO RESUMO", à qual corresponderá a fração ideal do terreno e das demais partes comuns, bem como direita à(s) vaga(s) de estacionamento e sua(s) respectiva(s) fração(es) ideal(is) do terreno, se apontada(s) no mesmo tópico 2 e do "QUADRO RESUMO", situada no empreendimento em construção, no bloco caracterizado no mesmo tópico 2, do "QUADRO RESUMO", constituído pelo prédio e respectivo terreno, caracterizado como o disposto no tópico 4 do "QUADRO RESUMO".

DO TERRENO E DA TITULAÇÃO

CLÁUSULA 2ª. A **PROMITENTE VENDEDORA** é senhora e legítima proprietária e possuidora da fração ideal mencionada no tópico 2 do "QUADRO RESUMO", do imóvel devidamente descrito e caracterizado no item 2.2. do mesmo tópico 2 do "QUADRO RESUMO", tudo conforme as medidas que se encontram perfeitamente descritas, caracterizadas e individualizadas na matrícula nº 196.881 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, SP, tendo o mesmo imóvel sido adquirido pela **PROMITENTE VENDEDORA** pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 2º Ofício de Notas do Estado do Rio de Janeiro, no livro 4046, às fls. 187, datada de 20/02/2006, na qual figuraram como vendedores **ESPÓLIO DE ESMENIA ARAÚJO**, a qual era portadora da cédula de identidade RG nº 3.809.807-6, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 250.349.958-24, neste ato representado por seu inventariante **SALVADOR ARAÚJO PRESTIA**, brasileiro, empresário, casado portador da cédula de identidade RG nº 3.989.788-6, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 477.862.218-91, casado com Cristina Simões dos Santos Prestia, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade 037.250.93 SSP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 344.562.447-04, residentes e domiciliados na Cidade e Estado de São Paulo, à Rua Vinte e Três de Outubro nº 25, Jardim Nilson e **JOSETTE PRESTIA RAMOS**, brasileira, viúva, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 6.414.660, expedida pela SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob nº 291.411.678-05, residente e domiciliada à Rua Tradentes nº 569, na Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo SP.; e **ESPÓLIO DE HAROLDO LONGO RAMOS**, o qual era portador da carteira de identidade nº 3.945.776, expedida pela SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 574.634.848-15, neste ato representado por sua inventariante e viúva meeira, **JOSETTE PRESTIA RAMOS**, brasileira, viúva, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 6.414.660, expedida pela SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob nº 291.411.678-05, residente e domiciliada à Rua Tradentes nº 569, na Cidade de Praia Grande, Estado de São Paulo SP. **§ Único** - Encontrando-se o referido imóvel livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, sobre ele inexistindo, bem assim sobre a pessoa da **PROMITENTE VENDEDORA**, qua quer litispendência que possa impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, estando quita de impostos, taxas e outras contribuições devidas até a presente data.

ORS

DA INCORPORAÇÃO, DO FINANCIAMENTO E DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

CLÁUSULA 3ª. A **PROMITENTE VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora assume a responsabilidade pelo desenvolvimento e conclusão de todo o empreendimento imobiliário que será realizado sobre a totalidade do terreno onde se situa a unidade objeto da presente instrumento e acima referido, promovendo a incorporação e a construção de um edifício de natureza multifamiliar, contratando, para tal fim, a(s) construtora(s) que julgar apta(s) à execução do empreendimento na forma em que foi projetado, sendo o mesmo constituído na forma do previsto e descrito nos tópicos 2 e 4 do "QUADRO RESUMO". Sendo certo que o empreendimento será dotado de serviços discriminados na Convenção de Condomínio, denominado "**RESIDENCIAL DIAMANTE**", conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2005/39656-00, emitido no processo nº 2004-0197655-2, expedido em 09 de novembro de 2005 pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos moldes da Lei 4.591/64 e do Código Civil e legislação subsequente, grupamento este que, quando concluído, será localizado na Av. Itaquera nº 7.291, Vila Carmosina, Itaquera, São Paulo, SP, tendo a **PROMITENTE VENDEDORA** promovido os requerimentos de registros, averbações e arquivamento do Memorial de Incorporação com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591, de 16/12/64, especificados no Decreto nº 55.815, de 11/03/64, pelo Código Civil e regulamentos posteriores, já devidamente realizado sob o nº [1] junto a matrícula nº 196.881 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo. A descrição do empreendimento imobiliário está contida no referido memorial de Incorporação.

§ Primeiro - A PROMITENTE VENDEDORA reserva-se o direito de modificar as partes comuns, as benfeitorias e infra-estrutura urbana constantes do projeto aprovado, e ainda: a) modificar integralmente os projetos de qualquer das unidades que não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, independentemente de consulta aos concôrninos proprietários de outras unidades, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos, no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração; b) realizar as modificações parciais de detalhes de qualquer bloco ou unidade, para atender às exigências estruturais, das melhores condições fundonais ou atender às necessidades de segurança geral.

§ Segundo - A PROMITENTE VENDEDORA poderá contratar financiamento para a construção do empreendimento, providência com a qual está de acordo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, tanto que, adiante, também está outorgando procuração para tal fim:

§ Terceiro - Tendo em vista o aludido financiamento, a totalidade do terreno e suas acessões poderão ser objeto de hipoteca, figurando como único credor hipotecário o agente financiador que vier a financiar o empreendimento, com o que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** concorda em caráter irrevogável e irretroatável, na forma desta cláusula, inclusive, se necessário para atender exigência do agente financiador e ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar escritura de aditamento da presente necessárias ao registro da referida nova hipoteca.

§ Quarto - Fica desde já, convencionado em caráter irrevogável e irretroatável, como condição de negócio, que, acaso obtido o financiamento e hipotecada a unidade objeto em presente, a **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga por sua conta e exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, a quitar qualquer dívida hipotecária relativa à unidade objeto desta escritura e a dar a escritura definitiva em favor do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou de quem este indicar, ficando esclarecido que: **a)** na hipótese ter sido quitado o preço anteriormente ao "habite-se", a baixa da hipoteca decorrente do financiamento nunca ocorrerá antes de decorridos 180 (cento e oitenta) dias do registro do referido "habite-se" no Cartório Imobiliário, **b)** na hipótese do preço ser quitado após o "habite-se", a baixa da eventual hipoteca decorrente do financiamento só ocorrerá no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a integral quitação do preço e após a lavratura da escritura definitiva de compra e venda, uma vez que, em ambas as hipóteses, o cancelamento da hipoteca decorrente do financiamento dependerá de providências do agente financiador.

§ Quinto - fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA**, submeter, a qualquer tempo, a incorporação imobiliária referida neste instrumento ao regime do patrimônio de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, nos termos do disposto no Artigo 30-A a Artigo 30-F da Lei 4.591, de 16/12/1964, modificada pela Lei 10.931, de 02/08/2004, com o que está de acordo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, tanto que adiante, na cláusula 22, está, também, concedendo procuração à **PROMITENTE VENDEDORA** para tal fim.

§ Sexto - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara que tomou conhecimento do conteúdo deste instrumento, especialmente da possibilidade da obtenção de financiamento, com constituição de garantia hipotecária e da possibilidade da afetação da incorporação, declarando, outrossim, ter recebido, neste ato, uma cópia da Convenção do Condomínio, que se compromete a obedecer plenamente e a ratificar acaso necessário, pelo que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara conhecê-la plenamente, a tudo aderindo, integralmente, obrigando-se a respeitá-la.

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA 4ª. Perfeitamente informado sobre a titulação da **PROMITENTE VENDEDORA** e da incorporação e construção que está sendo promovida pela mesma na qualidade de incorporadora, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** resolve integrar o negócio imobiliário na forma programada, de tal sorte que, ao final, lhe seja entregue, pronta e acabada, com outorga do necessário instrumento público de escritura definitiva de compra e venda ou particular com força de instrumento público, a unidade imobiliária mencionada no tópico 2 do "QUADRO RESUMO" desta escritura.

PRESSUPOSTO ECONÔMICO-FINANCEIRO BÁSICO E ESSENCIAL DO CONTRATO

CLÁUSULA 5ª. Constitui pressuposto básico e essencial deste contrato, a preservação, até a sua final extinção, por execução de seu objeto, do poder de compra das prestações em que se divide o preço pactuado no tópico 3 do "QUADRO RESUMO", constituindo sua atualização monetária condição contratual indeclinável com o objetivo de compensar a variação do custo de produção de bens imóveis, vez que a proprietária é empresa imobiliária, ficando estabelecido que sobre as parcelas do Preço c, em caso de existência, do Fundo de Decoração, incidirá correção monetária, conforme ajustado na Cláusula 8.

DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

CLÁUSULA 6ª. Fundada no aludido pressuposto, a **PROMITENTE VENDEDORA**, neste ato promete vender ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o imóvel descrito e caracterizado no tópico 2 do "QUADRO RESUMO", construindo as acessões e benfeitorias que corresponderão à unidade e a todo o empreendimento, pelo valor mencionado no tópico 3 do "QUADRO RESUMO", valor este sujeito a atualização monetária adiante pactuada, de maneira que fique preservado, ao longo do contrato e até o seu término, o mesmo poder de compra que constitui, nesta data, o preço do imóvel.

CLÁUSULA 7ª. Cumpridas que sejam as condições estipuladas na cláusula 6ª e a condição colocada no parágrafo primeiro a seguir, o preço pactuado será pago pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA** em parcelas, cujos valores e vencimentos são aqueles apontados no tópico 8 do "QUADRO RESUMO", que serão pagos nas datas de seus vencimentos na forma colocada na cláusula 8 a seguir.

§ Primeiro - O preço do imóvel, citado no tópico 3 do "QUADRO RESUMO", foi originariamente estabelecido para pagamento à vista no dia 01 do mês da assinatura deste contrato. Em face, entretanto, da manifestação do interesse do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** de pagá-lo a prazo, a **PROMITENTE VENDEDORA** concordou com essa modalidade de pagamento, desde que seja mantido, até o seu pagamento integral, o poder de compra, nesta data, do preço global estipulado no tópico 3 do "QUADRO RESUMO". Concorda, assim, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ser imprescindível, engendo-se em condição da modalidade de pagamento e prazo do preço, a sua atualização monetária e a das prestações em que ele se divide, a contar da presente data, como constante do tópico 8, do "QUADRO RESUMO". Sendo certo que como constante no tópico 8, do "QUADRO RESUMO", o PROMISSÁRIO COMPRADOR está plenamente ciente e de acordo que a parcela referida na letra "c", do mesmo tópico 8, do "QUADRO RESUMO", deverá sempre ser quitada à vista, sendo à opção do próprio PROMISSÁRIO COMPRADOR, (a) mediante recursos próprios, (b) mediante financiamento por ele obtido junto à entidade financeira que vier, eventualmente, se for o caso, a financiar a construção do empreendimento, nesta última hipótese, caso a aludida entidade admita o repasse do financiamento, e caso o PROMISSÁRIO COMPRADOR preencha os requisitos exigidos para o referido repasse do financiamento; ou, ainda, (c) mediante financiamento por ele obtido junto a outra entidade financeira que opere no mercado de financiamento imobiliário, inclusive podendo ser utilizados recursos do FGTS, obtidos perante a Caixa Econômica Federal, ficando desde já estabelecido que a

ORS

obtenção de qualquer financiamento, conforme as hipóteses acima aludidas, para o pagamento à vista da referida parcela "c", prevista no tópico 8, do "QUADRO RESUMO", incluindo todas as taxas, despesas e custos relativos à obtenção do referido financiamento são de exclusiva responsabilidade do PROMISSÁRIO COMPRADOR, de tal sorte que a PROMITENTE VENDEDORA, em hipótese nenhuma irá financiar diretamente ao PROMISSÁRIO COMPRADOR o pagamento da referida parcela do preço, tampouco responderá pela não concessão do financiamento pelo agente financeiro, seja por qual motivo for.

§ Segundo - Tão essencial é a plena observância da cláusula quinta, e, pois, das regras de atualização monetária tal como pactuadas, que a sua quebra importará, automaticamente e de pleno direito, na imediata novação da modalidade de pagamento do preço a prazo, substituindo-a pela de pagamento à vista ao saldo devedor. A quebra das regras de atualização monetária, acima referida, será havida como caracterizada na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: a) proibição ou restrição de uso dos índices de atualização monetária eleitos neste contrato (cláusula 10); b) congelamento ou tabelamento de preços e/ou de obrigações pecuniárias assumidas em contratos de venda de bens imóveis; c) proibição ou restrição da atualização monetária dos valores das obrigações de pagamento ajustadas em contratos imobiliários; d) outras ocorrências, ainda que temporárias, que desestabilizem as regras de atualização monetária plena prevista neste contrato.

§ Terceiro - Operada, de pleno direito, a novação da modalidade de pagamento, a **PROMITENTE VENDEDORA** notificará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, judicial ou extrajudicialmente, para que compareça no local que for indicado, nesta cidade, no prazo de 5 (cinco) dias, para efetuar o pagamento à vista do saldo devedor apurado, ou então, caso assim venham a acordar os contratantes, para que seja ajustada nova forma de liquidação daquele saldo, com eleição de índice e critério de sua aplicação, objetivando-se a preservação do atual poder de compra das prestações contratuais, na conformidade do assentado na cláusula quinta. O não atendimento do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à notificação, ou o não pagamento do saldo do preço no prazo assinalado, sujeitará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** às penalidades previstas neste contrato, além da atualização monetária do mesmo saldo, de acordo com a inflação ocorrida a partir do evento que determinar a substituição da forma de pagamento a prazo.

§ Quarto - Ficará a cargo da **PROMITENTE VENDEDORA** a contratação de uma empresa de assessoria imobiliária, a seu exclusivo critério, que fará o trabalho de recepção e montagem da pasta contendo toda a documentação pertinente ao processo de financiamento imobiliário do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** junto a instituição financeira, sendo certo que o pagamento deste serviço será arcado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, desde que após a entrega de toda a documentação o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obtenha aprovação na instituição financeira no prazo máximo de 30 (trinta) dias. No caso de não aprovação pela instituição financeira no referido prazo, o serviço prestado pela empresa de assessoria imobiliária será cobrado do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, valor este que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** autoriza desde já que seja acrescido ao saldo devedor do imóvel.

ORS

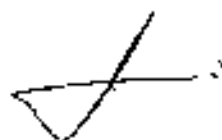
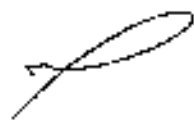
CLÁUSULA 8ª. As parcelas do preço serão pagas, estritamente em seus vencimentos, no endereço da **PROMITENTE VENDEDORA**, constante do preâmbulo, ou, em outro que a **PROMITENTE VENDEDORA** vier a indicar ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, podendo, ainda, ser realizadas através de boleto bancário enviado pela **PROMITENTE VENDEDORA** para o endereço do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** que deverá estar sendo sempre atualizado junto ao cadastro da **PROMITENTE VENDEDORA**. Sendo certo ainda que caso o boleto bancário não seja entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em até 03 (três) dias úteis da data de vencimento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** se obriga deverá entrar em contato com a **PROMITENTE VENDEDORA**, de tal sorte que o não recebimento de qualquer boleto bancário, em hipótese alguma, desobrigará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** em comparecer no endereço que a **PROMITENTE VENDEDORA** vier a indicar durante o horário de atendimento em dias úteis, das 09:00 às 12:00 e 14:00 às 17:00 horas para efetivar o referido pagamento. Desta feita, inadmite-se a realização dos pagamentos de forma diversa às estipuladas nesta cláusula, sendo certo que, se porventura vierem a ser realizados, serão considerados não efetivados, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora.

§ Primeiro - Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso em sua liquidação.

§ Segundo - Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e a sistemática de cálculos dos mesmos, estabelecida no presente compromisso, deverá ser imediatamente paga pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a **PROMITENTE VENDEDORA** lhe dirigir nesse sentido. Da mesma forma, verificado o devido pagamento a maior pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, deverá a **PROMITENTE VENDEDORA** abater a diferença apurada do saldo devedor, ou caso o valor pago ultrapasse o valor do saldo devedor, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá efetuar a devolução no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da apuração da diferença.

§ Terceiro - Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** através de cheque, a dívida só será considerada quitada, após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, considerando-se como atraso o período verificado entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao pagamento das penalidades e atualização monetária, contra a apresentação do recibo competente, previstas no presente compromisso.

CLÁUSULA 9ª. Fica assegurado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a faculdade de pagar, antecipadamente, o saldo do preço global, total ou parcialmente, devendo o pagamento da antecipação, atualizada monetariamente na forma deste contrato, se



efetivar no dia do aniversário das prestações, observadas, sempre, as normas sobre atualização monetária do preço, adiante pactuadas e, também, as seguintes disposições: a) a antecipação, se parcial, será feita sempre sobre a(s) última(s) prestação(ões) vincenda(s); b) a antecipação, se parcial, deverá compreender prestação(ões) inteira(s); c) a antecipação parcial ou total, será sempre atualizada monetariamente desde a data do início do contrato ou da última atualização monetária do preço, até a data do efetivo pagamento.

§ Primeiro - Assim, mesmo no caso de liquidação total antecipada das obrigações de pagamento a cargo do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, o preço somente será considerado pago, em sua integralidade, após a satisfação do que for devido, se o for. -

§ Segundo - A amortização, total ou parcial, só poderá ser realizada, estando o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente, embora não exclusivamente, os relacionados com os pagamentos e/ou parcelas do preço de venda e dos reembolsos dos prêmios de seguro, se for o caso, dos tributos e das taxas devidos à **PROMITENTE VENDEDORA**, na forma deste compromisso.

DAS ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS

CLÁUSULA 10. Objetivando a preservação do pressuposto básico e essencial deste contrato, referido na cláusula quinta, na forma do determinado no art. 46, da Lei nº 10.931, de 02/08/04, as parcelas do Preço terão seu poder de compra atualizado monetariamente, a partir desta data, mensalmente de acordo com a variação mensal do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a ser adotado por esta entidade em substituição, seja em razão de sua extinção ou vedação temporária ou permanente. Sendo certo que **PROMITENTE VENDEDORA** e **PROMISSÁRIO COMPRADOR** estabelecem, desde já, que para cálculo de reajuste das referidas parcelas, utilizar-se-á, substitutiva e automaticamente pela ordem, o CUB (Custo Unitário Básico) H4-2N publicado pelo SINDUSCON ou outro índice permitido pelo governo que reflita a variação dos preços no setor da construção civil, no período do reajuste, sempre pela menor variação permitida em lei e utilizando-se como índice base aquele referente ao primeiro anterior ao de assinatura deste contrato, operando-se a correção monetária de acordo com a variação ocorrida entre esse índice base e o índice correspondente ao do segundo mês anterior ao do mês de vencimento de cada parcela ou prestação, respeitada a periodicidade mínima legal.

§ Único - Após o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se"), a(s) parcela(s) porventura ainda restantes e o saldo devedor do imóvel, com os valores até então corrigidos pelo INCC-DI/FGV, passarão a ser corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, acrescidos de juros de 12% ao ano. As partes resolverem que as prestações serão atualizadas pela variação do INPC do mês anterior ao do efetivo pagamento, tomando-se como data base o mês anterior a data de assinatura deste contrato.

CLÁUSULA 11. Se, a qualquer instante, entre um e outro momento legalmente

permitted para a atualização do preço do contrato, ficar constatado aumento acumulado do índice contratualmente efeito, superior a 20% (vinte por cento), estará caracterizada, de pleno direito, a culpa do pressuposto básico e essencial deste contrato, conforme assentado na cláusula 5ª, sendo lícito à **PROMITENTE VENDEDORA** fazer valer o estabelecido na cláusula 7ª, parágrafos segundo e terceiro, deste instrumento.

DO INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA 12. O descumprimento pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** de qualquer cláusula contratual ou sua impontualidade no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste contrato - escritura, ou de quaisquer encargos, tributos ou contribuições, etc., se houver, sem prejuízo da cláusula 10, parágrafo único, importará na imediata incidência de: a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês; b) multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida vencida, ambos incidentes sobre o valor das parcelas, encargos, reembolsos, tributos, tarifas, etc... supracitados; c) atualizados monetariamente, na forma prevista na cláusula 10, inclusive seu parágrafo único; e c) honorários advocatícios na base de 20% (dez por cento), em caso de cobrança judicial ou extrajudicial mediante intervenção de advogado; sem prejuízo das demais cominações legais e neste instrumento previstas.

§ Primeiro - O pagamento pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, após a data do vencimento, de qualquer uma das parcelas referidas nesta escritura, ou de quaisquer encargos, tributos ou contribuições, etc., se houver, implicará, além dos encargos previstos no caput desta cláusula, na aplicação, no ato do pagamento em atraso, da correção monetária incidente sobre os valores vencidos, na forma prevista neste instrumento.

§ Segundo - Caso o pagamento com atraso ocorra entre o dia primeiro do mês e o dia de aniversário (vencimento) das parcelas, o mesmo será calculado pela variação do índice de correção monetária, previsto na cláusula 10.

§ Terceiro - Se o pagamento com atraso for efetuado entre o dia imediatamente posterior ao aniversário (vencimento) das parcelas e o último dia do mês do efetivo pagamento, além da correção prevista no parágrafo anterior, incidirá ainda a correção *pro-rata-die* da variação pelo último índice contratual competente, entre os dias de aniversário da parcela e do efetivo pagamento, tendo em vista o disposto na cláusula quinta deste contrato e evitando o enriquecimento sem causa do inadimplente em face do seu credor.

§ Quarto - A tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste compromisso, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções, ou a não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** acarretariam, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados em conta de mera liberalidade, podendo, assim, a **PROMITENTE VENDEDORA**, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a interpelação que lhe competir.

§ Quinto - Deixando o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de 2 (duas) parcelas sucessivas ou não, ou da parcela prevista na alínea "c" no tópico B do "QUADRO RESUMO", promoverá a **PROMITENTE VENDEDORA** a sua constituição em mora, mediante prévia interpelação, na forma prevista no Decreto-lei nº 745, de 07 de agosto de 1969, para que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** venha purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, encargos, tributos, tarifas ou contribuições, etc., vencidas, acrescidas de juros, multa, custas e honorários advocatícios, fixados a base de 10% (dez por cento), se houver intervenção de advogado, tudo atualizado monetariamente, na forma prevista neste compromisso, ficando bem claro que o não atendimento do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à medida premonitória determinará de pleno direito e a título exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**: a) a rescisão do presente compromisso com devolução de parte dos valores pagos, na forma da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código de Proteção ao Consumidor) e retenção da outra parte, a título de multa em caráter penal, conforme adiante acordado entre as partes, reverterão à **PROMITENTE VENDEDORA**, a posse do imóvel, com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que possa o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa às benfeitorias e acessões supramencionadas, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas; ou b) a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, caso em que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará o débito, atualizado monetariamente, na forma prevista neste contrato, acrescido dos encargos estipulados nesta cláusula, das custas judiciais e dos honorários do advogado da **PROMITENTE VENDEDORA**, fixados a base de 20% (vinte por cento), dívida esta que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** reconhece como líquida e certa, ou, c) Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, ainda, no caso de ocorrer o inadimplemento acima previsto, ao invés de se valer das alternativas antes referidas, promover o **leilão extrajudicial** dos direitos aquisitivos do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, na forma do disposto no art. 63 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, e no inciso VII do artigo 1º da Lei Federal nº 4.864, de 29.11.65, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** transferir para terceiros os aludidos direitos aquisitivos, observando os seguintes procedimentos: (i) Para a realização do público leilão extrajudicial, a **PROMITENTE VENDEDORA** indicará, por sua livre escolha, um leiloeiro público legalmente habilitado, a quem competirá designar as datas da realização do mesmo, em primeira e segunda praças, com pelo menos de 10 a 20 dias de diferença entre elas e de 10 a 20 dias de diferença entre a data do primeiro anúncio e a data da primeira praça, publicando-se os anúncios duas vezes, uma no Diário Oficial e outra em outro jornal da cidade de São Paulo. (ii) Pelo menos 5 (cinco) dias antes da realização do primeiro leilão, deverá o leiloeiro indicado fazer publicar novamente outro aviso aos interessados, desta vez em jornal diferente do jornal da primeira publicação, mas também da cidade de São Paulo. (iii) O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** também deverá ser cientificado, através do Registro de Títulos e Documentos, das datas de realização do leilão, sendo que se a sua interpelação para constituição em mora tiver sido feita por edital, por hora certa ou na pessoa do procurador, tal ciência deverá ser dada na pessoa do curador para os dois primeiros casos ou do procurador para o último. (iv) O leiloeiro indicado deverá designar, então desde logo, duas datas para a realização do leilão, posto que na primeira haverá preço mínimo para arrematação, sendo que, entre a primeira e a segunda praça haverá um intervalo de 10 a 20 dias. (v) Dois dias antes de cada leilão, o leiloeiro indicado deverá fazer publicar novamente o aviso de leilão aos interessados, sendo que, em ambos os casos, a publicação deverá ser feita em jornal diferente daquele no qual tiver sido feita a publicação referida no item (iii), podendo no entanto ser no mesmo jornal da primeira publicação (item ii). (vi) O preço mínimo de arrematação, no primeiro leilão, não poderá ser inferior ao somatório dos valores em débito devidos pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA**, apurado na conformidade do disposto neste contrato, mais o desembolso por ele até então efetuado com a promessa de aquisição do imóvel, mais as despesas feitas com a cobrança,

inclusive honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o respectivo valor, mas as despesas do leiloeiro para a realização do leilão, correndo por conta do arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro, sendo que na segunda praça será aceite o maior lance, ainda que inferior ao aludido preço mínimo, ficando assegurado à **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, em igualdade de condições com terceiros, exercer a preferência à aquisição dos direitos decorrentes da presente, os quais ser-lhes-ão adjudicados. (vii) O preço apurado no leilão, serão deduzidas as aludidas quantias em débito e as despesas, sendo o saldo, se houver, entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, observado, aqui, o disposto no parágrafo 7º do artigo 63 da Lei Federal nº 4.591/64, citada. (viii) A emenda da mora, acaso requerida depois de entregue o assunto ao leiloeiro, somente será admitida se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** arcar também com todas as outras consequências, inclusive o pagamento das despesas do leiloeiro e sua comissão, que será de 5% (cinco por cento) sobre o débito. (ix) Se o valor apurado no leilão for inferior ao crédito da **PROMITENTE VENDEDORA**, assim considerado o débito do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** acrescido de todas as cominações legais e convenionadas e dos gastos feitos com a cobrança, inclusive custas, honorários advocatícios e despesas do leiloeiro, será o patrimônio pessoal do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** responsável pela diferença que resultar, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** acioná-lo por via judicial para satisfação da quantia que for devida. (x) O arrematante será sub-rogado nos ônus e vantagens da presente, com exceção das obrigações em atraso vencidas até a data do leilão, que ficarão para ser deduzidas do preço da arrematação, respondendo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** pela insuficiência, nos termos do item anterior.

§ Sexto - Se a **PROMITENTE VENDEDORA** optar pela rescisão do contrato, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** receberá, em devolução, 80% (oitenta por cento) do preço de venda do imóvel, até então pago à **PROMITENTE VENDEDORA**, atualizado monetariamente de acordo com o INCC/FGV, excluídos, quando incidentes, os juros de 1% (um por cento) ao mês, descontado, ainda, os valores despendidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** com publicidade e propaganda, que se fixa, desde já, em 5% do valor do preço do imóvel descrito no tópico 3 do QUADRO RESUMO. A parte restante das quantias pagas pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** será perdida em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** a título de multa estabelecida em caráter penal, ficando vedada a redução da pena ora pactuada. O preço de venda será atualizado monetariamente, na data da devolução, efetuando-se esta última de forma parcelada, nos mesmos prazos dos pagamentos feitos pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA**, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração da **PROMITENTE VENDEDORA** na posse do imóvel.

§ Sétimo - Fica assegurada à **PROMITENTE VENDEDORA** a prerrogativa de, alternativamente, cobrar a multa compensatória prevista no parágrafo anterior desta cláusula, ou as efetivas perdas e danos gerados pela rescisão contratual.

§ Oitavo - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, caso a **PROMITENTE VENDEDORA** opte pela execução judicial da dívida prevista na alínea "b", do parágrafo quinto supra, indica desde já à penhora o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato.

§ Nono - As regras referentes à devolução dos valores quitados em caso de rescisão aplicar-se-ão em qualquer hipótese de vir o presente instrumento a ser rescindido.

§ **Décimo** - O presente instrumento é um título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no inciso II, do Art. 385 do Código de Processo Civil pátrio.

CLÁUSULA 13. Tendo em vista que a decisão que reconhecer a resolução contratual tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da medida premonitória imposta pelo Decreto-lei nº 745, de 07/08/69, a retenção do imóvel pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no período entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração da **PROMITENTE VENDEDORA** na posse do imóvel, configurará ocupação indevida e sujeitá-lo-á ao pagamento, a título de aluguel pela utilização ilegal, do valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço do imóvel nesta data, corrigido monetariamente, ficando desde já autorizada a **PROMITENTE VENDEDORA**, se for o caso, a compensar esta quantia de valor devido ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, em decorrência do pactuado no parágrafo sexto da cláusula anterior.

CLÁUSULA 14. Sem prejuízo do estipulado na cláusula 7ª, parágrafos segundo e terceiro, e cláusula 11 deste Instrumento, toda a dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a ora **PROMITENTE VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial: a) se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente, sem prévio e expresso consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**; b) se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, também sem consentimento prévio e expresso da **PROMITENTE VENDEDORA**, constituir sobre o imóvel qualquer ônus real; c) se contra o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando cuvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas; d) se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** incidir em insolvência; e) se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição ora estabelecida; f) se o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** fizer composição moratória com seu(s) credor(es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste compromisso.

§ **Único** - A ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nas alíneas "a", "b" e "f" do "caput" configurará fraude contra credor.

DA EXECUÇÃO DA OBRA

CLÁUSULA 15. As acessões levantadas no aludido terreno acaecerão a este, automaticamente, na medida em que forem sendo construídas pela construtora contratada pela **PROMITENTE VENDEDORA**; e as frações do terreno constituirão com as correspondentes acessões as unidades autônomas do edifício e de todo o empreendimento.- § **Único** - A **PROMITENTE VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora, contratará a construção de todo o empreendimento, mas será, em face ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a única responsável pela execução das obras de todo o



empreendimento onde se localiza a unidade objeto deste instrumento, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e memorial descritivo de acabamento, documentos esses que integram o Memorial de Incorporação retro mencionado, e ficam fazendo parte integrante e complementar do presente compromisso como se aqui estivessem integralmente transcritos, ressalvadas as modificações que venham a ser introduzidas nas unidades autônomas do futuro edifício e/ou no empreendimento e/ou nas partes comuns em virtude do contratado e em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela municipalidade, corpo de bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas, as quais não darão às partes o direito de pleitear qualquer compensação.

CLÁUSULA 16. Em razão de tudo o que foi anteriormente colocado, independentemente de qualquer consulta ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer indenização, afora as alterações já previstas nos parágrafos da cláusula terceira, com que desde já está de acordo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto de construção, em razão da imposição de boas normas técnicas de execução de obras, de determinações ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos ou de um melhor aproveitamento da unidade e/ou de todo o empreendimento, em razão de exigências de mercado.

É Único - A sobrecarga (carga útil) máxima permitida nos edifícios é prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e também na Convenção de Condomínio. Em razão disso o PROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a não sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores aos limites estabelecidos, nem construir, deslocar ou retirar paredes no interior das suas unidades, tendo em vista que as mesmas têm função estrutural, e a sua retirada ou demolição acarretarão danos à estrutura e à segurança do edifício.

CLÁUSULA 17. Quanto ao Memorial Descritivo, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, substituir quaisquer materiais ou peças ali especificados, desde que por outros de custos equivalentes e/ou qualidade similar.

CLÁUSULA 18. Além do disposto nas cláusulas anteriores, não será considerada infração ao projeto de construção e ao Memorial, não dando, pois, ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedente a 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas do imóvel ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ou medidas, será tomada como ponto de referência o eixo das paredes.

CLÁUSULA 19. Fica expressamente convencionado que a unidade será considerada pronta e acabada para todos os efeitos legais, desde que seja expedido o "HABITE-SE", não podendo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** recusar-se a receber as chaves do imóvel ora comprometido.

CLÁUSULA 20. No ato da entrega das chaves, e como condição para sua efetivação, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assinará o "Termo de Aceitação das Obras da Unidade".

§ Primeiro - A entrega da unidade não ficará condicionada à conclusão das demais unidades autônomas do empreendimento, de forma que quando estiver pronto ou terminado a unidade objeto deste instrumento, bem como o respectivo hall e as escadarias de acesso ao mesmo, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não poderá reclamar da falta de acabamento de outras unidades autônomas para se recusar a receber a sua, mesmo que haja pendência de serviços a serem realizados em outra(s) unidade(s), ou nas partes comuns do prédio/bloco, ou por concessionárias e/ou permissionários do serviço público, bem como da própria Prefeitura.

§ Segundo - A entrega de todas as unidades do mesmo bloco poderá ser feita a todos os respectivos promissários compradores das demais unidades, incluindo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, em conjunto, em data e horário previamente comunicados.

§ Terceira - Na hipótese de o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não comparecer para a entrega da unidade na forma prevista no parágrafo segundo desta cláusula, deverá o mesmo receber as chaves mediante prévio cumprimento das providências que lhe competirem, sob pena de constituir-se em mora, respondendo por todas as consequências decorrentes e exonerando a **PROMITENTE VENDEDORA** de qualquer responsabilidade.

§ Quarto - Uma vez entregue as chaves da unidade objeto deste instrumento, não poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** dificultar ou criar obstáculos à seqüência dos serviços de acabamento do prédio/bloco e/ou empreendimento como um todo.

CLÁUSULA 21. Desde a data da concessão do Auto de Conclusão ("HABITE-SE"), ainda que, por qualquer razão, especialmente em virtude de não praticar atos que a ele **PROMISSÁRIO COMPRADOR** cumpriria fazer, não venha o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a ser admitido na posse do imóvel, ficará ele obrigado a pagar à **PROMITENTE VENDEDORA** as quantias necessárias à efetivação do registro do presente compromisso, além de responder por todas as despesas que a **PROMITENTE VENDEDORA** venha a suportar, relacionadas ao imóvel objeto da presente, sejam de que natureza for, especialmente, porém não exclusivamente, aquelas referentes ao pagamento do condomínio.

CLÁUSULA 22. Objetivando dar perfeito cumprimento ao estabelecido nas cláusulas e condições deste compromisso, especialmente, porém não exclusivamente, caso a **PROMITENTE VENDEDORA** opte por obter financiamento, por denunciar a incorporação, por afetar a incorporação, por modificar o projeto original do empreendimento na forma contratada ou objetivando adequá-lo às exigências ou imposições de mercado e/ou atender a quaisquer exigências dos poderes públicos ou concessionárias de serviço público, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, neste ato, nomeia

e constitui sua bastante procuradora, a **PROMITENTE VENDEDORA**, conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista nos artigos 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil, para representá-lo(a)(s) junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Prefeitura do Município de São Paulo, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes, CREA, podendo assinar plantas, projetos, escrituras, termos e petições, no que concerne aos poderes outorgados neste mandato; documentos, requerimentos e declarações precisas, juntar e retirar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos; fazer doações de áreas de recuo; constituir servidões, a título oneroso ou gratuito; fazer doações de área de afastamento, sub-estação, estacionamento, instituir investiduras, etc., podendo, para tanto, transmitir domínio, posse, direito e ação e responder pela evicção de direito, aceitar investiduras, receber indenizações ou efetuar seu pagamento, recebendo e dando quitação; retificar frações ideais e quadros da NB-140, alterando e retificando o Memorial de Incorporação, os projetos, podendo, ainda, a qualquer tempo assinar a Convenção de Condomínio, de tal modo que a minuta constante do Memorial de Incorporação seja devidamente registrada, podendo, para tal fim, alterar a referida minuta da Convenção de Condomínio, tudo para adequar o Memorial de Incorporação e a Convenção de Condomínio ao plano desenvolvimento do empreendimento, subscrever os instrumentos que se fizerem necessários para a instituição de edificação no regime do condomínio previsto na Lei nº 4.591/64; concordar, discordar, transigir, confessar e firmar compromisso, assinando os respectivos termos e contratos, podendo ainda re-ratificar e/ou aditar a presente escritura, com vista a cumprir eventuais exigências dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis e da Vara de Registros Públicos, concordar com a hipoteca, representando, ainda, plenamente o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, para corrigir quaisquer enganos ou suprir qualquer omissão, inclusive para promover retificações nas metragens do terreno e/ou para aditar as modificações decorrentes dos atos anteriormente enunciados, inclusive representar o PROMISSÁRIO COMPRADOR perante o agente financeiro para a obtenção do financiamento e ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar escritura de aditamento da presente necessária à constituição de eventual hipoteca a decorrer da concessão do financiamento e concordar com a denúncia da incorporação, bem como, ainda, podendo anuir com o Termo de Constituição de Patrimônio de Afetação a ser subscrito pela PROMITENTE VENDEDORA e averçado no Registro de Imóveis, caso a PROMITENTE VENDEDORA venha a exercer a faculdade de constituí-lo, na conformidade do ajustado na cláusula terceira e tudo o que mais for necessário praticar para o bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo, ainda, os mesmos procuradores, em nome dele **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, junto a qualquer Agente Financiador, assinar, aditar, re-ratificar, alterar o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras averças, para o empreendimento em construção denominado "**RESIDENCIAL DIAMANTE**", onde se localiza a unidade objeto deste instrumento, referida no tópico 2 do "QUADRO RESUMO", podendo ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo ainda representar o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, para registro de hipoteca perante Cartório de Registro de Imóveis, assinar escritura de aditamento da presente promessa de compra e venda, **inclusive representar o PROMISSÁRIO COMPRADOR**

perante o agente financeiro para obtenção do financiamento, bem como, acaso constatadas diferenças de metragens no terreno, propor as medidas judiciais e/ou processos administrativos junto ao competente Registro de Imóveis, visando sua regularização, contratando para tal fim advogados, assinando as competentes procurações com os poderes da cláusula *AD JUDICIA*, inclusive o poder de concordar, discordar, transigir, podendo, inclusive, os próprios procuradores aqui nomeados representá-lo(a)(s) perante a Vara de Registro Público, Prefeitura da Cidade do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos e/ou Urbanismo, e onde mais se faça necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato. A presente procuração é outorgada com poderes especiais e irrevogáveis nos termos dos artigos 684 e 686, § único, do Código Civil brasileiro, podendo enfim, praticar todos os atos, assinar papéis, documentos, por mais especiais que sejam e que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reservas. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, neste ato, nomeia e constitui, ainda, seu(s) procurador(a),a(s) pessoa(s) indicada(s) no tópico 10 do "QUADRO RESUMO", com poderes irrevogáveis e irretroatáveis, nos termos dos artigos 684 e 685, § único do Código Civil Brasileiro, para receber citações, intimações, Interpelações, notificações judiciais e extrajudiciais, re-ratificar, aditar, resiliir, confessar dívida, fazer acordos, receber e dar quitação, emitir, encerrar e avaliar notas promissórias, *pro solvendo* ou *pro-soluto*, emitir ou aceitar cédulas hipotecárias ou letras de câmbio, constituir procurador(as)(es) com poderes *ad judicium* para o foro em geral, tudo como referência ao presente instrumento, atos esses que serão como bons, firmes e valiosos, assim como assinar a escritura de compra e venda, recebendo domínio, posse, direito e ação, constituir hipoteca sobre o imóvel ora comprometido e se representarem perante repartições públicas, cartórios de imóveis e de notas. **§ Único** - Fica ajustado que, no caso de modificações do projeto original na forma das hipóteses previstas neste instrumento, mesmo que as frações ideais das unidades, não prometidas vender a terceiros, individualmente, venham a ser alteradas, as frações ideais atribuídas às unidades já prometidas vender a terceiros, inclusive aquela objeto deste instrumento, especificadas no Memorial de Incorporação, não sofrerão alteração de qualquer natureza, sendo certa sua atribuição definitiva.

CLÁUSULA 23. A unidade autônoma mencionada no tópico 2 do "QUADRO RESUMO", será entregue pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde que este esteja em dia com todas as suas obrigações e pagamentos, até 60 (sessenta) dias após a expedição do "Habite-se", totalmente concluída e executada na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo, observado ainda o disposto na cláusula 20, salvo motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado ou notório, arrolando-se entre eles, de forma meramente enunciativa: a) greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente; b) suspensão ou falta de transportes; c) falta de materiais na praça; d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; e) eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incuria ou erro técnico da **PROMITENTE VENDEDORA**; f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias; g) demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo,

por razões independentes dos serviços de responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**; h) problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos; l) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível; j) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra; l) embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos; m) exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente. **§ Único** - Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** não conduza a obra nos prazos e termos previsto neste instrumento e, em definitivo, não tenha ocorrido qualquer das hipóteses de prorrogação previstas nesta cláusula e nas demais disposições deste instrumento, ficará obrigada a pagar ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a título de pena convencional, o equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço da unidade, previsto no tópico 3 do "QUADRO RESUMO", por mês ou por fração de mês de atraso, sendo a presente multa limitada a 10% (dez por cento) do aludido preço de venda da unidade.

CLÁUSULA 24. Apesar da expedição do "Habite-se" estar prevista para a data mencionada no tópico 12, do "QUADRO RESUMO", o prazo de entrega da obra poderá ser reduzido ou ampliado em até 180 (cento e oitenta) dias. **§ Único** - Na hipótese de vir a ser antecipada a data da entrega da obra e da unidade objeto do presente contrato, poderá o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** receber as chaves de sua unidade antecipadamente, desde que efetue, previamente, a quitação da(s) parcela(s) referida(s) na alínea "c" do tópico 8 do "QUADRO RESUMO".

CLÁUSULA 25. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não poderá, em qualquer hipótese, intervir distalmente no andamento da obra, seja permanecendo nos respectivos canteiros, seja mantendo contatos com os respectivos operários, sendo-lhe igualmente vedado introduzir na obra quaisquer operários, materiais, inclusive alterações, modificações ou substituições das especificações de acabamento e equipamento da sua unidade ou das partes comuns.

§ Primeiro - Consoante expressamente consta do já citado Memorial de Incorporação do empreendimento, ficou fixado em 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do registro do Memorial, o prazo de carência para a efetivação da incorporação, dentro do qual, nas condições previstas no memorial de incorporação, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** desistir do empreendimento.

§ Segundo - Ocorrendo a hipótese de desistência acima prevista, a **PROMITENTE VENDEDORA** restituirá ao **OUTORGADO** e demais adquirentes de unidades as importâncias por eles eventualmente pagas a esse título, acrescidas dos valores que se teriam adicionado a essas quantias se elas tivessem sido depositadas em caderneta de poupança comum de pessoa física.

CLÁUSULA 26. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** está ciente que é vedado a qualquer adquirente, inclusive o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, realizar qualquer outra alteração em sua unidade.

DO FUNDO ESPECIAL DE DECORAÇÃO

CLÁUSULA 27. Em caso de existência, o valor constante do tópico 8 do "QUADRO RESUMO", refere-se ao a seguir relacionado, não se incluindo no preço global do imóvel mencionado no tópico 3 do "QUADRO RESUMO", estando incluído no "Fundo Especial de Decoração", que será cobrado de acordo com o que está estipulado no mesmo tópico 8, do "QUADRO RESUMO", os seguintes itens: projeto de decoração e mobiliário e equipamentos dos lobbys e portaria, do salão de festas, do espaço de jogos para adultos, do Fratário e Brinquedoteca, da quadra poliesportiva, do espaço fitness - academia de ginástica, do espaço gourmet, guarita de acesso; previsão para CHIV, previsão para antena coletiva, sistema de segurança, central de PAX e controles de acesso; automação dos portões; mobiliário e equipamentos urbanos para piscina; lazer infantil - play ground; espaço zen, churrasqueira; paisagismo; iluminação das áreas comuns externas e internas; projeto paisagismo, aquisição e instalação de placas de comunicação e programação visual; projeto de decoração, instalação de *home theater*, *lan house*, bem como quaisquer outros itens necessários.

§ Primeiro - O valor constante do tópico 8 do "QUADRO RESUMO", será corrigido pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, devendo ser corrigido, por ocasião de seu efetivo pagamento, servindo como mês base para o cálculo da atualização monetária aquele referido no tópico 11, do "QUADRO RESUMO".

§ Segundo - Os materiais e produtos a serem adquiridos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com o valor antes estipulado para o "Fundo Especial de Decoração", serão adquiridos, sem qualquer responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, quanto a seu funcionamento e conservação, tendo os mesmos os prazos e garantias originais dados pelos fabricantes;

§ Terceiro - O antes mencionado "Fundo Especial de Decoração", como já dito, não integra o preço da compra e venda compromissada, sendo seu valor fixado por estimativa, devendo ser, de qualquer modo, suficiente ao fim desejado, cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA**, adequá-lo, por sua exclusiva responsabilidade, ao que necessário for para permitir a completa realização dos fins desejados, não estando, portanto, compelidas a prestar contas dos valores despendidos nem podendo pretender receber qualquer complemento de valores a título, obrigando-se a apresentar o edifício e o empreendimento com tais itens prontos e acabados, por ocasião da entrega das unidades.

DAS DESPESAS NÃO INCLUIDAS NO PREÇO E NO "FUNDO ESPECIAL DE DECORAÇÃO" E PASSÍVEIS DE REEMBOLSO

CLÁUSULA 28. A execução da construção da unidade condominial especificada no tópico 2 do "QUADRO RESUMO" e, proporcionalmente, de toda a empreendimento e das partes de uso comum do prédio, será custeada pela **PROMITENTE VENDEDORA** e se limita ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas constantes do

Memorial de Incorporação, sendo de responsabilidade do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, além do pagamento, em caso de existência, do antes referido "Fundo Especial de Decoração", o pagamento, na proporção do Coeficiente de Rateio de Despesas/proporcionalmente à fração ideal de cada unidade, conforme determinado na Convenção de Condomínio, dos custos para aquisição e instalação de dutos, medidores de gás, luz e água, e, atendendo ao disposto no art. 51 e seu § único, da Lei nº 4591/64, ainda quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, inclusive imposto territorial, inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela PROMITENTE VENDEDORA, serão objeto de pagamento a parte, sendo certo que se qualquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela PROMITENTE VENDEDORA, os valores a serem reembolsados serão acrescidos de correção monetária pela variação do INPC/FGV e de juros de 1% (um por cento) ao mês, ficando ajustado que os valores despendidos pela PROMITENTE VENDEDORA para possibilitar as antes referidas ligações definitivas, tanto aqueles cobrados pelas concessionárias de serviços públicos da PROMITENTE VENDEDORA, quanto aqueles realizados diretamente pela PROMITENTE VENDEDORA por ser-lhe repassada a obrigação pelas citadas concessionárias, todos impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados pelas concessionárias, e/ou efetivamente gastos para possibilitar que as ligações ocorram, atendendo às exigências das mesmas concessionárias, e que serão cobrados do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** no montante em que forem efetivamente gastos, pois o valor total efetivamente despendido será rateado entre todos os promissários compradores, por unidade residencial, na proporção do Coeficiente de Rateio de Despesas/proporcionalmente à fração ideal de cada unidade, conforme determinado na Convenção de Condomínio. Todo e qualquer valor porventura despendido pela **PROMITENTE VENDEDORA** e não consignado no custo da obra, deverá ser pago através de uma ou mais parcelas, quando solicitado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, sempre anteriormente à entrega das chaves da unidade e sempre acrescidos da correção e dos juros anteriormente referidos, sendo os valores, sempre, rateados na proporção da fração ideal de cada unidade/ou Coeficiente de Rateio de Despesas, conforme determinado na Convenção de Condomínio, sendo prestadas as devidas contas pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, dos valores despendidos no prazo de até 06 (seis) meses após a concessão do "habite-se". O Outorgante se obriga a votar na Assembléia Geral do Condomínio de forma a aprovar a assunção, pelo Condomínio, dos Contratos celebrados entre a **PROMITENTE VENDEDORA** e as concessionárias públicas e/ou outras empresas que se fizerem necessários para aquisição e instalação de dutos, medidores de gás, luz, água, manutenção de elevadores, se existente, e outros, nos termos desta cláusula 28.

DA CESSÃO DE DIREITOS

CLÁUSULA 29. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** somente poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento mediante prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem fica assegurado o direito de preferência na aquisição da unidade, em igualdade de preço e condições, que

constará da notificação a ser encaminhada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA**, devendo esta, se assim ocorrer, exercê-lo no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento. Em caso de resistência do referido direito de preferência por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**, nova transação será realizada desde que: a) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** esteja absolutamente em dia com todos os seus pagamentos e demais obrigações; b) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e o Cessionário(a)(s) apresentem comprovantes de rendas, certidões dos distribuidores de feitos cíveis, protestos, interdições e tutelas, criminais, falimentares e fiscais, bem como do SPC (Serviço de Proteção do Crédito), em que não constem qualquer ação, ou interpelação, protesto ou apontamento, que prejudique, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, a cessão de direitos, o recebimento das parcelas vincendas do preço de venda ou o financiamento; c) O(A)(S) Cessionário(a)(s), em nome próprio, firmem em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** as mesmas procurações constantes do presente Instrumento.

§ Primeiro - A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente e como condição essencial do presente compromisso, intervir na escritura ou contrato de cessão ou em qualquer outro Instrumento através do qual, a qualquer título, se transferirem os direitos decorrentes deste compromisso, sob pena de sua imediata resolução, de pleno direito, e da absoluta ineficácia da pretendida cessão ou transferência de direitos, vedada a promessa de cessão de direitos.

§ Segundo - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** autoriza em caráter irrevogável e irretratável a **PROMITENTE VENDEDORA**, a qualquer tempo, a transferir a terceiros os seus direitos, obrigações e créditos decorrentes deste instrumento, em razão de concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção da edificação ou, ainda, da adoção de procedimentos para a antecipação de resultados na realização do empreendimento, podendo para tanto (a) cedê-los às companhias securritizadoras e/ou a qualquer pessoa física ou jurídica, incluindo as instituições financeiras, juntamente com as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) para a efetivação da referida cessão e (b) assinar, se for o caso, e nos termos dos poderes consignados na procuração acima referida, contratos e/ou outros instrumentos e declarações que se fizerem necessários para conclusão dos negócios acima aludidos. Desta forma, fica desde já reservado a **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de ceder e caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, independente de aviso ou concomância expressa ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

DA IMISSÃO NA POSSE

CLÁUSULA 30. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** somente será admitido na posse do imóvel objeto deste compromisso caso esteja absolutamente em dia com todas as parcelas, tributos e reembolsos a que se obriga a pagar neste instrumento. Inclusive as quantias necessárias à efetivação do registro do presente compromisso, observando, ainda, o disposto na cláusula 19 e 20 acima.

§ Único - Sem prejuízo do disposto no caput desta cláusula, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assume, desde já, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas, contribuições, seguros, despesas de instalação de condomínio, respectivas cotas ordinárias e extraordinárias de condomínio e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel que ora lhe é prometido à venda, a partir da data em que o mesmo for notificado da disponibilidade da sua unidade; sendo certo que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá reembolsar a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de 05 (cinco) dias da expedição do aviso por escrito, as despesas que, eventualmente, forem por estas adiantadas, devidamente atualizadas, na forma deste contrato, sob pena de automática incidência das penalidades previstas na cláusula 14 acima, constituindo-se em dívida líquida e certa.

CLÁUSULA 31. Fica esclarecido que as despesas de condomínio, quer as ordinárias, quer as extraordinárias, serão rateadas entre todos os condôminos, servindo como fator de proporcionalidade o **COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS (CRD)** / a fração ideal correspondente a cada unidade que integrar o empreendimento, conforme determinado na Convenção de Condomínio.

DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

CLÁUSULA 32. A escritura definitiva de compra e venda decorrente desta promessa de compra e venda, somente será outorgada no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que seja solicitada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, observadas as demais cláusulas deste instrumento e desde que tenham ocorrido os seguintes fatos: a) tenha sido pago integralmente o preço do imóvel, nele incluídas as quantias atinentes às atualizações monetárias e às revisões do preço estabelecidas neste instrumento e aquelas referentes ao "Fundo Especial de Decoração", se for o caso, e, ainda, aquelas passíveis de serem reembolsadas previstas na cláusula 28; b) tenha decorrido 180 (cento e oitenta) dias da data da averbação do "habite-se", no Registro Imobiliário competente, excetuando-se a hipótese prevista no parágrafo sétimo da cláusula terceira; c) tenha o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** cumprido com o disposto nos parágrafos terceiro a quinto desta cláusula.

§ Primeiro - Correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** todas as despesas decorrentes deste compromisso de compra e venda e as necessárias à lavratura do instrumento definitivo de venda e compra, sejam de que natureza forem, tais como certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, registro no Registro de Imóveis e qualquer outro tributo, encargo ou emolumento que venha a ser devido.

§ Segundo - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverá comparecer no dia, hora e local apazados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, para receber o instrumento de venda e compra, ficando perfeitamente convencido que o Cartório de Notas será de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA**.

§ Terceiro - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, desde que a **PROMITENTE VENDEDORA** já não o tenha feito, deverá providenciar o registro da Escritura Definitiva de Compra e Venda no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data em que a mesma for subscrita pelas partes, bem como providenciar a inquirição da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre o imóvel, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência protocolizada junto à **PROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de ficar configurado o inadimplemento contratual do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** que responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causadas à **PROMITENTE VENDEDORA** por sua inércia.

§ Quarto - Em razão do colocado no parágrafo anterior, a partir da data do "habita se" e após o recebimento do talão do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - correspondente à sua unidade, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se a apresentar no Departamento Comercial da **PROMITENTE VENDEDORA**, até o dia 31 de dezembro de cada ano, a comprovação do pagamento do IPTU correspondente, até que o mesmo seja transferido de titularidade, sob pena de pagamento da multa mensal de 10% (dez por cento) sobre o valor do Imposto.

§ Quinto - Independentemente do estabelecido no parágrafo anterior, caso venha a **PROMITENTE VENDEDORA** a sofrer qualquer ação de execução, ou seja, o Imposto levado a Dívida Ativa por falta de pagamento do mesmo, correrão por conta do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, todas as despesas que forem despendidas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, para resguardo judicial de seus direitos, inclusive, custas e honorários advocatícios, desde já ajustados, irredutivelmente, em 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

§ Sexto - A exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA** esta poderá, a qualquer tempo, convocar o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para celebrar escritura definitiva de compra e venda decorrente deste contrato, sendo certo que o saldo devedor do Preço existente no momento da celebração da escritura definitiva, observada a cláusula 10 e seu parágrafo único, será garantido por alienação fiduciária do Imóvel objeto deste contrato. Para os fins deste parágrafo 6º o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** concorda desde já com a celebração da escritura definitiva de compra e venda com alienação fiduciária prevista neste parágrafo 6º e se obriga a comparecer, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos no cartório indicado pela **PROMITENTE VENDEDORA** a fim de assinar a escritura e todos os demais documentos necessários nos termos deste parágrafo 6º. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** neste ato e como condição de negócio, nomeia e constitui seu bastante procurador a **PROMITENTE VENDEDORA**, indicada pela **PROMITENTE VENDEDORA** e livremente aceita pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, para representá-la na assinatura da escritura pública de compra e venda, com alienação fiduciária, na hipótese do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não atender tempestivamente à convocação da **PROMITENTE VENDEDORA** ou, de qualquer forma, se recusar a assinar referido contrato, bem como para praticar todos os outros atos relativos ou inerentes à compra e venda com alienação fiduciária, inclusive o seu registro perante o cartório de Registro de Imóveis competente.

DAS CONDIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 33. O presente Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigatório para os **CONTRATANTES**, seus(suas) herdeiros(as) e sucessores(as), salvo nas hipóteses de rescisão por culpa do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, aqui estabelecidas.

CLÁUSULA 34. Enquanto não alienadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, a totalidade das unidades autônomas integrantes do empreendimento, poderá ela instalar e manter: a) um local para vendas no prédio, seja no pavimento de uso comum, seja no "hall"; b) em local escolhido pela **PROMITENTE VENDEDORA** para as promocionais da mesma, do Agente Financeiro, da construtora, e da(s) corretora(s), em madeira, metal ou acrílico luminoso, com formatos e dimensões que entender;

§ **Primeiro** - A(s) firma(s) Corretora(s) encarregada(s) das vendas de unidades do empreendimento poderá(ão) manter no local corretores que poderão circular e trabalhar nas unidades ainda à venda, nos "halls" sociais, apresentar as partes comuns e utilizar os elevadores e vestíbulos;

§ **Segundo** - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** desiste, expressa e irrevogavelmente, do direito de preferência a quaisquer outras unidades do mesmo Empreendimento, que poderão ser livremente negociadas.

§ **Terceiro** - Declara o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ainda que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda no edifício e de todo o empreendimento, prestados ou realizados na época da celebração do presente instrumento, e que ficam fazendo parte integrante e complementar da presente, são suficientemente esclarecedoras do empreendimento e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições aqui avençadas, nas plantas e especificações, na minuta da Convenção do Condomínio e, enfim, no respectivo Memorial de Incorporação pré-notado no Registro de Imóveis, especialmente os títulos de propriedade, tendo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deles tomado ciência neste ato, seja ora rubricando e/ou recebendo cópia dos mesmos.

§ **Quarto** - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ainda declare que leu atentamente todo este instrumento, de tal sorte que somente o assinando depois de esclarecidas todas as suas eventuais dúvidas.

§ **Quinto** - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara ter plena ciência que somente terá direito a promoções, ofertas ou vantagens oferecidas em propagandas caso estejam previstas neste Instrumento.

§ **Sexto** - As plantas, os acabamentos e o memorial descritivo das partes comuns do empreendimento são de pleno conhecimento do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, sendo

por ele aceitas e, ainda, ficando esclarecido que as eventuais tonalidades constantes das ilustrações e folhetos que lhe foi apresentado poderão sofrer alterações em relação ao produto final (obra) a ser entregue.

CLÁUSULA 35. Os prazos e obrigações contidos no presente compromisso se farão efetivos independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, assim operando entre as Partes, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA 36. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** tem perfeito conhecimento de que o empreendimento é de natureza estritamente residencial, não podendo nenhuma de suas unidades ser utilizadas para fins comerciais, industriais ou para a prestação de serviços de qualquer natureza.

CLÁUSULA 37. Com o objetivo de receber citações e notificações, intimações, notificações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondências de qualquer espécie, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara ter como seu endereço, o já mencionado na sua qualificação, comprometendo-se a comunicar, por escrito, e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração no mesmo.

CLÁUSULA 38. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** tem ciência e está de acordo que, se for constatada diferença de metragem, serão adotadas as medidas judiciais e/ou administrativas necessárias à regularização das medidas do terreno, já tendo outorgado procuração para este fim na cláusula 22.

CLÁUSULA 39. Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao empreendimento, desde o início de sua vida operacional, um serviço administrativo, compatível com o padrão adotado e com os serviços que serão disponibilizados ao condomínio, e, ainda, considerando-se a necessidade do seu perfeito funcionamento, para que o **"RESIDENCIAL DIAMANTE"** em seu todo e a unidade objeto deste instrumento e referida no tópico 2, do **"QUADRO RESUMO"**, em particular, já pronto seja a verdadeira expressão de sua idealização, fica, desde já, facultado à **PROMITENTE VENDEDORA**, vir a ser a primeira Síndica do condomínio ou indicar terceiro para o cargo, sendo este, necessariamente, um profissional, remunerado com as regras de mercado então vigentes, incluindo-se, necessariamente, uma renovação automática de mandato, o que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** aceita expressamente.

CLÁUSULA 40. O mandato da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou do terceiro indicado por esta, como primeira Síndica do condomínio, expirará 24 (vinte e quatro) meses após a Assembleia de instalação do condomínio, podendo ainda ser renovado por mais um mandato de igual prazo, ou terminando em período anterior, a exclusivo critério dela, **PROMITENTE VENDEDORA**, quando julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.

§ Único - Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** opte por ser Síndica do Condomínio, só poderá ser destituída por votação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, reunidos em Assembleia Geral, convocada na forma da Convenção de Condomínio,

especialmente para esse fim.

CLÁUSULA 41. Mesmo que a **PROMITENTE VENDEDORA** não venha ser a primeira síndica do condomínio a ela será assegurado o direito de indicar o nome de três administradoras idôneas para o Condomínio, pelas razões mencionadas na cláusula anterior, obrigando-se os condôminos, reunidos em Assembleia, a escolher a administradora livremente dentre os três nomes apresentados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que será contratada pelo prazo mínimo para um primeiro período de 02 (dois) anos, renováveis por mais dois anos. Sendo certo que o contrato de administração entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos previstos na minuta de Convenção de Condomínio neste ato entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** que declara ter pleno conhecimento e aceitação de todos os seus termos. - **§ Único** - Sem prejuízo do seu direito de comparecer pessoalmente a Assembleia Geral da Instalação do condomínio do edifício, ou de nomear procurador de sua livre escolha com poderes específicos para este fim, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** constitui e nomeia a **PROMITENTE VENDEDORA** sua bastante procuradora, de forma irrevogável e irretroatável, para representá-lo naquele evento, podendo votar sobre as matérias que forem levadas a apreciação da mesma Assembleia, autorizando o seu substabelecimento, comprometendo-se a **PROMITENTE VENDEDORA** a enviar comunicação ou telefonar com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

CLÁUSULA 42. Na forma do estabelecido no Código Civil fica a **PROMITENTE VENDEDORA** responsável pela solidez e segurança de toda a edificação e da qualidade dos materiais empregados, sendo certo, no entanto, que em caso de ocorrer qualquer dano a unidade ora prometida vender após a sua conclusão e entrega, ficará ela **PROMITENTE VENDEDORA** obrigada a reparar a unidade no estado em que foi entregue ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, não ficando, em hipótese alguma, a **PROMITENTE VENDEDORA**, obrigada a reparar, repar, substituir, consertar ou de qualquer outra forma indenizar valores referentes a benfeitorias voluptuárias de decoração que se agregarem ao imóvel, tais como, exemplificativamente: móveis, quadros, tapetes, cortinas, armários e etc..., pois tais benfeitorias serão realizadas sem qualquer interferência da **PROMITENTE VENDEDORA**, devendo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** efetuar um seguro próprio e pessoal de tais itens, sendo que a não contratação do seguro será imputada à responsabilidade exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

§ Único - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara que, conforme as normas referentes à sobrecarga (carga útil) máxima permitida nos edifícios prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e também na referida minuta de Convenção de Condomínio, obriga-se a não sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores aos limites estabelecidos, nem construir, deslocar ou retirar paredes no interior das suas unidades, tendo em vista que as mesmas têm função estrutural, e a sua retirada ou demolição acarretarão danos à estrutura e à segurança do edifício.

DECLARAÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 43. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara desde já reconhecer e

aceitar que, caso a unidade objeto deste compromisso possua vaga de garagem, a determinação do lugar de sua vaga dependerá sempre, única e exclusivamente, de decisão a ser tomada em assembleia de condomínio, exceto nos casos em que a vaga de garagem esteja expressamente vinculada ao Imóvel ou previamente descrita na minuta da Convenção de Condomínio. Sendo certo que nestas áreas destinadas ao estacionamento, somente poderão ser estacionados automóveis de passeio, com dimensões padrões, não se prevendo que nas mesmas possam ser guardados veículos com dimensões fora do comum, sendo ainda possível a previsão da existência do serviço de manobreiro para uma melhor utilização por parte dos condôminos.

CLÁUSULA 44. Declara a **PROMITENTE VENDEDORA** que não fazem parte do negócio jurídico em tela, sob qualquer hipótese, o fornecimento e instalação de: lustres, passadeiras, filtros, fogão, aquecedores, "boilers", armários embutidos, armários de banheiros, espelhos, divisórias, aparelhos de iluminação nas unidades autônomas, dutos, chuveiros elétricos, telefone interno, móveis, medidores de gás, as despesas com obras necessárias, mesmo que executadas por terceiros, bem como de quaisquer outros itens não descritos ao longo deste contrato.

DO FORO

CLÁUSULA 45. Fica eleito o foro do local do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas e/ou processar ações advindas deste Instrumento.

DA ACEITAÇÃO

CLÁUSULA 46. Pelos contratantes me foi dito que aceitam os termos do presente Instrumento tal como se acha redigido, em todos os termos e condições, declarando que a "minuta" deste instrumento foi submetida previamente à sua apreciação, como expressa a recomendação de atenta leitura e que em caso de qualquer dúvida deveria ela ser previamente esclarecida por pessoa ou entidade de sua confiança pessoal, tendo sido por ele aprovada e que, assim, aceita a presente em todas as suas cláusulas e condições, bem como aceita a operação consubstanciada no presente instrumento, o qual leu e entendeu sem qualquer dúvida.

Assim, por estarem justas e avençadas, assinam as contratantes este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo nomeadas e assinadas, sendo este contrato válido entre os contratantes e sucessores, a qualquer título.

25

Avaliação do Corretor

MUDAR



Nome do Cliente: ALEXANDRE RAFAEL SOBRINHO

Empreendimento: Esmeralda

Plano: Vaga

Nome do Corretor: MARCIO

Loja: Itaquera

Unidade: 55

Data de Compra: 19/08/2009

Planta

Loja

Gerado Por: Márcio Rodrigo de Souza

Contrato: 5709

1. O Sr(a) conhece ou visitou o imóvel ou o local onde o mesmo será construído antes de formalizar a presente compra?

Sim Não Porquê?

Dia da visita

2. O Sr(a) sabe exatamente a posição da sua unidade?

Sim Não Obs.:

3. O Sr(a) teve acesso a planta da unidade?

Sim Não Obs.:

4. O Sr(a) teve acesso as características da área comum?

Sim Não Obs.:

5. O Sr(a) tem ciência sobre a existência e/ou tipo de garagem do seu imóvel?

Sim Não Obs.:

Direito a vaga de garagem Não tem direito a vaga de garagem

6. O corretor deixou claro sobre a incidência da correção monetária mensal estabelecida no contrato?

Sim Não Obs.:

7. O corretor esclareceu sobre a data de vencimento da primeira parcela?

Sim Não Obs.:

8. O corretor deixou claro que a entrega do imóvel só ocorrerá após a quitação de todos os débitos contratuais até o momento de sua entrega, não podendo haver parcelas vencidas e não pagas?

Sim Não Obs.:

9. O corretor deixou claro que a comissão de vendas (R.P.A.) será deduzida do valor total do imóvel, bem como, de acordo com o acordado?

Sim Não Obs.:

10. O corretor esclareceu que a aprovação no financiamento bancário está condicionada à análise de crédito por parte da instituição financeira e que a entrega do imóvel só será realizada após a assinatura do contrato com a instituição?

Sim Não Obs.:

Nota do cliente (condições financeiras): 10 Nota do cliente (corretor): 10 Questionário: 10 Nota Final: 10

Declaro que após ler os esclarecimentos, recebi todas as informações necessárias relativas à aquisição do imóvel com o qual concordo expressamente.

Data: 19/08/2009

ASSINATURA DO CLIENTE

ATENDIMENTO AO CLIENTE

Márcio Rodrigo de Souza
RG. 34.140.202-3
CPF. 221.285.550-33

PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL

01 - DESCRIÇÃO DO INTERESSADO

EU, ALEXANDRE ROQUE BRANCO Sexo: MASC
Estado Civil: CASADO CPF: 151.512.778-07 RG: 20.177.000-1
Data de Nascimento: 21/10/1971 Escolaridade: 1º Grau Completo Profissão: Advogado
Renda Pessoal R\$: 1000,00 Ass.: --- Renda Familiar R\$: 2000,00 Ass.: ---
Endereço Residencial: --- nº 205 apto. --- Bairro Vila Imbuarã
CEP: 04033-200 Cidade: SÃO PAULO Tel: (11) 2228-7178 Cel: (11) 2122-1936
Conjuge e/ou 2º participante: MARLENE ROQUE CPF: 407.220-628-1
RG: 46.161.791 Estado Civil: Casada Data de Nascimento: 07/02/1942
Empresa em que trabalha: --- Telefone: (11) 2559-2193
Venho afirmar este compromisso para compra do imóvel especificado a seguir nas condições constantes desta.

02 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DESEJADO PELO INTERESSADO

Empreendimento: NOVA VILA IMBUARÃ Cidade: SÃO PAULO
Bairro: IMBUARÃ
Unidade: 149 Bloco: UNICO nº de quartos: ---
Estacionamento: 1 VAGA Entrega: ---

03 - PREÇO/FORMA DE PAGAMENTO PROPOSTA PELO INTERESSADO

Plano Corrigido Plano Fixo À Vista Financiamento Bancário

Tipo de Parcela	Nº	Data de Vencimento	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
Entrada	1	20/10/09	10.000,00	10.000,00
Complemento da Entrada				
Parcela Mensal				
Parcela Intermediária				
Parcela Mensal				
Parcela Intermediária				
Parcela Intermediária				
Parcela Intermediária				
Parcela Intermediária				
Parcela na Chave				
FGTS				
Financiamento Bancário				
Total do Imóvel (R\$)			10.000,00	10.000,00

* A 1ª prestação terá vencimento em ---
* Sinal pago da seguinte forma:
 Cheque nº --- banco --- nominal à Construtora Mudar LTDA.
 Dinheiro

* OBS: ---



- 3.1. A primeira parcela mensal, conforme proposto na tabela acima, terá seu primeiro vencimento na data indicada na mesma tabela acima e as demais parcelas vencerão nos mesmos dias dos meses subsequentes.
- 3.2. Descrição do pagamento realizado neste ato a título de entrada (arras):
- 3.3. A Primeira Via desta proposta tem validade como recibo do montante pago neste ato a título de entrada (arras). Exija a entrega da Primeira Via desta proposta junto ao agente responsável pelo seu atendimento.

04 - CONDIÇÕES GERAIS

- 4.1. Todas as despesas com a lavratura de escrituras e pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) serão de responsabilidade do Proponente.
- 4.2. O valor do imóvel objeto da presente proposta é aquele constante do item 3 acima, sendo que na hipótese de as partes celebrarem o Compromisso de Compra e Venda do Imóvel, as parcelas ali mencionadas serão corrigidas de acordo com os termos acordados no referido instrumento, salvo na hipótese de quitação a vista da totalidade do preço de aquisição do Imóvel.
- 4.3. Caso sejam utilizados recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para aquisição do imóvel, seu levantamento e sua disponibilização serão de exclusiva responsabilidade do Proponente.
- 4.4. Tanto o Proponente quanto a Construtora Mudar podem desistir do negócio objeto da presente proposta dentro do prazo de 7 (sete) dias contados de sua assinatura, devendo comunicar, de forma inequívoca, essa desistência a outra parte. Após este prazo, caso o Proponente não tenha comparecido para firmar o Compromisso de Compra e Venda do Imóvel, a presente proposta perderá automaticamente sua validade e efeito e o Proponente perderá em favor da Construtora Mudar os valores pagos a título de entrada (arras). Na hipótese de a desistência do negócio ocorrer por decisão da Construtora Mudar, esta deverá restituir imediatamente ao Proponente os valores recebidos a título de entrada (arras).
- 4.5. Na hipótese de a presente proposta prever o parcelamento do pagamento do preço de aquisição do imóvel, o prazo de 7 (sete) dias para a Construtora Mudar exercer ou não o seu direito de desistir do negócio começará a correr somente quando esta receber do Proponente todos os documentos necessários para análise de seu crédito.
- 4.6. Caso as Partes venham a celebrar o Compromisso de Compra e Venda do imóvel, este substituirá integralmente a presente proposta, tomando-a sem qualquer efeito ou validade.
- 4.7. Plantas decoradas, desenhos em perspectiva, apartamentos decorados, mobiliários e demais exposições relativas ao imóvel são meramente ilustrativas. As especificações precisas do imóvel constam do Memorial de Incorporação do mesmo, que se encontra devidamente registrado na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

São Paulo, 15 de Abril de 2007

Interessado *Alcemberto Rafael Valente*

Veículo de divulgação: Internet

Indicador: _____

Incorporadora: _____

Supervisor: Edson Soares

Gerente: Antonio Garcia

Vendedor: Marcos Paulo Lora

Data da Assinatura do Contrato Definitivo: 1.1.1

Horário: _____

Unidade Reservada em: 1.1 Por: _____

CERTIFIQUE-SE DE QUE TUDO QUE FOI PACTUADO VERBALMENTE ESTÁ ESCRITO NESTE CONTRATO, E SE HOUVER ALGUMA DÚVIDA, NÃO O ASSINE ANTES DE DIRIMÍ-LA, O QUE NÃO ESTIVER NO TEXTO DESTA CONTRATO NÃO TERÁ VALOR; NÃO TERÃO VALIDADE MERAS COMBINAÇÕES VERBAIS.

São Paulo, 19 de Agosto de 2009.

Abraão Rafael de Almeida Griesheimer R.G. Sales
 PROMITENTE COMPRADOR

[Signature]
 PROMITENTE VENDEDORA

Testemunhas:

Nome: Márcio Rodrigo de Souza
 Id. RG. 34.140.282-3
 CPF: CPF. 221.285.558-33
 Ass.: [Signature]

Nome: Márcio Fernando de Souza
 Id. [Signature]
 CPF: 075 035 078 04
 Ass.: [Signature]

[Signature] [Signature]

MINUTA

 **ANEXO 3**

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

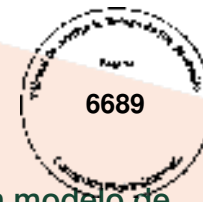
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Lucas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00495/18-25

AVENIDA PREFEITO DULCÍDIO CARDOSO, N° 424,
BLOCO 2, APTO. 404, BARRA DA TIJUCA, RIO DE
JANEIRO, RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00495/ 18-25	DATA-BASE:	01 de junho de 2018
----------------------------	-----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: **CMDR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S. A.**, doravante denominada **CMDR**.

Sociedade anônima fechada, com sede na Av. das Américas, nº 500, Bloco 4, Sala 222, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.299.134/ 0001-31.

OBJETO: **IMÓVEL RESIDENCIAL**, localizado na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 424, Bloco 2, Apartamento 404, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio do Janeiro.

OBJETIVO: Determinação do valor justo e valor de liquidação forçada do objeto para fins de suporte ao processo de Recuperação Judicial

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011, da ABNT.

SUMÁRIO EXECUTIVO

RESUMO DE ÁREAS	
Área do apartamento:	111,00 m ²

RESUMO DE VALORES	
Valor justo do imóvel: (um milhão e trinta e seis mil reais)	R\$ 1.036.000,00
Valor de liquidação forçada: (novecentos e setenta e quatro mil reais)	R\$ 974.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2: 2011, da ABNT. Os valores consideram a data-base de 01 de junho de 2018 e estão fundamentados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros empecilhos.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	5
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	6
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	13
7. DOCUMENTAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO	14
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	16
9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE	17
10. CONCLUSÃO	18
11. RELAÇÃO DE ANEXOS	19

MINUTA

1. INTRODUÇÃO

Conforme proposta de avaliação imobiliária, a APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro do Rio de Janeiro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, apresenta ao cliente as conclusões referentes ao IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso 424, Bloco 2, Apartamento 404, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio do Janeiro.

Na elaboração desse trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, bem como informações e entrevistas informais concedidas por terceiros e agentes de mercado. A vistoria da propriedade se deu no dia 15 de junho de 2018.

A equipe responsável pela realização desse trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- ALEXANDRE CECCHETTI MOREIRA
Projetos
Engenheiro de Produção (CREA/ RJ 2004104362)
- ANDRÉ FERNANDES DA ROCHA
Projetos
- EVERTON RENAN MORAES LOUREIRO
Projetos
- ISABELA SIQUEIRA BETTIN
Projetos
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos
Engenheiro Civil (CREA/ RJ 2015128037)

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nos bens envolvidos ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões desse Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de avaliação, parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo os ativos em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas nele.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pela ABNT 14.653, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards* (IVS), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado do Rio de Janeiro (IBAPE-RJ).

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- A APSIS não realizou medições *in loco*, e esse trabalho não tem por objetivo a auditoria dos dados recebidos ou a averiguação de situação de propriedade. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações recebidos e não tem qualquer responsabilidade com relação à sua veracidade, assim como não está expressando opinião sobre eles.
- Dados de planejamento urbano são obtidos, quando possível, verbalmente, por meio de consulta às autoridades locais responsáveis. Porém, quando houver necessidade de comprovação, recomenda-se que tais informações (posição do imóvel conforme descrita no laudo, inexistência de ônus de qualquer natureza e outras situações cadastrais relevantes) sejam chanceladas mediante levantamento feito por profissionais contratados pelo cliente para os devidos fins.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes nesse Relatório.
- Esse trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando-se ao objetivo já descrito. Portanto, esse Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Dadas as especificidades, metodologias e premissas utilizadas na presente avaliação e as características do imóvel avaliando, esse Relatório não poderá ser usado para outra finalidade que não a já descrita.
- As análises e as conclusões contidas nesse Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, dimensões, entre outras. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida nesse Relatório, especialmente caso haja conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Dado que o objetivo do presente trabalho não contempla a detecção de vícios construtivos e riscos estruturais, não foram realizados testes em estruturas ou fundações. Sendo assim, para efeito de cálculo, consideramos que não existem problemas graves de construção.

4. VALOR JUSTO

Após a análise do objeto e da finalidade do Laudo, adotou-se a definição do valor justo, seguindo-se as premissas a seguir.

PREMISSAS PARA APLICAÇÃO DO VALOR JUSTO

▪ **Mensuração do ativo**

Foram analisados e considerados os atributos específicos formadores de valor do bem objeto do teste, como: área, local, padrão construtivo, acessos, estado de conservação, segmento do mercado imobiliário em que o imóvel se encontra inserido, possíveis restrições de venda, entre outros.

▪ **Preço de saída**

O preço de saída considera um ambiente de normalidade de preços entre os participantes do mercado e os potenciais interessados no bem.

▪ **Mercado principal**

A mensuração do valor recuperável considera que há um mercado principal, organizado e transparente, em que são realizadas as transações com ativos do mesmo segmento do imóvel objeto dessa avaliação.

▪ **Participantes do mercado**

Os participantes do mercado principal para o ativo foram definidos como empresas de médio e grande portes para a comercialização de unidades residenciais ou investidores interessados em imóveis com potencial de geração de contratos de arrendamento de longo prazo.

▪ **Técnicas de avaliação**

Partiu-se do princípio de que os participantes de mercado utilizariam a Norma de Avaliação NBR 14.653, da ABNT como referência básica para a mensuração do valor justo do objeto.

▪ **Hierarquia de *inputs***

Foram utilizadas as metodologias constantes na NBR 14.653, da ABNT, como referências para os cálculos dos graus de fundamentação e precisão desse Laudo.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foi utilizada a metodologia descrita a seguir.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante à comparação com dados mercadológicos de imóveis semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa de mercado, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-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 de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor, e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

VARIÁVEL DEPENDENTE

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

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

FATOR OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que, normalmente, sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/ Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

FATOR LOCAL (VR)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do índice fiscal Valor Residencial (VR), da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro (PMRJ).

Obs.: Foi utilizado o serviço de consulta aos índices fiscais dos logradouros do Município do Rio de Janeiro, e foram atribuídos trechos dos locais pela PMRJ, para fins de cobrança de IPTU. Esses parâmetros constam da Planta Genérica de Valores, aprovada em lei, e são adotados no cálculo do valor venal dos imóveis, com a mesma finalidade.

FATOR PADRÃO

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função do padrão.

PADRÃO	
110	Superior
100	Normal
90	Inferior

FATOR ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30% ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção mercadológica.

Depois da análise da região e levando-se em consideração a tipologia construtiva, definimos um prazo médio para a comercialização um ano, após a propriedade ser exposta adequadamente ao mercado.

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	1,00 anos
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,94
Valor de liquidação forçada	R\$ 973.684,21
Na prática	R\$ 974.000,00

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR-14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Acesso pela esquerda



Acesso pela direita

Endereço: Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso 424, Bloco 2, Apartamento 404, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

Ocupação: O imóvel avaliando situa-se em uma zona residencial.

Infraestrutura: A Barra da Tijuca é extensa e de composição demográfica variada. Há residências de classes média, média alta e alta — essa última representada por condomínios de elevadíssimo padrão. O bairro tem um alto índice de desenvolvimento humano (IDH acima de 0,9), disponibiliza iluminação pública, energia elétrica, telefonia, gás de rua, água, esgotos sanitário e pluvial, coleta de lixo e pavimentação em asfalto.

Comércio: O comércio local é bastante diversificado, contando com diversos *shoppings centers* (Barra Shopping, Via Parque e Barra Garden), vários hipermercados e múltiplos estabelecimentos comerciais.

Transporte público: O local beneficia-se por linhas regulares de ônibus (comuns e especiais) e *Bus Rapid Transit* (BRT), que se tornou um dos principais transportes públicos do Rio de Janeiro. Essa última modalidade é interligada ao metrô, melhora o acesso a outros pontos da cidade e diminui o tempo de deslocamento.

Recreação: Na Avenida Olegário Maciel, encontram-se vários bares e restaurantes. Além disso, há entretenimento também na orla marítima, na lagoa e em vários clubes e parques da região.

Ensino/Cultura: Existente, com estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º graus e polos de faculdades particulares.

Principais acessos: A Avenida do Pepê (continuação da Avenida Lúcio Costa) e a Avenida Ministro Ivan Lins (continuação da Avenida Armando Lombardi). A propriedade está a, aproximadamente, 3 km do Barra Shopping

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ocupação:	Alta.
Nível socioeconômico:	Alta.
Uso predominante:	Residencial multifamiliar/ unifamiliar.
Bairro:	<p>A Barra da Tijuca é uma área nobre do Rio de Janeiro. Tem como bairros vizinhos Itanhangá, Camorim, São Conrado, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Curicica e Joá, habitados por população de classe média alta carioca.</p> <p>Atualmente, concentra grande parte da rede de gastronomia, hotelaria e entretenimento da capital estadual, apresentando um rápido crescimento em obras de infraestrutura para modernização do bairro, inclusive com a extensão de metrô ao bairro através da Linha 4.</p>

Barra da Tijuca

— Bairro do Brasil —



Barra da Tijuca vista da Pedra da Gávea.



Criado em	23 de julho de 1981
	Área
- Total	4 815,06 ha (em 2003) ^[1]
	População
- Total	135 924 (em 2 010)
- IDH	0,959 ^[2] (em 2000)
Domicílios	65 369 (em 2010)
Limites	Joá, São Conrado, Itanhangá, Jacarepaguá, Curicica, Camorim e Recreio dos Bandeirantes ^[3]
Subprefeitura	Barra e Jacarepaguá ^[4]
	Fonte: Não especificado

8. DOCUMENTAÇÃO E PLANEJAMENTO URBANO

MATRÍCULA

Nº de registro: 276.723.

Área do IMÓVEL

RESIDENCIAL: Informação não obtida.

Área construída: Informação não obtida.

PLANTA

Área privativa: 111,00 m².

ANÁLISE DOCUMENTAL

Utilizaremos a área privativa do apartamento conforme a planta visto que essa área é que melhor reflete a realidade visualizada no local e as informações necessárias à avaliação.

MINUTA

ZONEAMENTO

Lei:	Lei nº 4.855, de 09 de junho de 2008.
Zona:	Zona Especial 5 (ZE 5).
Subzona:	A-1.
Usos permitidos:	Residencial e comercial.
Coefficiente de aproveitamento:	1,75.
Taxa de ocupação:	50%
Gabarito de altura:	n/ d.



Mapa de zoneamento

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Características construtivas: O edifício Residencial Paradiso é um empreendimento do tipo tradicional com apartamentos distribuídos em 4 blocos

É atendido por uma completa área lazer com piscina, quadras de tênis (de saibro), de futebol, de vôlei e de basquete, churrasqueiras, saunas secas e a vapor, *fitness center* (ginástica), sala de massagem, *home theater*, salão *gourmet*, riacho, bosque, restaurante, salão de festas, salão de jogos, parquinho infantil, brinquedoteca e biblioteca infantil. Possui fácil acesso ao metrô e ao BRT e oferece serviço de balsa até a praia.

Características da unidade: Apartamento tipo suíte dupla dividido em sala, duas suítes, cozinha, e 2 varandas

111,00 m².

Área privativa:

Principais acabamentos:

- Áreas molhadas:
 - Pisos cerâmicos;
 - Paredes com azulejos e detalhes em pastilha;

- Teto rebaixado em gesso com pintura sobre massa.

- Sala e suítes:

- Pisos cerâmicos na sala e laminado nas suítes;
- Paredes com pintura sobre massa;
- Teto rebaixado em gesso com pintura sobre massa.

- Varanda:

- Pisos em pedra São Tomé impermeabilizados;
- Paredes com pintura sobre massa;
- Teto com forro de lambri de madeira na varanda frontal e beiral com telha cerâmica na lateral.

Conservação: A unidade encontra-se em bom estado de conservação.

9. ANÁLISE DA PROPRIEDADE

9.1. LOCALIZAÇÃO

O IMÓVEL RESIDENCIAL fica localizado no trecho inicial da Barra da Tijuca, à pouca distância da Praia do Pepê (duas quadras), com fácil acesso pela Avenida das Américas, Avenida Ministro Ivan Lins, Avenida Lúcio Costa e outras importantes vias da região.

9.2. IMÓVEL

O objeto desse estudo é um apartamento tipo residencial em condomínio com estrutura de lazer e de elevador padrão, incluído no geomercado da Barra da Tijuca.

9.3. POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade está situada na Barra da Tijuca, com boa localização. Fica em um dos pontos mais valorizados da Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro, além de estar próxima à praia e à maior concentração de *shoppings centers* e supermercados do município.

Foram encontrados diversos elementos amostrais semelhantes para a determinação do valor justo do objeto.

O atual panorama econômico do país resulta em um momento de mercado desaquecido e uma condição de demanda baixa.

O momento de mercado encontra-se recessivo, com muitos elementos em oferta e pouca demanda, resultando em baixa liquidez para o imóvel avaliando.

Espera-se uma melhora na economia de maneira geral, e em particular do mercado hoteleiro do Rio de Janeiro, apontando para uma perspectiva de reaquecimento do mercado imobiliário da região.

10. CONCLUSÃO

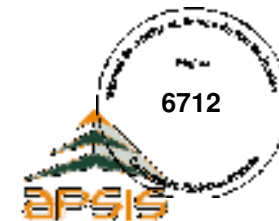
Foi avaliado o objeto do presente Laudo, solicitado pela **CMDR**, na data-base de 1 de junho de 2018. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluíram **IMÓVEL RESIDENCIAL** localizado na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 424, Bloco 2, Apartamento 404, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio do Janeiro, o **valor justo** de **R\$ 1.036.000,00** (um milhão e trinta e seis mil reais) e pelo **valor de liquidação forçada** de **R\$914.000,00** (novecentos e quatorze mil reais).

O Laudo de Avaliação **AP-00495/18-25** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* — PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 19 (dezenove) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS, CREA/ RJ 1982200620 e CORECON/ RJ RF.02052, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2018.

AMILCAR DE CASTRO
Diretor

PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos



11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO

MINUTA

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar
Centro, CEP: 20021-280
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 4550.2701

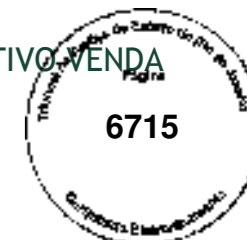


 **ANEXO 1**

MINUTA



N°	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO	VR	PADRÃO	VAGAS	PREÇO DO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
										TOTAL	UNITÁRIO	NOME	TELEFONE
	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso, nº 424	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	111,00		3455,67	Normal	2 Vagas				
1	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso, nº 424	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	80,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 1.090.000,00	R\$ 13.625,00	Morada Mix	(21)3281-5494
2	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso, Condomínio Costa Blanca	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	84,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 800.000,00	R\$ 9.523,81	Nova Época	(21)3559-6700
3	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso, Parque das Rosas	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	86,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 850.000,00	R\$ 9.883,72	Franco Imóveis	(21)2767-5043
4	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso, nº 304	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	85,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 930.000,00	R\$ 10.941,18	Guilherme Hayer	(21)98148-1911
5	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso, nº 444	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	111,00	Oferta	3455,67	Superior	2 Vagas	R\$ 1.200.000,00	R\$ 10.810,81	CITY View	(21)97639-2352
6	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	97,00	Oferta	3455,67	Normal	2 Vagas	R\$ 1.150.000,00	R\$ 11.855,67	Romulo	(21)2288-1016
7	Avenida Pref. Dulcídio Cardoso, nº 1350, Sol Marapendi	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	101,00	Oferta	3228,36	Normal	2 Vagas	R\$ 1.090.000,00	R\$ 10.792,08	Melo Imóveis	(21)99234-8175



Nº	ÍNDICES		DIFERENÇA DE ÁREA	VALOR UNITÁRIO	FATORES			FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO	
	VR	PADRÃO			OFERTA	VR	PADRÃO			ÁREA
	3455,67	100								
1	3455,67	100	27,93%	R\$ 13.625,00	0,90	1,00	1,00	0,92	0,83	R\$ 11.298,50
2	3455,67	100	24,32%	R\$ 9.523,81	0,90	1,00	1,00	0,93	0,84	R\$ 7.994,52
3	3455,67	100	22,52%	R\$ 9.883,72	0,90	1,00	1,00	0,94	0,84	R\$ 8.345,59
4	3455,67	100	23,42%	R\$ 10.941,18	0,90	1,00	1,00	0,94	0,84	R\$ 9.211,50
5	3455,67	110	0,00%	R\$ 10.810,81	0,90	1,00	0,91	1,00	0,82	R\$ 8.845,21
6	3455,67	100	12,61%	R\$ 11.855,67	0,90	1,00	1,00	0,97	0,87	R\$ 10.316,46
7	3228,36	100	9,01%	R\$ 10.792,08	0,90	1,07	1,00	0,98	0,94	R\$ 10.154,24

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	6
Graus de liberdade	5
"T" de Student 80% bicaudal	1,476
Valor máximo	R\$ 11.298,50
Valor mínimo	R\$ 7.994,52
Desvio padrão	R\$ 1.252,96
Coeficiente de variação	13,42%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 7.935,00
Média amostral	R\$ 9.335,30
Limite superior	R\$ 10.735,59

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA	
	16,18%

TESTE CHAUVENET		
Valor crítico	1,73	RESULTADO
dmax/s	1,57	permanece
dmin/s	1,07	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 8.580,29
Média amostral	R\$ 9.335,30
Limite superior	R\$ 10.090,30

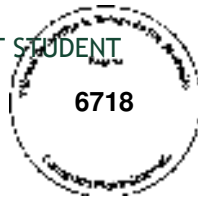
VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 9.335,30
Área	111,00
Valor final	R\$ 1.036.217,91
Na prática	R\$ 1.036.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			PONTOS
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e observações feitas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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	2
				GRAU ATINGIDO:	8 GRAU II

No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, e 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
GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
			GRAU ATINGIDO: GRAU III

RESUMO DE VALORES	
VALOR JUSTO	
R\$ 1.036.000,00	
(um milhão e trinta e seis mil reais)	
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Prazo para comercialização	1,00 ano
Taxa de desconto a VPL (custo de oportunidade - tx. Selic)	6,40%
Fator para liquidação forçada	0,94
Valor de liquidação forçada	R\$ 973.684,21
Na prática	R\$ 974.000,00
(novecentos e setenta e quatro mil reais)	



AMOSTRA	T STUDENT
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET -
d/s CRÍTICA**

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73



 **ANEXO 2**

MINUTA



Fachada



Fachada e piscina



 **ANEXO 3**

MINUTA

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 272522
 FOLHA: 1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 09 de fevereiro de 2003.

IMÓVEL Apartamento 461 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida Prefeito Múcio Cardoso nº 424 na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso de 1 vaga de garagem situada indistintamente no subsolo e correspondente fração de 777/100.000 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 45623, que rende em sua totalidade 42,50m de frente em dois segmentos de 14,00m em curva subordinada a um calo interno de 500,00m, mais 28,50m, 67,81m de fundo confrontando com o lote 1 do PAL 45623 de propriedade de Vanderlly Empreendimentos Ltda e outros, 105,36m à direita com 2 segmentos de 22,77m mais 161,61m confrontando com o lote 3 do PAL 45623 de propriedade de Vanderlly Empreendimentos Ltda e outros e 153,39m à esquerda, confrontando em parte com o imóvel nº 411 da Avenida Prefeito Américo e em parte com o imóvel nº 400 da Avenida Prefeito Duclídio Cardoso. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0008560-1 (MP) e CL 09547-1; **PROPRIETÁRIAS:** 1) DE 60,000004 - VANDERLILY EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 02.748.565/0001-87, com sede em Nova Lima/MG, 2) DE 20,000004 - DOMINGUS ENGENHARIA LTDA, CNPJ 40.421.406/0301-62, com sede nesta cidade, 3) DE 10,000004 - SABUPEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 01.452.742/0001-40, com sede nesta cidade e 4) DE 10,000004 - GROTTER EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 02.863.335/0001-27, com sede nesta cidade, que adquiriram a fração do terreno por compra ao Clube Canavieira, através da escritura de 24/11/2000 do 6º Ofício de Petrópolis/RJ Livro BR-37 fl. 130, registrada por outra do 05/01/01 do 24º Ofício Nova SC-1400 CI 1143, registrada em 20/01/01 com o nº 10 na matrícula 274450. **INDICADOR REAL** nº 4070 à fl. 021 do Livro 00P Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2003. **0 oficial**

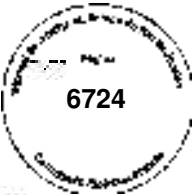
00272522



[Handwritten signature]

AV - 1 **USO:** Consta registrada em 25/04/02 com o nº 2 na matrícula 254067, o DIREITO REAL DE USO em caráter permanente, dor

Segue no verso



6724

REGISTRO GERAL

Matrícula 272522 - Folia 2
Verso

dependências tanto cobertas quanto descobertas localizadas no pavimento térreo, do edifício, exceto a portaria, em favor do lote 2, PML 45623, conforme escritura de 30/01/02 de 24^o folhas, livro SC-1429 e 222, nº 0 de cancelo, 03 de fevereiro de 2003.

O Oficial

AV - 2

USO: Consulta registrado em 05/04/02 com o nº 3 na matrícula 264058, o DIREITO REAL DE USO, em caráter permanente, das dependências tanto cobertas quanto descobertas localizadas no pavimento térreo do edifício, exceto a portaria, sobre o lote 3 do PML 45623, em favor do lote 2, PML 45623, conforme escritura de 30/01/02 de 24^o folhas, livro SC-1429 e 222, nº 0 de cancelo, 03 de fevereiro de 2003.

AV - 3

USO: Consulta registrado em 05/04/02 com o nº 2 na matrícula 264056, o DIREITO REAL DE USO, em caráter permanente, destinada a passagem sobre o lote 1 do PML 45623 em favor dos lotes 2 e 3 do PML 45623, sobre a faixa de área de 105,80m² medindo 113,40m de comprimento e 1,20m de largura, conforme escrituras de 30/01/02 e 05/03/02, livros SC-1429 e SC-1432 fls. 220 e 221, 225 do 222, nº 0 de cancelo, 03 de fevereiro de 2003.

AV - 4

USO: Consulta registrado em 05/04/02 com o nº 5 na matrícula 264057 o DIREITO REAL DE USO, em caráter permanente, destinado a passagem de uma faixa de área de 298,78m² localizada a partir da quailta inicialmente, entre o lote 1 e o limite à esquerda do terreno, a seguir entre os blocos 1 e 2 daí em diante entre o bloco até o fundo do terreno, contendo em duas sessões paralelamente ao mesmo, medindo

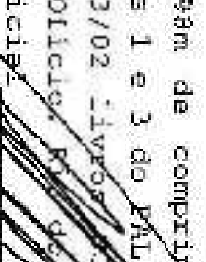
segue na ficha 2

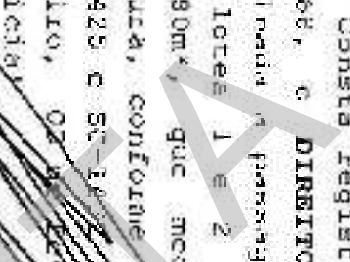


REGISTRO GERAL

MATRÍCULA FOLHA

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 1

248,98m de comprimento e 1,20m de largura em favor dos lotes 1 e 3 do PAL. 45623, conforme escritura nº de 30/01/02 e 05/03/02 lavros SC-1425 e SC-1432 e 24 vagas e 24, ambas do 2º Ofício, Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2003. -----
O Oficial 

AV - 5 USO: Consta registrado em 05/04/02 com o nº 6 na matrícula 264066, o **DIREITO REAL DE USO**, em caráter permanente, destinada a passagem sobre o lote 3 do PAL. 45623 em favor dos lotes 1 e 2 do PAL. 45623 sobre a faixa de área de 234,80m² que mede lateralmente de comprimento 1,20m de largura, conforme escrituras de 30/01/02 e 05/03/02 lavros SC-1425 e SC-1432 e 24, ambas do 2º Ofício, Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2003. -----
O Oficial 

AV - 6 HIPOTECA: Consta registrada em 05/04/02 com o nº 7 na matrícula 264067 a **HIPOTECA EM 1º GRAU** em favor de PTAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 02.448.516/0001-46, no valor de R\$10.560.000,00, incluindo neste valor quaisquer imóveis, conforme escritura nº de 03/03/02 do 2º Ofício, Rio de Janeiro, SC-1432 e 11. 35. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2003. -----
O Oficial 

AV - 7 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 05/04/02 com o nº 8 na matrícula 264067 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, conforme requerimento de 07/03/02 nela constando que não há prazo de carência e o empreendimento terá 150 vagas de garagem, sendo 58 vagas no subsolo e 52 vagas no pavimento de acesso numeradas de 1 a 52, das quais 18 vagas numeradas de 1 a 18 destinadas ao uso exclusivo de visitantes. CUMPREM-SE, pois, todas as condições positivas de tributos e contribuições Federais administradas pela Secretaria de

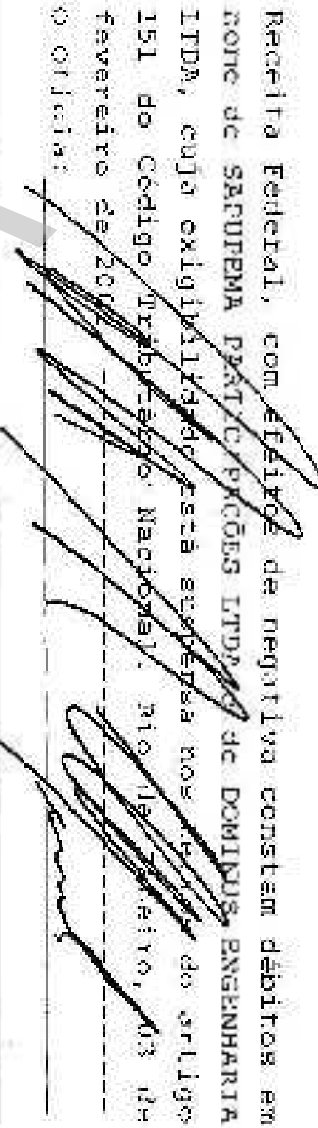
Segue no verso



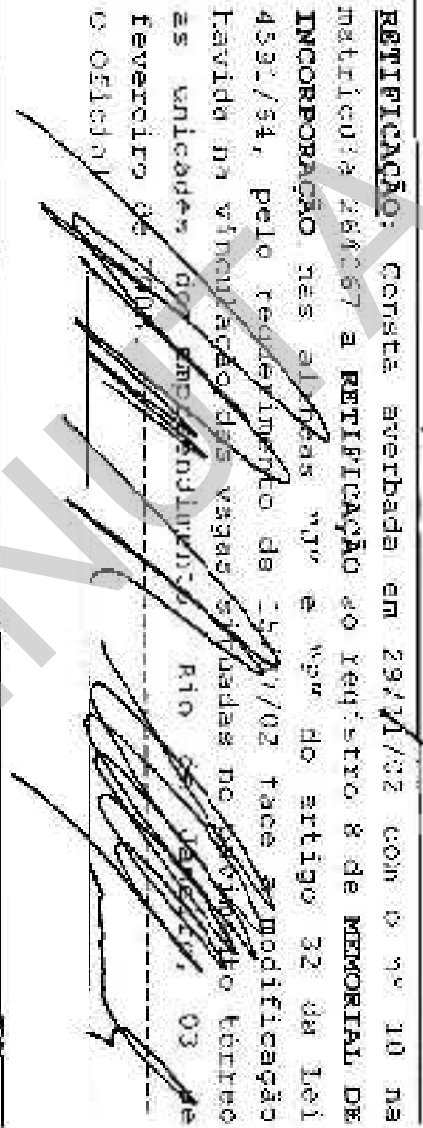
REGISTRO GERAL

— MATRÍCULA — — FOLHA — — VENC. —

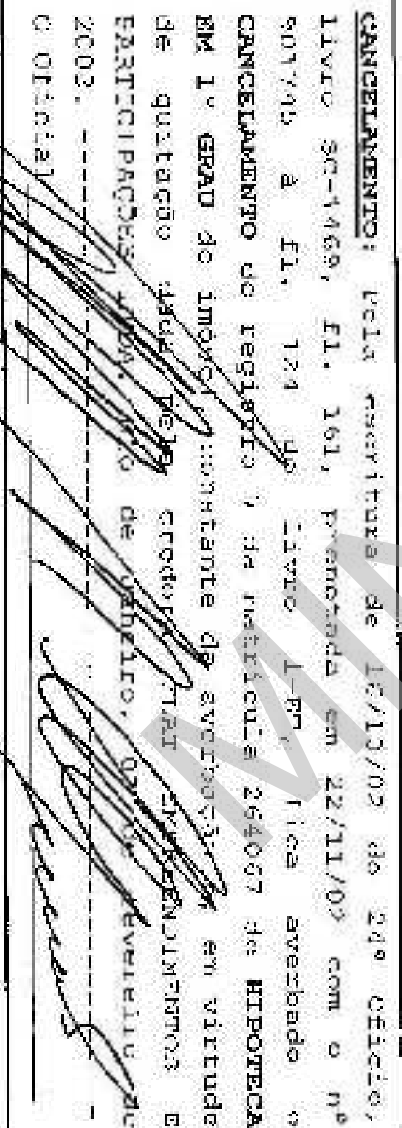
Receita Federal, com efeito de negativa constam débitos em nome de SACUFEMA PRATICAS E C&S LTDA de DOMINUS ENGENHARIA LTDA, cuja exigibilidade desta suspensão nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2004.

O Oficial: 

AV - 9 RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 29/11/02 com o nº 10 na matrícula nº 264067 a RETIFICAÇÃO do registro 8 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO nas alíneas 1ª e 2ª do artigo 32 da Lei 4592/54, pelo requerimento de 15/11/02 face a modificação havida na vinculação das vagas situadas no terreno do lote nº 25 unidades de empreendimento Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2004.

O Oficial: 

Nº - 9 CANCELAMENTO: Pela escritura de 16/13/02 do 24º Ofício Livro SC-1469, fl. 161, prenotada em 22/11/02 com o nº 907795 à fl. 124 do Livro 1-ET, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 9 da matrícula 264067 de HIPOTECA EM 1º GRAU de imóvel constante da averbação nº 1 em virtude de quitação dada pela CRODOR LTDA em favor dos PARTICIPANTES DA SAAC de ofício. 02/02/04. REVELIUS SAC 2002. —

O Oficial: 

Nº - 10 HIPOTECA: pelo instrumento particulas de 05/12/02, prenotado em 07/01/03 com o nº 907691 à fl. 38 do Livro 1-ET aditado pelo instrumento particular de 29/01/03, prenotado com o nº 27/01/03 com o nº 909893 à fl. 117 do Livro 1-ET, fica registrada a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por DOMINUS ENGENHARIA LTDA, VANDERBILLY EMPREENDIMENTO LTDA, SACUFEMA PRATICAS E C&S LTDA e GENOFER EMPREENDIMENTOS F segue na ficha 3







REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 272522 FICHA 3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 2

PARTICIPAÇÕES LTDA em favor de UNIBANCO-UNIAO DE BANCOS
BRASILEIROS S/A, com sede em São Paulo-SP, CNPJ
33.700.394/0001-40, pelo valor de R\$9.450.000,00 (nove valor
incluído outros imóveis) taxa líquida nominal do juros de
1,0379% ao mês e taxa efetiva anual de 14,000% ao
ano com vencimento em 05/10/07. Rio de Janeiro, 12 de
fevereiro de 2003. ~~Assinado e rubricado pelo Sr. [nome] O Oficial~~

AV - 11 
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro
Auxiliar com o nº 2029 a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do
supracitado, alterada da escritura de 10/01/03 do 2º
Ofício, Livro 37.100/03, e nela constando que qualquer
alteração completa deverá ocorrer com a maioria dos votos.
Rio de Janeiro, 12 de maio de 2003. ~~Assinado e rubricado pelo Sr. [nome] O Oficial~~

AV - 12 
RETIFICAÇÃO: Pelo instrumento particular de 10/07/03,
precedido em 30/09/03 com o nº 940713 à fl. 30v do livro
1-PA, fica averbada e RETIFICAÇÃO no registro 10 para
constar que as devedoras e o credor retificaram o
vencimento da dívida para 05/01/07, vencendo-se a primeira
parcela de principal em 05/02/07, do valor correspondente de
liberação do imóvel quando que parcela de R\$ 1.000,00.
Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2003. ~~Assinado e rubricado pelo Sr. [nome] O Oficial~~

AV - 13 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 23/03/04,
precedido em 24/03/04 com o nº 961597 à fl. 198v do livro
1-FC, inscrito pela cópia da ata da Assembleia Geral de
27/12/02, registrada em 25/02/03 com o nº 33.3.5027147-3
na JUCERVA, fica averbada a MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO da
Segue no verso



REGISTRO GERAL

NUMERULA 212522

FICHA 3

SAPUENA PARTICIPAÇÕES LTDA para SAPOENA PARTICIPAÇÕES S/A. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2004. O Oficial

AV - 14 HIPOTECA Pelo instrumento particular de 09/03/04,

prezado em 15/03/04 com o nº 900670 à fl. 151 do Livro 1-FC, fica registrada a HIPOTECA EM 2º GRAU do imóvel, dada por VANDERLILY EMPREENDIMIENTOS LTDA, DOMINUS ENGENHARIA LTDA, SAPUENA PARTICIPAÇÕES S/A, e SENOFER EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, em favor de CIBRASEN COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, CNPJ 02.109.040/0001-23, com sede em São Paulo/SP, em garantia da dívida no valor de R\$7.692.176,57 (neste valor incluído outros juros), a ser pago em 38 meses a partir de abril de 2004, à taxa nominal de 12% ao ano, acrescido de variação mensal de 0,5% (Rid de Janeiro, 14 de abril de 2004, O Oficial)

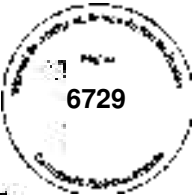
AV - 15 CANCELAMENTO: pelo instrumento particular de 07/05/04,

prezado em 21/05/04 com o nº 366817 à fl. 144v do Livro 1-FC, fica averbado o CANCELAMENTO do registro 10 de HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel, em virtude de pagamento feita pelo credor CIBRASEN COMPANHIA DE BANCO BRASILEIRA S/A, file de Janeiro, 21 de maio de 2004, O Oficial

AV - 16 RETIFICAÇÃO: Em virtude do cancelamento do registro 10 de

HIPOTECA fica averbado a RETIFICAÇÃO do registro 14 que passa a ser de HIPOTECA EM 1º GRAU file de Janeiro, 31 de maio de 2004. O Oficial

segue na ficha 4



REGISTRO GERAL

Matrícula 272523

Folha 4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da Folha 3

AV - 17 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 20/05/04, prenotado em 24/05/04 com o nº 969009 à fl. 152 do Livro 1-FR, instruído pela certidão nº 022567 de 19/03/04 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** no terreno do prédio nº 424, Blocos 1 e 2, apartamentos 101/112, 201/210, 301/308, 401/408, 501/504 e 601/602 pela Avenida Delcádio Cardoso, tendo sido o "habite-se" solicitado em 13/05/04. Foi apresentada a certidão negatíva nº 0210 do Instituto Nacional do Seguro Social nº 02512024 (0063019) de 15/05/04. Rio de Janeiro, 24 de Junho de 2004.



AV - 18 **VINCULAÇÃO:** Pelo requerimento de 29/07/04 prenotado em 29/07/04 com o nº 977559 à fl. 160v do Livro 1-FR, fica averbada a **VINCULAÇÃO DE UMA VAGA DE GARAGEM** com o nº 95 do Imóvel que passa a lot e alceite do uso de 2 vagas de garagem situada no bairro do Térreo, feita por 1) VANDERBILT EMPREENDIMENTOS LTDA; 2) DOMINUS ENGENHARIA LTDA; 3) SAPHYMA PARTICIPAÇÕES LTDA; 4) GENOBER EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA, proprietária do imóvel do apartamento 101, setores da matrícula nº 27501. Rio de Janeiro, 21 de Novembro de 2004.



AV - 19 **CANCELAMENTO:** Pelo termo de 24/05/07, prenotado em 12/09/07, com o nº 113311, à fl. 76 do Livro 1-GX, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 14 de **BIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora **CIBRASCO-COMPANHIA BRASILEIRA DE SEGURITIZAÇÃO**. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2007.

Segue no verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 2120222 FOLHA 4 VÍDEO

R - 20 PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Pela escritura de 08/03/02, do 2º Ofício, Livro SC-1434, fls. 141, prenotada em 12/09/99, com o nº 1133112, à fl. 70 do Livro 1-GV, corrigida por outra de 24/08/00 do 17º Ofício, Livro 6739, fl. 44, prenotada em 12/09/00 com o nº 1133112, à fl. 70 do Livro 1-GV, fica registrada a PROMESSA DE COMPRA E VENDA do imóvel, feita por LIVANDERBIT EMPRESARIAMENTOS LTDA, 2) DOMINUS ENERHARIT LTDA, 3) SAPPDEKA PARTICIPAÇÕES LTDA E 4) GENOTER EMPRESARIAMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, em favor de HELENA BEATRIZ SALDADO NOVIS, Brasileira, comerciante, identidade CPF 06952566-5, CPF 539.207.177-91, casada pelo regime da comunhão parcial de bens após o Lei 6515/77 com ALVARO JOSÉ GABRIEL NOVIS, Brasileiro, administrador, identidade LEI 0873146-6, CPF 786.910.447-72, residente nesta cidade, pelo preço de R\$164.131,50 pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2007.

AV - 21 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo requerimento de 07/11/07, prenotado em 07/11/07 com o nº 1142061 à fl. 929 do Livro 1-CB, instruído pela cópia da ata da Assembleia Geral de 27/12/02, registrada em 25/02/03 com o nº 33.3.0027147-3 na JUCERJA, fica aprovada a MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO de SAPPDEKA PARTICIPAÇÕES LTDA para SAPPDEKA PARTICIPAÇÕES S.A. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2007.

N 22 COMPRA E VENDA: Pela escritura de de 24/05/07 do 17º Ofício, Livro 6739, fls. 44, prenotada em 12/09/07 com o nº 1133112, à fl. 70 do Livro 1-GV, fica registrada a COMPRA E VENDA do imóvel feita por LIVANDERBIT EMPRESARIAMENTOS LTDA, 2) DOMINUS ENERHARIT LTDA, 3) SAPPDEKA PARTICIPAÇÕES S/A e 4) GENOTER EMPRESARIAMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, em favor de HELENA BEATRIZ SALDADO NOVIS e seu marido com Segur: em ficha 5



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 212222 FOLHA 5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da Ficha 4

ALVARO JOSÉ GALHEZ NOVES, Fez o prego de R\$164.131,50. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1208511 em 16/08/07. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2007. -----
O Oficial *J. Caballero*

AV - 24 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pela escritura que serviu para o registro nº, fica averbada o número 3057275-7 CL 12046-9 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do Imóvel, para efeitos de Imposto Predial/Territorial. Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2007
O Oficial *J. Caballero*



AV - 24 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 30/01/17 a Central Nacional de Disponibilidade de Bons (CNIB), prenotada em 30/01/17 com o nº 1731979 a fl.19 do livro 1-7D, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do Imóvel, em face de ALVARO JOSE GALHEZ NOVES, CPF 786.810.447-72, Decidido nos autos da ação oriunda da 1ª Vara Federal Criminal - Processo nº 05010486920174025101. (Código PASH: 075D, 7593, 4004, 3098, 8510, dl63, 756F, f24F, 57fa, a3f5). Rio de Janeiro, 10 de Setembro de 2017.

O Oficial: *[Assinatura]*
Glória Maria Rocha de Carvalho
1ª Oficial Substituto
C.T.P.S. 44786016-RJ

EBWY02797 AFS

AV 25 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 06/07/17 a Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotado em 12/07/17 com o nº 1755557 a fl.266V do Livro 1-JF, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 24 de **INDISPONIBILIDADE** do Imóvel, por determinação judicial Proccasac nº 05010486920174025101 (Código PASH: c29c, 4b71, ecb1, 3827, 21e6, 1c4a, 265c, 984c, 742a, 1894). Rio de Janeiro, 24 de Junho de 2017.

Sigue no verso



6732

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
272522	5
	VOLUME

O OFICIAL

[Assinatura]
 Maria Maria Rosale de Carvalho
 10ª Oficial Substituto
 CTPS: 61786/015-RJ

BCDE79243 GIA

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula 272522, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos eventuais ônus reconhecidos por lei gravando o imóvel dela objeto, desde 29/07/1937, data da fundação deste Serviço Registral, até hoje; não havendo no Indicador PassoaI, qualquer indisponibilidade para o(s) de(a)ntor(es) de seu domínio e de seus direitos. Dou fé.

Eu, _____, conferi esta certidão de ônus reais.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2018.

[Assinatura]
 Poder Judiciário - TJRJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônica
 ECJZ60416 ZCN

Regimento de Custas Tabela 05.4
 Certido: R\$ 73,39
 Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 14,67
 Lei 4664/2006 (FUNDEPERJ): R\$ 3,66
 Lei 1112/2006 (FUNPERJ): R\$ 3,66
 Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 2,93
 Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,46
Valor Total: R\$ 99,77

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>





 **ANEXO 4**

MINUTA

A

ABL

área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda

método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção

área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível

ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem

CVM

Comissão de Valores Mobiliários

D

Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



Desconto por falta de liquidez

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida

caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers

direcionadores de valor ou variáveis-chave.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

valor econômico da empresa.

Equity value

valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float

percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real

projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável

terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

H

Hipótese nula em um modelo de regressão

hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização

tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

I

IAS (International Accounting Standard)

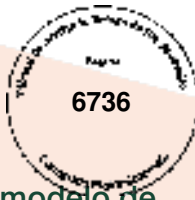
Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment

ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

6737

Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.

População

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancam financeira.

S

Seguro

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

evento que causa perda financeira.

T

Taxa de capitalização

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

U

Unidade geradora de caixa

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

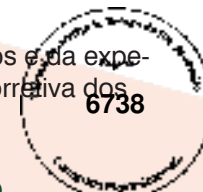
Valor da perpetuidade

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.



Valor de investimento

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser repostado ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor em risco

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente

variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

variável que assume apenas dois valores.

Vício

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente

vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

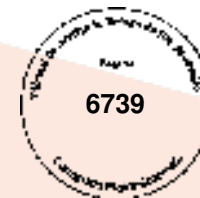
Vistoria

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W



WACC (Weighted Average Cost of Capital)

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).