



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FT – 1776 - 01/13

Galpão

Rua Professor Moura Bastos, nº 10

Bairro: Iapi

Salvador/BA

DATA DA AVALIAÇÃO

Dezembro de 2013



Índice

- 1 Preliminares**
- 2 Metodologia**
- 3 Resultado da Avaliação**
- 4 Vistoria**
- 5 Memória de Cálculo**
- 6 Encerramento**
- 7 Anexos**



1.

PRELIMINARES

INTERESSADO

BANCO SANTANDER.

PROPRIETÁRIOS

ARAUJO MAIA COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRONICOS LTDA, conforme Matrículas nºs 74.252 e 87.347 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia.

OBJETO DA AVALIAÇÃO

✓ Tipo do bem:

<input type="checkbox"/>	terreno	<input type="checkbox"/>	casa	<input type="checkbox"/>	sobrado
<input type="checkbox"/>	apartamento	<input type="checkbox"/>	loja	<input type="checkbox"/>	escritório
<input checked="" type="checkbox"/>	galpões	<input type="checkbox"/>	prédio	<input type="checkbox"/>	outro:

✓ Endereço: Rua Professor Moura Bastos, nº 10

Bairro: Iapi

Salvador/BA

✓ Área do terreno: 6.023,00 m² (soma dos IPTU's);

✓ Área construída: 6.534,00 m² (soma das Matrículas e parte estimadas in loco).

✓ Ocupação: Imóveis ocupados pelo proprietário.



DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

- Matrícula nº 74.252 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia;
- IPTU/2013 – Inscrição Imobiliária nº 644.711-2;
- Matrícula nº 87.347 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia;
- IPTU/2013 – Inscrição Imobiliária nº 610.285-9;

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

- Determinar o valor de mercado e liquidação forçada do imóvel para fins de garantia bancária.

CONDIÇÕES LIMITANTES

- Os valores apresentados refletem a situação atual do mercado, portanto não assumimos responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.
- **Não foi realizada nenhuma pesquisa sobre a situação dominial do imóvel avaliando.**
- Nós nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitada uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação.
- Não foram realizadas medições de campo.
- O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não sejam as estabelecidas anteriormente.



2.

METODOLOGIA

METODOLOGIA APLICADA

A avaliação é regida no país pela Norma de Avaliação de Bens NBR 14.653, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que preceitua:

"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação, e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado (...)"

As metodologias são derivadas de três métodos básicos:

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos. Para empresas e empreendimentos este valor reflete o valor patrimonial dos ativos imobilizados.

O método comparativo de dados de mercado consiste em cotejar o bem através de outros similares. Para empresas, pode ser configurado através da cotação de suas ações, de avaliações relativas (índices PL e similares) ou em mercados específicos, por multiplicadores de faturamento (caso de postos de gasolina, entre outros). Não é o caso das avaliações da carteira de planos de saúde, que não configura um mercado perfeito ou nível de oferta representativo.

Já o método da renda consiste em valorar o bem a partir da sua possibilidade de renda futura - a avaliação econômica é realizada com a finalidade de apurar o valor que reflita o potencial e a lucratividade do negócio analisado. Em uma empresa bem sucedida, a somatória de valores dos ativos imobilizados (valor patrimonial) normalmente fica aquém do real valor do negócio, e o conjunto de bens permite a geração de lucros, com maximização da riqueza de seus sócios. A avaliação econômica também é utilizada na análise de investimentos, cujos indicadores de



decisão baseiam-se no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno entre outros.

No presente trabalho, para avaliação do terreno foi adotado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado". No emprego do método comparativo direto, o planejamento da pesquisa enseja a composição de amostra representativa de imóveis com características assemelhadas às do avaliando, e em sua estrutura são eleitas as variáveis julgadas relevantes para explicar a formação de valor e suas interrelações. Conforme a norma:

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de Local (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, entre outros) e econômicas (como 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 à adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- pelo emprego de variáveis proxy (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- por meio de códigos alocados (por exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

No anexo A, recomenda:

Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes, em especial os seguintes:



a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):

- $n \geq 3(k+1)$
- $n_i \geq 5$, até duas variáveis dicotômicas ou três códigos alocados para a mesma característica;
- $n_i \geq 3$, para 3 ou mais variáveis dicotômicas ou quatro ou mais códigos alocados para a mesma característica
onde n_i é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas ou de códigos alocados, ou número de valores observados distintos para cada uma das variáveis quantitativas;

b) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, homocedásticos;

c) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;

d) os erros são não-autocorrelacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade;

e) não devem existir erros de especificação no modelo, isto é, todas as variáveis importantes devem estar incorporadas – inclusive as decorrentes de interação – e nenhuma variável irrelevante deve estar presente no modelo;

f) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, multicolinearidade, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade inferida, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;

g) não deve existir nenhuma correlação entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo.

Possíveis pontos influenciadores, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas.

Recomenda-se considerar tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias para descrever as diferenças qualitativas, em lugar da utilização de códigos alocados, especialmente quando a quantidade de dados é abundante e pode-se preservar os graus de liberdade necessários à modelagem estatística, definidos nesta Norma.



PESQUISA

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados por meio de consultas aos proprietários e imobiliárias da cidade. O período da pesquisa foi no mês Julho a Dezembro de 2013.

TRATAMENTO DOS DADOS

a) Terreno

Os preceitos assumidos na avaliação do terreno serão os da NBR-14.653 "Avaliação de Bens" da ABNT Parte 2 - "Imóveis Urbanos" e da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP. A pesquisa, composta por 24 elementos, coletados na região de influência do imóvel avaliando, foi tratada com uso de metodologia científica.

No presente caso, as variáveis técnicas que se mostraram eficientes para explicar a formação dos unitários de terrenos na região foram:

AT	Área do terreno (m ²)	quantitativa
Topografia	Identifica a favorabilidade da topografia. Pode assumir os seguintes valores: - Aclive / Declive = 1 - Plano = 2	qualitativa
Vocação	Caracteriza o potencial de ocupação indicado pela vizinhança imediata ao imóvel. Pode assumir os seguintes valores: - Unifamiliar / Industrial = 1 - Multifamiliar = 2 - Comercial = 3	qualitativa

De acordo com a Norma do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o relatório final da inferência deve incluir os procedimentos gerais para a verificação das hipóteses básicas do modelo:

- ♦ Verificação da hipótese de não haver regressão (distribuição F de Snedecor);
- ♦ Verificação da hipótese nula de cada um dos regressores adotados (distribuição "t" de Student);



- ✦ Verificação da independência entre as variáveis explicativas, sendo tolerada a correlação entre elas quando for inerente ao mercado examinado;
- ✦ Verificação da normalidade da distribuição dos resíduos;
- ✦ Verificação da homocedasticidade do modelo utilizado e se constatando a heterocedasticidade, deverão ser providenciadas as transformações adequadas.

b) Benfeitorias

Foi utilizado o custo de reprodução para os cálculos das benfeitorias da empresa, conforme Custos Unitários Pini de Edificações (CUPE), publicado mensalmente no site www.piniweb.com:

Custos Unitários Pini de Edificações em Salvador
Mês de Referência: Outubro/2013 (último índice disponível)

Uso da Edificação	R\$/m ²
Habitacional	
Global	
Residencial médio (2)	1.399,65
Residencial popular (3)	820,99
Prédio sem elevador médio (10)	1.062,24
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.143,36
Prédio sem elevador médio (5)	1.143,83
Comercial	
Prédio com elevador fino (7)	1.278,63
Prédio sem elevador médio (8)	1.226,10
Industrial	
Galpão de uso geral médio (9)	1.071,09

Assim o valor de novo das benfeitorias é definido pela somatória das seguintes parcelas:

Área x Custo Básico x (Projetos + BDI + Remuneração de Capital)

Quanto às despesas indiretas e BDI foram considerados os seguintes custos:

- Projetos = 2%;
- BDI = 15%, referentes à:
 - Encargos financeiros = 5%
 - Administração = 10%



c) Imóvel todo

Foi aplicado o método evolutivo para o cálculo do valor de mercado do imóvel. Segundo a NBR-14653-2 na aplicação do método evolutivo tem-se:

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

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

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização."

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Adotou-se para o imóvel avaliando um Fator de Comercialização igual a 1,00.



DEPRECIÇÃO

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.



TABELA DE ROSS HEIDECKE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- 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



3.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Data base: Dezembro de 2013.

VALOR DE MERCADO

Conforme cálculos apresentados no capítulo 5 do presente laudo, para a data base indicada tem-se:

Terreno:

$$[V \text{ Unitário}] = \text{Exp}(7,1491 + 367,60 / [AT] - 0,2996 / [\text{Topografia}] - 0,6746 / [\text{Vocação}])$$

Substituindo-se os dados do avaliando na equação acima, temos:

- AT = 6.023,00 m²
- Topografia .. = Aclive / Declive
- Vocação = Unifamiliar / Industrial

Estima-se VUT = R\$ 510,80 /m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 443,22/m²

Máximo: R\$ 588,67/m²

Valor unitário adotado: R\$ 588,67/m² (adotado o limite superior do intervalo de confiança, em função boa localização do avaliando)



$VT = \text{Área} \times \text{Valor unitário}$

$VT = 6.023,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 588,67/\text{m}^2$

$VT = \text{R\$ } 3.545.559,41$

Ou em números redondos:

VT = R\$ 3.546.000,00

(Três milhões, quinhentos e quarenta e seis mil reais)

Benfeitoria:

Conforme planilha de avaliação das benfeitorias apresentada no capítulo 05:

$CB = \text{R\$ } 6.203.666,39$

Valor total do imóvel:

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

$VI = (\text{R\$ } 3.546.000,00 + \text{R\$ } 6.203.666,39) \times 1,00$

$VI = \text{R\$ } 9.749.666,39$

Ou em números redondos

VI = R\$ 9.750.000,00

(Nove milhões, setecentos e cinquenta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com planilha apresentada no Anexo, tem-se:

VLIQ = R\$ 7.676.500,00

(Sete milhões, seiscentos e setenta e seis mil e quinhentos reais)



DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- **Pontos positivos:**

Imóvel bem localizado, próximo as Avenidas General San Martin, Barros Reis, BR 324 e Rua Conde do Porto Alegre, com fácil acesso as mesmas;

- **Pontos negativos:**

Não consta nas Matrículas n°s 74.252 e 87.347 as informações sobre a área do terreno; para fins de avaliação adotou-se a somatória das áreas informadas nos IPTU's.

CONCLUSÃO: Devido ao exposto acima, considera-se de média liquidez o imóvel em questão.



4.

VISTORIA

DATA E CONTATO

Data:	16/12/2013	
Contato:	Sr. David Bonfim	Fone: (71) 9238-2008

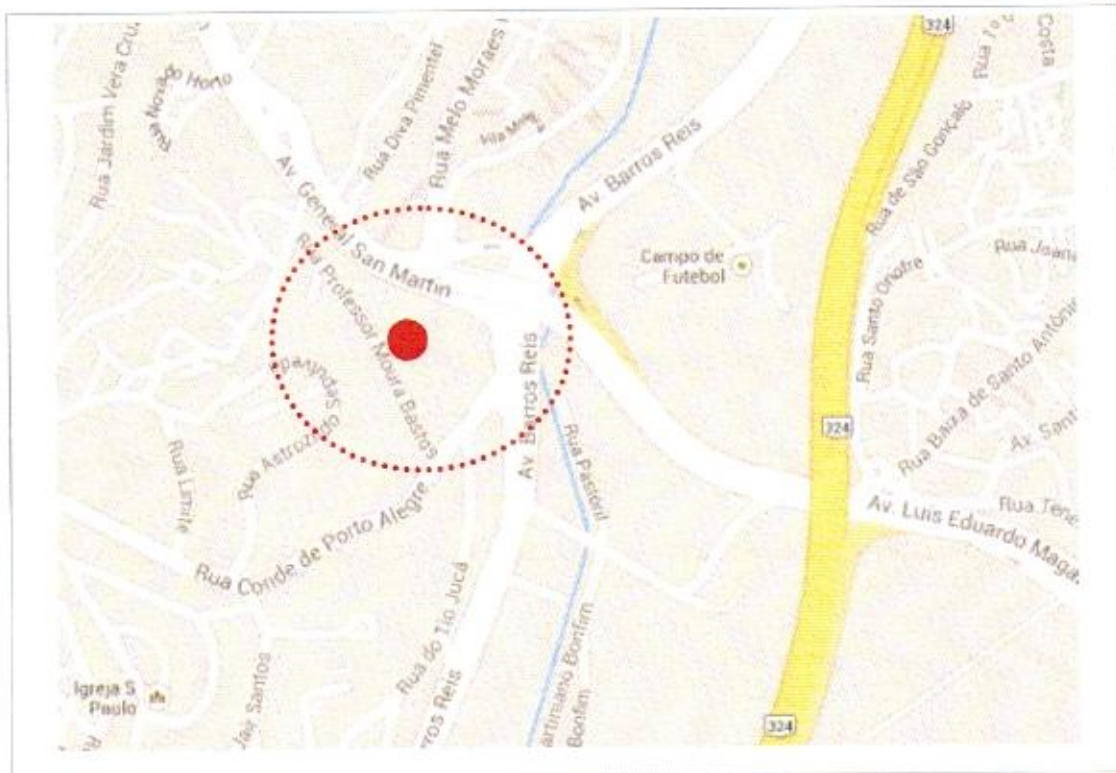
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Do Logradouro	
Tipo de Pavimentação:	Asfáltica
Fluxo de Veículos:	Moderado

Da Região								
Usos Predominantes:	<input checked="" type="checkbox"/>	unifamiliar	<input type="checkbox"/>	multifamiliar	<input type="checkbox"/>	comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	industrial
Padrão de construção predominante	<input type="checkbox"/>	alto	<input checked="" type="checkbox"/>	médio	<input checked="" type="checkbox"/>	baixo	<input type="checkbox"/>	popular
Acesso:	<input checked="" type="checkbox"/>	ótimo	<input type="checkbox"/>	bom	<input type="checkbox"/>	razoável	<input type="checkbox"/>	difícil
Facilidade de estacionamento:	<input type="checkbox"/>	grande	<input checked="" type="checkbox"/>	razoável	<input type="checkbox"/>	pouca	<input type="checkbox"/>	nenhuma
Valorização Imobiliária:	<input type="checkbox"/>	ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	boa	<input type="checkbox"/>	razoável	<input type="checkbox"/>	ruim

Infra-Estrutura Urbana							
<input checked="" type="checkbox"/>	água	<input checked="" type="checkbox"/>	esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	guias e sarjetas
<input checked="" type="checkbox"/>	energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/>	iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/>	coleta de lixo
<input type="checkbox"/>	rede de gás	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo	<input checked="" type="checkbox"/>	pavimentação	<input type="checkbox"/>	

Serviços e Equipamentos Comunitários							
<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/>	transp. coletivo	<input checked="" type="checkbox"/>	ensino fundamental	<input checked="" type="checkbox"/>	arborização
<input checked="" type="checkbox"/>	rede bancária	<input type="checkbox"/>	hospital	<input type="checkbox"/>	ensino superior	<input type="checkbox"/>	lazer/recreação
<input checked="" type="checkbox"/>	supermercado	<input checked="" type="checkbox"/>	segurança	<input checked="" type="checkbox"/>	correios	<input checked="" type="checkbox"/>	prest. serviços



Mapa de localização



Vista aérea do imóvel (Google Earth).



IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel comercial composto por três (03) galpões, localizados à Rua Professor Moura Bastos, nº 10, Bairro Iapi, Salvador/BA.

Terreno:

Características Gerais:

Zona de inserção:	Industrial
Formato:	Irregular
Topografia:	Acidentada
Superfície:	Seca
Divisas:	Demarcadas e delimitadas

Dimensões:

Inscrição Imobiliária nº 644.711-2		
Frente:	15,30 m	
Área do terreno:	1.450,00 m ²	

Inscrição Imobiliária nº 610.285-9		
Frente:	15,30 m	
Área do terreno:	4.573,00 m ²	

Área total:	6.023,00 m²	Somatória dos IPTU's
--------------------	-------------------------------	-----------------------------

Obs.: Como não constam as áreas dos terrenos nas Matrículas, para fins de avaliação, adotou-se as áreas dos IPTU's.



Benfeitorias:

Sobre o terreno está edificado um imóvel industrial com diversas benfeitorias:

Descrição	Área (m ²)*	Idade estimada (anos)	Estado de conservação	Observação
Galpão 01	2.412,00	15	c – regular	Matricula
Galpão 02	1.719,00	20	d – entre regular e reparos simples	Matricula
Galpão 03	1.656,00	20	d – entre regular e reparos simples	Matricula
Guarita	140,00	15	c – regular	Estimada in loco
Cobertura lateral	607,00	15	c – regular	Estimada in loco
Área total	6534,00			

Principais características da edificação:

Tipo:	Galpão
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura e Fechamentos:	Alvenaria
Cobertura:	Telhas metálicas



Conforme a vistoria o imóvel apresenta a seguinte divisão:

Dependências	
Prédios	Ocupação
Galpão 01	<u>Térreo:</u> carga e descarga, entrega, sanitários, assistência de móveis, armazenamento, cofre e sala de reunião; <u>Mezanino:</u> assistência de móveis; <u>Pavimento superior:</u> recepção, coordenação, sala de reunião, departamento de pessoal, arquivo, recursos humanos, TI, recepção, jurídico, controle / contas a pagar, sanitário masculino, sanitário feminino, refeitório, depósito, auditoria, depósito de sacolas, depósito diversos, almoxarifado de fardas, diretoria, administrativo, comercial e diretoria comercial.
Galpão 02	<u>Térreo:</u> armazenamento 01 e 02, sanitários e arquivo; <u>Subsolo:</u> salas, sanitário feminino e sanitário masculino.
Galpão 03	<u>Térreo:</u> armazenamento, assistência técnica, depósitos, sanitários; eletrinho, depósito de ventiladores, eletrinho, copa, <u>Subsolo:</u> salas.
Anexos	Cantina, sala de logística, quarto do vigilante, sanitários, pátio coberto, portaria principal e portaria secundária.

Com relação aos principais acabamentos, destacamos:

Galpão 01

Ambiente	Revest. paredes	Piso	Teto	Iluminação
Carga e descarga	Pintura a látex	Cimentado	Telhas metálicas	Fluorescente
Entrega	Pintura sobre revestimento cerâmico	Cerâmico	Laje	Fluorescente
Sanitário	Azulejo	Cerâmico	Forro	Fluorescente
Assistência de móveis	Pintura sobre reboco	Madeira / cimentado	Laje	Fluorescente



Ambiente	Revest. paredes	Piso	Teto	Iluminação
Armazenamento	Pintura sobre reboco	Epóxi	Laje	Fluorescente
Sala do cofre	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Laje	Fluorescente
Sanitário (sala do cofre)	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Laje	Fluorescente
Cofre	Pintura sobre reboco	Cerâmico / Cimentado	Laje	Fluorescente
Sala de reunião	Não vistoriado (trancado)			
Recepção ADM	Divisória	Cerâmico	Forro em fibra mineral	Fluorescente
Coordenação	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro em fibra mineral	Fluorescente
Sala de reunião	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro em fibra mineral	Fluorescente
Hall de espera / Depto pessoal	Divisória em madeira	Epóxi	Forro em fibra mineral	Fluorescente
Arquivo	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Laje	Fluorescente
Recursos humanos	Divisória em madeira	Epóxi	Forro em fibra mineral	Fluorescente
TI	Não vistoriado (trancado)			
Recepção	Divisória em madeira	Epóxi	Forro em fibra mineral	Fluorescente
Jurídico	Divisória em madeira	Epóxi	Forro em fibra mineral	Fluorescente
Controle / Contas a pagar	Divisória em madeira	Epóxi	Forro em fibra mineral	Fluorescente
Sanitário masculino	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro em fibra mineral	Fluorescente



Ambiente	Revest. paredes	Piso	Teto	Iluminação
Sanitário feminino	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro em PVC	Fluorescente
Refeitório	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro em PVC	Fluorescente
Depósito	Pintura sobre reboco	Cimentado	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Auditoria	Pintura sobre reboco / Divisória em madeira	Cerâmico	Forro em PVC	Fluorescente
Depósito de sacolas	Pintura sobre reboco	Cimentado	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Depósito de diversos	Pintura sobre reboco	Cimentado	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Almoxarifado de fardas	Não vistoriado (trancado)			
Diretoria	Pintura sobre reboco	Laminado	Forro de fibra mineral	Fluorescente
Sanitário da diretoria	Azulejo	Cerâmico	Forro de fibra mineral	Fluorescente
Administrativo	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro de fibra mineral	Fluorescente
Comercial	Pintura sobre reboco	Laminado	Forro de fibra mineral	Fluorescente
Diretoria comercial	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro de fibra mineral	Fluorescente

Galpão 02

Ambiente	Revest. paredes	Piso	Teto	Iluminação
Armazenamento 1 e 2	Tijolo / Bloco cerâmico	Epóxi	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Sanitários	Azulejo / Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro em PVC	Fluorescente
Arquivo	Pintura sobre reboco	Cimentado	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Salas	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Forro em PVC	Fluorescente



Galpão 03

Ambiente	Revest. paredes	Piso	Teto	Iluminação
Armazenamento	Tijolo com pintura	Cimentado	Telha de fibrocimento	Fluorescente
Assistência técnica	Pintura sobre reboco / Compensado	Vinílico / Granito / Cerâmico	Laje / Telha de fibrocimento	Fluorescente
Depósito 1	Azulejo / Compensado / Pintura sobre reboco	Cerâmico / Cimentado	Laje / Telha de fibrocimento	Fluorescente
Sanitários	Azulejo	Cerâmico	Laje	Fluorescente
Depósito 2	Pintura sobre reboco	Vinílico	Laje	Fluorescente
Assistência técnica	Pintura sobre reboco	Vinílico	Gesso	Fluorescente
Sala	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Laje	Fluorescente
Eletrinho	Tijolo com pintura	Cimentado / Cerâmico	Telha de fibrocimento	Fluorescente
Copa	Pintura sobre reboco / Azulejo	Cerâmico	Forro em madeira	Fluorescente
Sanitário	Azulejo	Cerâmico	Telha de fibrocimento	Fluorescente
Depósito de ventiladores	Tijolo aparente	Cimentado	Telha de fibrocimento	Fluorescente

Anexos

Ambiente	Revest. paredes	Piso	Teto	Iluminação
Cantina	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Telhas metálicas	Fluorescente
Sala de logística	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Quarto do vigilante	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Telhas de fibrocimento	Fluorescente



Ambiente	Revest. paredes	Piso	Teto	Iluminação
Sanitários	Azulejo / Látex	Cerâmico	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Pátio coberto	Tijolo aparente	Cimentado	Telhas de fibrocimento	Fluorescente
Portaria principal	Pintura sobre reboco	Cerâmico	Laje	Fluorescente
Portaria secundária (desativada)	Tijolo com pintura	Cimentado	Telha de fibrocimento	Fluorescente

Ocupação do imóvel:

<input checked="" type="checkbox"/>	ocupado pelo proprietário	<input type="checkbox"/>	invasão
<input type="checkbox"/>	locado	<input type="checkbox"/>	desocupado
<input type="checkbox"/>	comodato	<input type="checkbox"/>	Outros

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- Não foi realizada nenhuma pesquisa sobre a situação dominial do imóvel avaliando;
- Não foram verificados os documentos de propriedade apresentados;
- Não foram verificados eventuais débitos do imóvel avaliando;
- Áreas dos terrenos não estão informadas nas Matrículas nºs 74.252 e 87.347; para fins de avaliação adotou-se a somatória das áreas informadas nos IPTU's;
- Não foi objeto deste trabalho a investigação de qualquer tipo de passivo ambiental no imóvel avaliando e em suas proximidades.



Foto 1:
Vista da Rua Professor Moura Bastos.



Foto 2:
Fachada.





Galpão 01

Fachada do galpão 1.



Carga e descarga.



Estoque.



Recepção.



Coordenação.



Diretoria comercial.





Departamento pessoal.



Recursos humanos.



Diretoria.



Sanitário da diretoria.



Sanitário masculino.



Sanitário feminino.





Refeitório.



Galpão 02

Vista interna do galpão.



Vista interna do galpão.



Sala do cofre.



Outra vista da sala do cofre.



Escritório desativado.





Pátio.



Fundos do galpão 02 e guarita.



Edícula.



Sanitários.



Vista lateral do galpão 02.



Galpão 03

Vista interna do galpão.





Eletrinho.



Salas da assistência.



Sala da assistência 01



Depósito da assistência.



Escritório desativado.



Sala da assistência.





Anexos

Fachada dos fundos do galpão 03.



Cantina.



Sala de logística e quarto do vigilante.



Vista interna da sala de logística.



Sanitários.



Portaria.





5.

MEMÓRIA DE CÁLCULO

ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULOS



Amostra

Nº Am.	«Endereço»	«Fonte»	AT
1	Avenida Barro Reis	Ferreira - (71) 3172-1111	2.000,00
2	Rua Amazonas	Claudio - (71) 8882-7754	500,00
3	Rua Amazonas	Gerson - (71) 9300-5677	500,00
4	Rua Laura Costa	Carmelita - (71) 3244-1662	560,00
5	Rua Mal. Andréa	Carmelita - (71) 3244-1662	490,00
6	Rua Otaviano Pimenta	José Carvalho - (71) 2299-5307	900,00
7	Rua da Boa Viagem	René Rubeiz - (71) 3414-2122	1.024,00
8	Rua Senador Theotônio Vilela	Sérgio - (71) 8887-6665	578,00
9	Rua Marguaripe x Rua Carijos	Adson - (71) 8113-0663	752,00
10	Avenida Anita Garibaldi	Marcos - (71) 8838-2430	2.400,00
11	Avenida Cardeal da Silva	Henrique Muccini - (71) 9956-5442	4.200,00
12	Rua Senador Theotônio Vilela	Sérgio - (71) 3535-0102	440,00
13	Rua Senador Theotônio Vilela	Sérgio - (71) 3535-0102	578,00
14	Rua Gilberto Amado	Araujo - (71) 3353-2220	850,00
15	Avenida Bonoco	Hudson - (71) 3289-4235	25.000,00
16	Avenida Luis Eduardo Magalhães	Claudio - (71) 8882-7754	4.505,00
17	Rua Silveira Martins	Claudio - (71) 8882-7754	9.932,00
18	Rua Silveira Martins	Marcelo - (71) 9963-4809	3.000,00
19	Rua Silveira Martins	Araujo - (71) 3353-2220	5.400,00
20	Rua Direita da Piedade	Virgínia - (71) 3393-8000	5.450,00
21	Rua Direita da Piedade	Virgínia - (71) 3393-8000	5.850,00
22	Avenida Bonoco	Maria Cristina - (71) 3342-3093	15.000,00
23	Próximo a General San Martin	Ferreira - (71) 3172-1113	2.000,00
24	Próximo a Avenida Barros Reis	Alex - (71) 9188-0085	7.840,00

Nº Am.	Topografia	Vocação	V Unitário	«VI»
1	Active / Declive	Comercial	750,00	1.500.000,00
2	Plano	Comercial	1.800,00	900.000,00
3	Plano	Multifamiliar	2.200,00	1.100.000,00
4	Active / Declive	Multifamiliar	1.200,00	672.000,00
5	Plano	Multifamiliar	2.142,86	1.050.001,40
6	Plano	Multifamiliar	1.400,00	1.260.000,00
7	Plano	Comercial	1.660,15	1.699.993,60
8	Plano	Multifamiliar	1.031,14	595.998,92
9	Plano	Multifamiliar	997,34	749.999,68
10	Plano	Unifamiliar / Industrial	800,00	1.920.000,00
11	Active / Declive	Multifamiliar	850,00	3.570.000,00
12	Plano	Unifamiliar / Industrial	1.031,82	454.000,80
13	Plano	Unifamiliar / Industrial	1.031,14	595.998,92
14	Plano	Unifamiliar / Industrial	950,00	807.500,00
15	Plano	Multifamiliar	714,29	17.857.250,00
16	Active / Declive	Multifamiliar	665,00	2.995.825,00
17	Active / Declive	Multifamiliar	604,00	5.998.928,00
18	Plano	Multifamiliar	1.000,00	3.000.000,00
19	Active / Declive	Multifamiliar	740,00	3.996.000,00
20	Plano	Multifamiliar	640,00	3.488.000,00
21	Plano	Multifamiliar	679,00	3.972.150,00
22	Active / Declive	Multifamiliar	1.000,00	15.000.000,00
23	Active / Declive	Unifamiliar / Industrial	550,00	1.100.000,00
24	Active / Declive	Unifamiliar / Industrial	510,00	3.998.400,00

Variáveis marcadas com "α" e "n" não serão usadas nos cálculos.



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- V Unitário

Variáveis Independentes:

- AT

- Topografia

Classificação:

Active / Declive = 1; Plano = 2;

- Vocação

Classificação:

Unifamiliar / Industrial = 1; Multifamiliar = 2; Comercial = 3;

Estatísticas Básicas

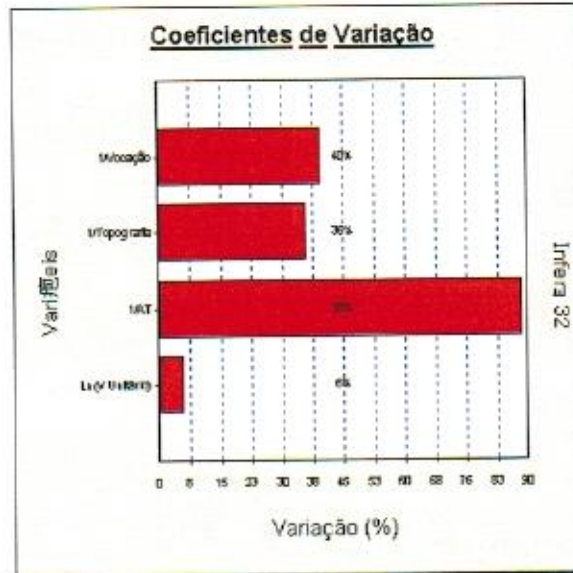
Nº de elementos da amostra	: 24
Nº de variáveis independentes	: 3
Nº de graus de liberdade	: 20
Desvio padrão da regressão	: 0,2157

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(V Unitário)	6,8608	0,4090	5,96%
1/AT	$8,8491 \times 10^{-4}$	$7,8221 \times 10^{-4}$	88,39%
1/Topografia	0,6875	0,2472	35,97%
1/Vocação	0,6041	0,2398	39,70%

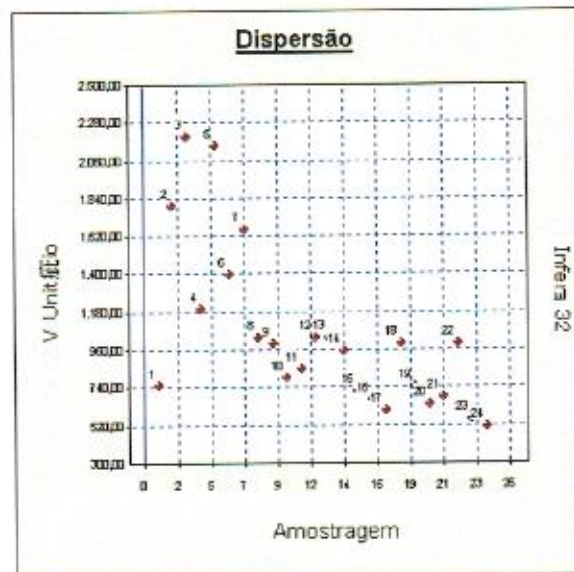
Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.



Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

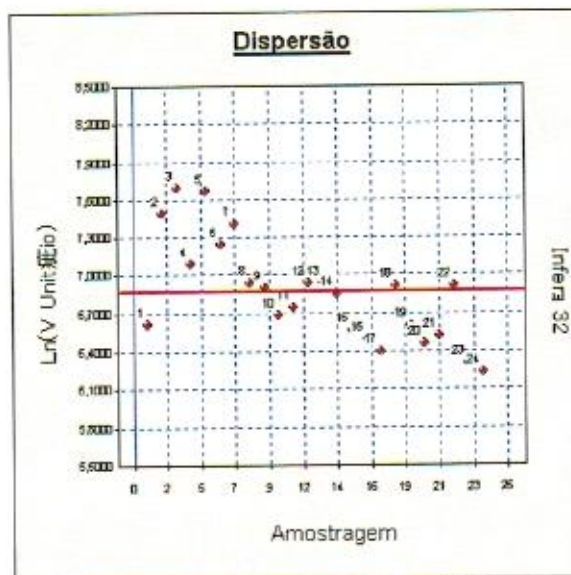


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V Unitário.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	750,00	905,47	155,47	20,7288 %
2	1.800,00	1.825,61	25,61	1,4229 %
3	2.200,00	1.631,48	-568,52	-25,8418 %
4	1.200,00	1.298,10	98,10	8,1749 %
5	2.142,86	1.656,14	-486,72	-22,7134 %
6	1.400,00	1.176,72	-223,28	-15,9488 %
7	1.660,15	1.253,19	-406,96	-24,5132 %
8	1.031,14	1.477,38	446,24	43,2767 %
9	997,34	1.275,21	277,87	27,8616 %
10	800,00	650,62	-149,38	-18,6731 %
11	850,00	734,91	-115,09	-13,5403 %
12	1.031,82	1.287,19	255,37	24,7493 %
13	1.031,14	1.054,42	23,28	2,2575 %
14	950,00	860,25	-89,75	-9,4471 %
15	714,29	793,73	79,44	11,1209 %
16	665,00	730,57	65,57	9,8594 %
17	604,00	698,71	94,71	15,6800 %
18	1.000,00	884,10	-115,90	-11,5901 %
19	740,00	720,75	-19,25	-2,6012 %
20	640,00	836,72	196,72	30,7368 %
21	679,00	832,87	153,87	22,6606 %
22	1.000,00	690,02	-309,98	-30,9976 %

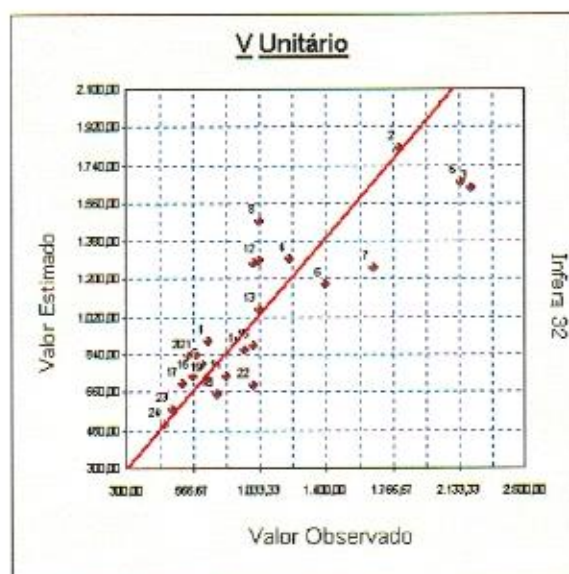


Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
23	550,00	577,52	27,52	5,0031 %
24	510,00	503,62	-6,38	-1,2508 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([V \text{ Unitário}]) = 7,1491 + 367,60 / [AT] - 0,2996 / [\text{Topografia}] - 0,6746 / [\text{Vocação}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V \text{ Unitário}] = \text{Exp}(7,1491 + 367,60 / [AT] - 0,2996 / [\text{Topografia}] - 0,6746 / [\text{Vocação}])$$



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AT	b1 = 367,6045	65,5305	280,7543	454,4548
Topografia	b2 = -0,2996	0,2068	-0,5738	-0,0254
Vocação	b3 = -0,6745	0,1880	-0,9238	-0,4253

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8707

Valor t calculado : 7,918

Valor t tabelado (t crítico) : 1,725 (para o nível de significância de 10,0 %)

Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,7581

Coefficiente r² ajustado : 0,7219

Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios
Regressão	2,9169	3	0,9723
Residual	0,9305	20	0,0465
Total	3,8475	23	0,1672

Fonte de erro	F calculado
Regressão	20,90
Residual	
Total	

F Calculado : 20,90

F Tabelado : 4,938 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $2,2 \times 10^{-4}$ %

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*



Correlações Parciais

	V Unitário	AT	Topografia	Vocação
V Unitário	1,0000	0,7600	-0,5009	-0,3365
AT	0,7600	1,0000	-0,4764	0,0742
Topografia	-0,5009	-0,4764	1,0000	-0,0382
Vocação	-0,3365	0,0742	-0,0382	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	V Unitário	AT	Topografia	Vocação
V Unitário	∞	5,229	-2,589	-1,598
AT	5,229	∞	-2,423	0,333
Topografia	-2,589	-2,423	∞	-0,1709
Vocação	-1,598	0,333	-0,1709	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,725 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,0640

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Acelto
AT	b1	6,393	$3,1 \times 10^{-4}\%$	Sim
Topografia	b2	-1,647	12%	Sim
Vocação	b3	-3,597	0,18%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

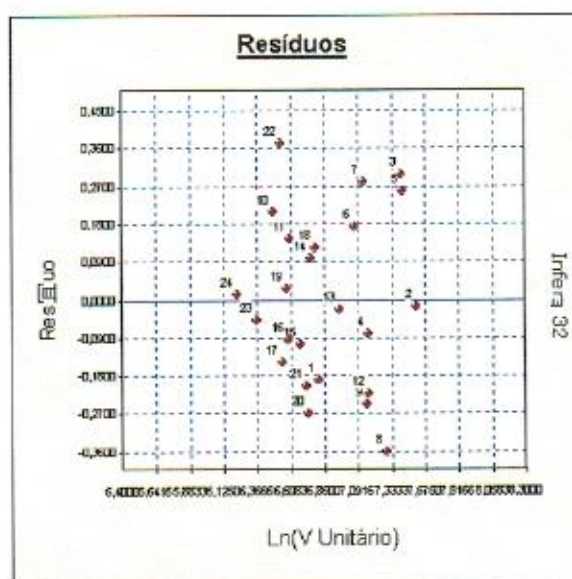


Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([V Unitário]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Residuo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	6,6200	6,8084	-0,1883	-0,8733	-0,9549	0,0354
2	7,4955	7,5096	-0,0141	-0,0655	-0,0731	1,9962x10 ⁻⁴
3	7,6962	7,3972	0,2989	1,3860	1,4973	0,0893
4	7,0900	7,1686	-0,0785	-0,3642	-0,4340	6,1746x10 ⁻³
5	7,6698	7,4122	0,2576	1,1944	1,2953	0,0663
6	7,2442	7,0704	0,1737	0,8054	0,8380	0,0301
7	7,4146	7,1334	0,2812	1,3037	1,3952	0,0790
8	6,9384	7,2980	-0,3596	-1,6671	-1,7645	0,1293
9	6,9050	7,1508	-0,2457	-1,1394	-1,1873	0,0604
10	6,6846	6,4779	0,2066	0,9582	1,1017	0,0427
11	6,7452	6,5997	0,1454	0,6745	0,7189	0,0211
12	6,9390	7,1602	-0,2211	-1,0251	-1,2080	0,0489
13	6,9384	6,9607	-0,0223	-0,1034	-0,1159	4,9836x10 ⁻⁴
14	6,8564	6,7572	0,0992	0,4600	0,5085	9,8477x10 ⁻³
15	6,5712	6,6767	-0,1054	-0,4888	-0,5428	0,0111
16	6,4997	6,5938	-0,0940	-0,4359	-0,4648	8,8419x10 ⁻³
17	6,4035	6,5492	-0,1456	-0,6752	-0,7221	0,0212
18	6,9077	6,7845	0,1231	0,5710	0,6148	0,0151
19	6,6066	6,5802	0,0263	0,1221	0,1303	6,9463x10 ⁻⁴
20	6,4614	6,7294	-0,2680	-1,2425	-1,3570	0,0718
21	6,5206	6,7248	-0,2042	-0,9469	-1,0356	0,0417
22	6,9077	6,5367	0,3710	1,7200	1,8416	0,1376
23	6,3099	6,3587	-0,0488	-0,2263	-0,2590	2,3833x10 ⁻³
24	6,2344	6,2218	0,0125	0,0583	0,0673	1,5842x10 ⁻⁴

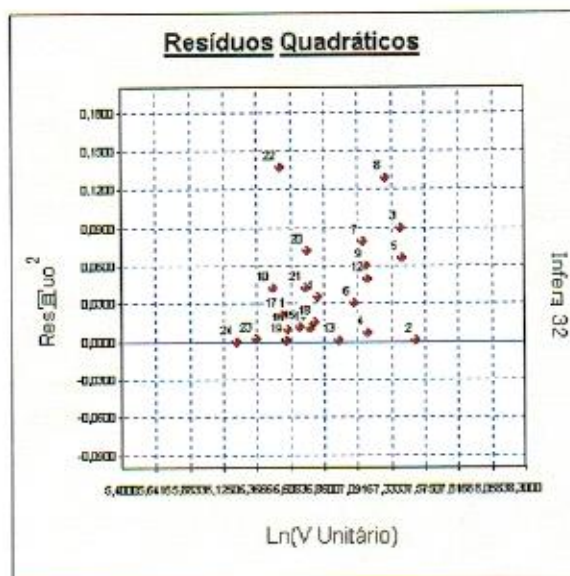
Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.



Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 24
Graus de liberdade	: 23
Valor médio	: $-2,5298 \times 10^{-19}$
Variância	: 0,0387
Desvio padrão	: 0,1969
Desvio médio	: 0,1663
Variância (não tendenciosa) .	: 0,0465
Desvio padrão (não tend.)	: 0,2157
Valor mínimo	: -0,3596
Valor máximo	: 0,3710
Amplitude	: 0,7306
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 0,1461



Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,5298 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem : 0,0387
Momento central de 3ª ordem : $1,0346 \times 10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $4,3110 \times 10^{-5}$

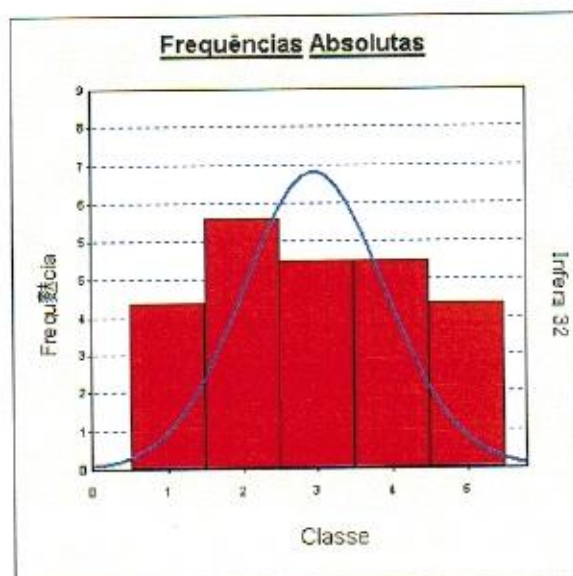
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1355	0	0
Curtose	-2,9713	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

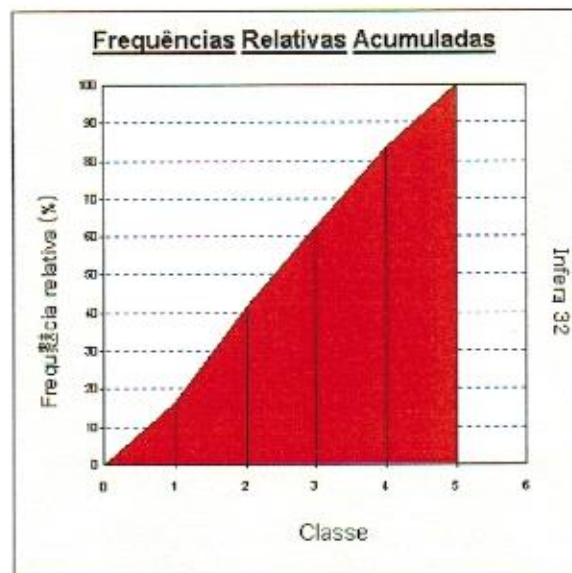
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,3596	-0,2134	4	16,67	-0,2736
2	-0,2134	-0,0673	6	25,00	-0,1360
3	-0,0673	0,0787	5	20,83	$-9,2660 \times 10^{-3}$
4	0,0787	0,2249	5	20,83	0,1496
5	0,2249	0,3710	4	16,67	0,3022

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

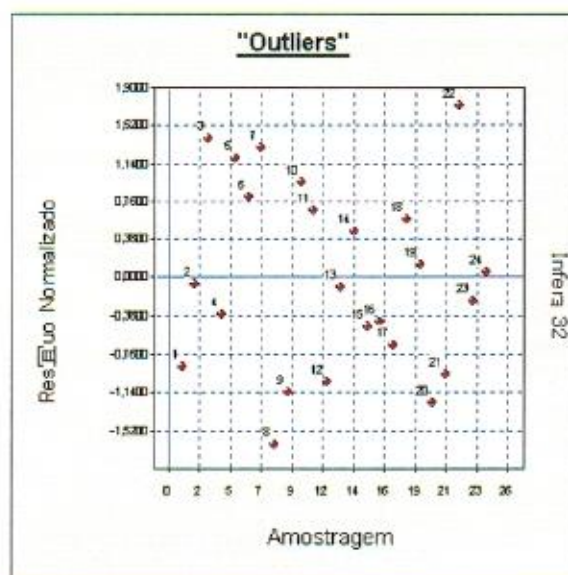
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 7,096 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook (*)	HII(**)	Aceito
1	0,0446	0,1636	Sim
2	$3,2793 \times 10^{-4}$	0,1970	Sim
3	0,0936	0,1431	Sim
4	0,0197	0,2955	Sim
5	0,0738	0,1497	Sim
6	0,0144	0,0761	Sim
7	0,0707	0,1268	Sim
8	0,0936	0,1073	Sim
9	0,0302	0,0790	Sim
10	0,0976	0,2435	Sim
11	0,0176	0,1199	Sim
12	0,1417	0,2798	Sim
13	$8,5863 \times 10^{-4}$	0,2034	Sim
14	0,0143	0,1815	Sim
15	0,0171	0,1891	Sim
16	$7,3955 \times 10^{-3}$	0,1204	Sim
17	0,0187	0,1257	Sim
18	0,0150	0,1371	Sim
19	$5,8910 \times 10^{-4}$	0,1217	Sim
20	0,0888	0,1617	Sim
21	0,0525	0,1639	Sim
22	0,1241	0,1276	Sim



Nº Am.	Distância de Cook (*)	Hii(**)	Aceito
23	$5,2052 \times 10^{-3}$	0,2367	Sim
24	$3,7526 \times 10^{-4}$	0,2487	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
8	-0,3596	0,0477	0,0417	0,0477	$6,0764 \times 10^{-3}$
20	-0,2680	0,1070	0,0833	0,0653	0,0236
9	-0,2457	0,1273	0,1250	0,0439	$2,2626 \times 10^{-3}$
12	-0,2211	0,1526	0,1667	0,0276	0,0140
21	-0,2042	0,1718	0,2083	$5,1760 \times 10^{-3}$	0,0364
1	-0,1883	0,1912	0,2500	0,0170	0,0587
17	-0,1456	0,2498	0,2917	$2,4695 \times 10^{-4}$	0,0419
15	-0,1054	0,312	0,3333	0,0208	0,0208
16	-0,0940	0,331	0,3750	$1,8895 \times 10^{-3}$	0,0435
4	-0,0785	0,358	0,4167	0,0171	0,0588
23	-0,0488	0,410	0,4583	$6,1934 \times 10^{-3}$	0,0478
13	-0,0223	0,459	0,5000	$4,5185 \times 10^{-4}$	0,0412
2	-0,0141	0,474	0,5417	0,0261	0,0677
24	0,0125	0,523	0,5833	0,0184	0,0600
19	0,0263	0,549	0,6250	0,0347	0,0763
14	0,0992	0,677	0,6667	0,0522	0,0105
18	0,1231	0,716	0,7083	0,0493	$7,6983 \times 10^{-3}$
11	0,1454	0,750	0,7500	0,0416	$3,8352 \times 10^{-6}$
6	0,1737	0,790	0,7917	0,0397	$1,9386 \times 10^{-3}$
10	0,2066	0,831	0,8333	0,0393	$2,3071 \times 10^{-3}$
5	0,2576	0,884	0,8750	0,0505	$8,8513 \times 10^{-3}$
7	0,2812	0,904	0,9167	0,0288	0,0128
3	0,2989	0,917	0,9583	$4,6331 \times 10^{-4}$	0,0412
22	0,3710	0,957	1,0000	$1,0413 \times 10^{-3}$	0,0427

Maior diferença obtida: 0,0763

Valor crítico: 0,2832 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

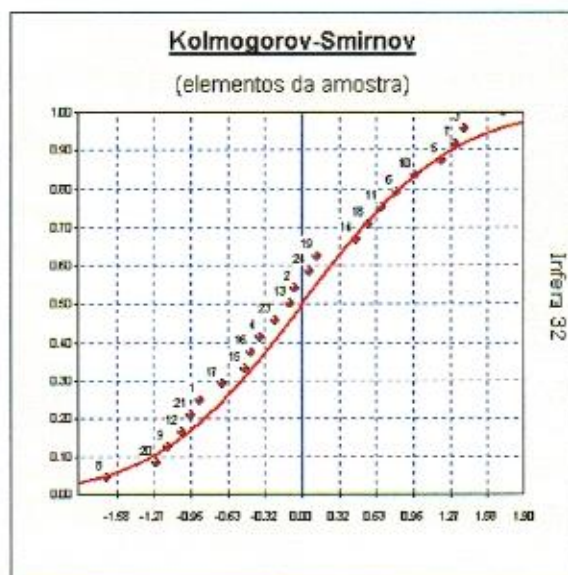
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 11
Número de elementos negativos . : 13
Número de sequências : 14
Média da distribuição de sinais : 12
Desvio padrão : 2,449

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,6658
Limite superior . : 0,2453
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.



Teste de Sinais

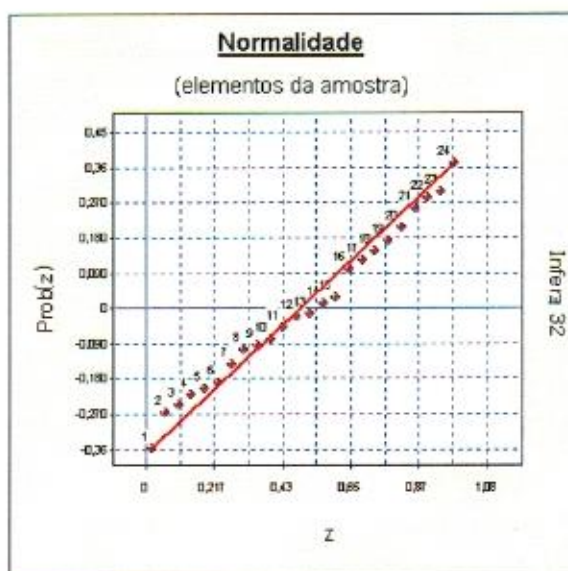
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,4082

Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0971

(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,12

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,88

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

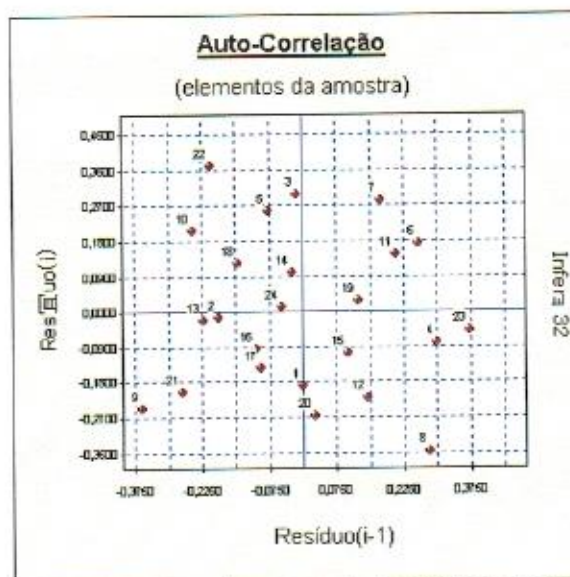
DU = 1,66 4-DU = 2,34



Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

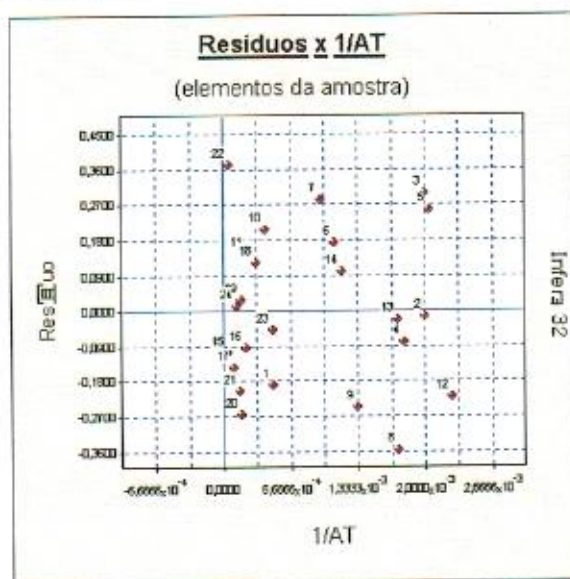
Gráfico de Auto-Correlação

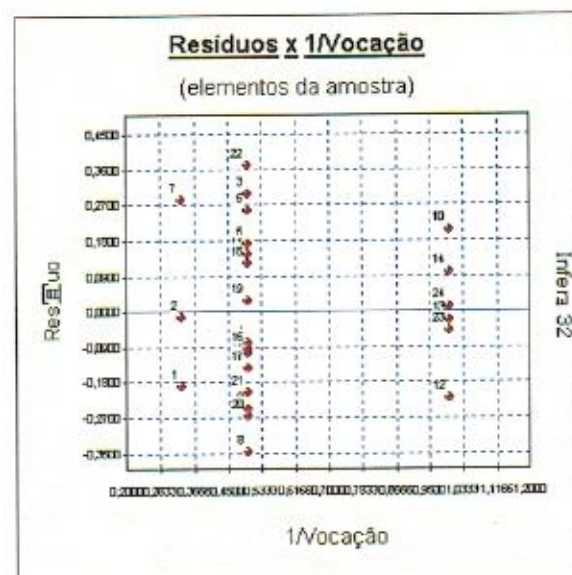
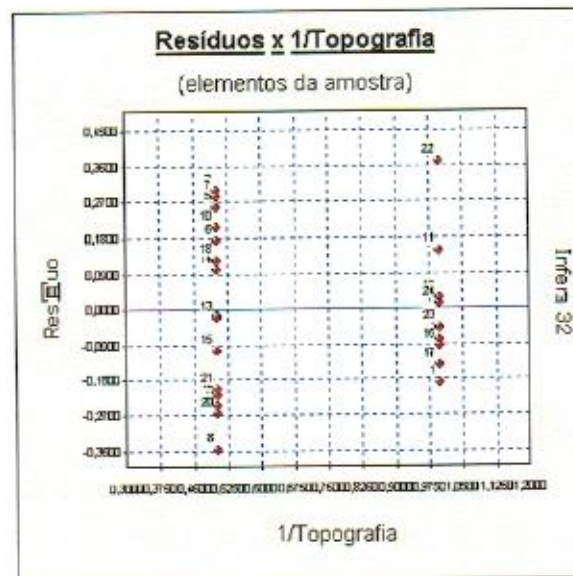


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:





Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
AT	440,00	25.000,00	6.023,00
Topografia	Aclive / Declive	Plano	Aclive / Declive
Vocação	Unifamiliar / Industrial	Comercial	Unifamiliar / Industrial

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.



Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- AT = 6.023,00
- Topografia .. = Aclive / Declive
- Vocação = Unifamiliar / Industrial

Estima-se V Unitário = R\$ 510,80/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V \text{ Unitário}] = \text{Exp}(7,1491 + 367,60 / [AT] - 0,2996 / [Topografia] - 0,6746 / [Vocação])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 443,22/m²

Máximo: R\$ 588,67/m²

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
AT	479,88	543,70	63,82	12,47
Topografia	468,85	556,49	87,64	17,09
Vocação	462,81	563,76	100,95	19,67
E(V Unitário)	371,23	702,84	331,61	61,75
Valor Estimado	443,22	588,67	145,45	28,19



Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (V Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
AT	$-5,1760 \times 10^{-3}$	-0,0610%
Topografia	153,0492	0,2996%
Vocação	344,5658	0,6746%

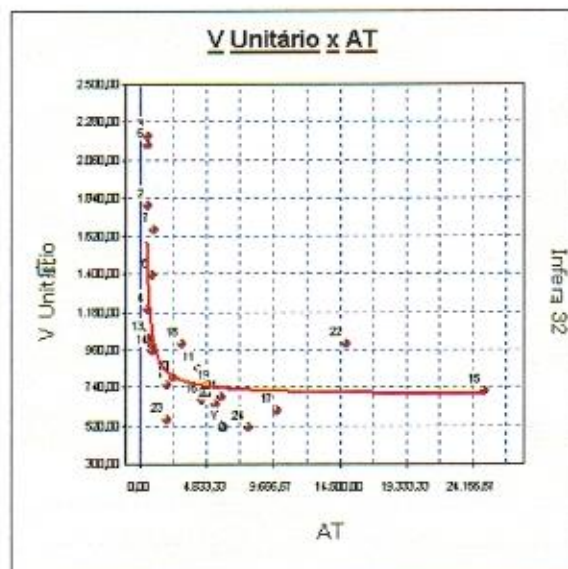
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- AT = 1130,0508
- Topografia = 1,4545
- Vocação = 1,6551





BENFEITORIAS



ETAPAS	RESIDÊNCIA		GALPÃO		TOTAL				
	Popular	Misto	1	2	3	4	5		
			Galpão 01	Galpão 02	Galpão 03	Pentam	Annexos		
CONSTRUTIVAS									
Serviços Preliminares	7,39	15,07	16,07	15,07	15,07	7,39	15,07		15,07
Movimento de terra	4,10	5,36	5,36	5,36	5,36	4,10	5,36		5,36
Fundações Especiais	-	48,20	48,20	48,20	48,20	-	48,20		24,10
Infraestrutura	28,73	38,58	38,58	38,58	38,58	28,73	38,58		26,59
Superestrutura	106,73	80,33	80,33	80,33	80,33	106,73	80,33		80,33
Vedação	83,74	29,99	29,99	29,99	29,99	83,74	29,99		20,99
Esguichas	91,95	113,21	113,21	113,21	113,21	91,95	113,21		80,87
Cobertura	117,40	284,91	284,91	284,91	284,91	117,40	284,91		284,91
Hidráulica	94,41	52,48	52,48	52,48	52,48	94,41	52,48		52,48
Elétrica	35,30	58,91	58,91	58,91	58,91	35,30	58,91		58,91
Impermeabilização/Isolação	4,52	15,00	15,00	15,00	15,00	4,52	15,00		15,00
Revestim (piso, paredes, forro)	204,43	87,83	87,83	87,83	87,83	204,43	87,83		87,83
Vidros	8,21	2,14	1,07	1,07	1,07	5,75	1,07		1,07
Pinturas	28,32	61,05	61,05	42,74	42,74	28,32	61,05		61,05
Serviços Complementares	5,75	128,53	128,53	128,53	128,53	5,75	128,53		128,53
Elevadores	-	-	-	-	-	-	-		-
SUBTOTAL de fundações	820,98	1.071,09	1.071,09	1.003,16	1.003,16	818,53	1.044,46		1.044,46
Projetos / Cópias / Emol.	-	20,28	20,28	20,06	20,06	16,37	18,99		18,99
Taxa administração	-	152,12	152,12	150,48	150,48	122,78	141,87		141,87
TOTAL POR M² (cf fundações)	1.196,51	1.173,72	1.173,72	1.173,72	1.173,72	957,68	1.105,05		1.105,05
Área construída (m ²)	2.412,00	1.718,00	1.718,00	1.656,00	1.656,00	140,00	607,00		6.534,00
Valor Novo (R\$)	2.981.953,37	2.017.631,53	2.017.631,53	1.943.686,92	1.943.686,92	134.074,73	570.755,34		6.203.666,39
Índice estimava	15	23	23	20	20	15	15		15
Relação iv	25%	33%	33%	33%	33%	25%	25%		25%
Estado conservação	c	d	d	d	d	c	c		c
Ross Heidecke	0,178	0,265	0,265	0,265	0,265	0,178	0,178		0,178
Fator depreciação	0,658	0,772	0,772	0,772	0,772	0,658	0,658		0,658
Valor Atual (R\$)	2.465.441,67	1.567.378,39	1.567.378,39	1.500.301,70	1.500.301,70	115.034,78	575.909,35		6.203.666,39




6.

ENCERRAMENTO

1. As análises, opiniões e conclusões relatadas são limitadas apenas pelas premissas e condições limitantes descritas no laudo, além de serem imparciais;
2. Nós não temos atualmente ou perspectiva de participação ou interesse nos bens que são objeto do presente estudo e não temos interesse pessoal ou propensão com respeito às partes envolvidas;
3. Nossas análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas, assim como a confecção deste laudo de acordo com a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)
4. Este laudo foi elaborado pelos presentes signatários, que o assinaram pela MERCATTO ASSESSORIA E AVALIAÇÕES.

São Paulo, 26 de Dezembro de 2013.


ENGº OSÓRIO A. GATTO
CREA N.º 0601864015


ENGª ROSANA A. MURAKAMI
CREA N.º 5060563814


ENGª ÉRICA C. ARRUDA
CREA N.º 5089059360



7.

ANEXOS

7.1 Planilha de Liquidação Forçada

7.2 Enquadramento conforme NBR 14653-2

7.3 Documentação



VALOR DE VENDA FORÇADA ECONÔMICA - VFE

Imóvel	Galpão comercial	Matrícula (s)	74.252 e 87.347
Endereço	Rua Prof. Moura Bastos, 10 - Iapi - Salvador/BA	Nº Trabalho	FT-1776 - 01/13

DADOS DA AVALIAÇÃO			
Valor de mercado (VM)	R\$9.750.000,00	Data-base	dez/13
		Fração ideal	

DESPEASAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª Cobrança	Periodicidade	Prazo(meses)
IPTU	43.656,91	dez/13	mensal	15
Investimentos programados				
Condomínio		dez/13	mensal	
Cartório e Registro			única	
Vigilância, limpeza, jardinagem	20.000,00	dez/13	mensal	15
Consumo(água, energia, gás e tel)		dez/13	mensal	
Comissão do leiloeiro 5,0%	383.825,00	dez/13	única	
Taxa de Admin s/renda	-	dez/13	mensal	
Outros		dez/13	mensal	
Extinção de Condomínio		mar/15	única	

RECEITAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª receita	Periodicidade	Prazo(meses)
Receitas mensais				
Venda pelo valor de avaliação	9.750.000,00	mar/15		
Valorização no período 0,00%	-	mar/15	única	15

PRAZOS DE COMERCIALIZAÇÃO					
Cenário Pessimista		Cenário Realista		Cenário Otimista	
24	meses	15	meses	12	meses

TAXAS			
Taxa de desconto		Taxa de aplicação	
Para cálculo do VPL		Para cálculo de Receitas	
1,00%		0,70%	

SELEÇÃO DE CENÁRIO		
<input type="radio"/> Cenário Pessimista	<input checked="" type="radio"/> Cenário Realista	<input type="radio"/> Cenário Otimista

RESULTADO				
Redução custo financ./administr.	R\$	1.889.674,00	redução %	17,33%
Redução custo p/ extinção cond.	R\$	-	redução %	
VFE do imóvel 100,00%	R\$	8.060.326,00	Cenário	Realista
Comissão do leiloeiro	R\$	383.825,00	desconto de 5% de comissão	
Redução total verificada	R\$	2.073.499,00	% do VM	78,73%
VFE final do imóvel	R\$	7.676.500,00	Descontada a comissão leiloeiro	



7.2 ENQUADRAMENTO CONFORME NBR 14653-2

❖ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

❖ *Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear*

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



Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%

❖ *Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear*

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Laudo	Pontos (Σ 1-6)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor de mercado	14	Grau I	Grau I

❖ *Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear*

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

❖ Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

❖ MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		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 padrão, com os devidos ajustes



Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Descrição	Pontos (Σ 1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor das benfeitorias	4	Grau I	Grau I

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor de terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de 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
3	Fator de comercialização	Interido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado



Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo se u grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Enquadramento

Descrição	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do terreno		Grau I
Custos de reedição		Grau I
Método evolutivo	Grau I	Grau I

Resumidamente:

Grau de precisão:	III
Grau de fundamentação:	I



PODER JUDICIÁRIO

22

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 1

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.999

Caradello

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 74.252 DATA 09/04/99 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: GALPÃO de número 01 (um), com inscrição imobiliária municipal de número 528.641-7, com estrutura metálica, coberta de telhas de amianto e, internamente, constituído de dois pavimentos, tendo no térreo um armazém industrial e no superior o escritório comercial, com a área coberta de 2.412,00 m², edificado em terreno com a área de 1.016,00 m², desmembrado da maior porção, esta com 8.001,00 m², situado na Rua San Martin, Largo do Retiro, no subdistrito de ~~Santa Antônia~~, zona urbana desta Capital, limitando-se, a citada área desmembrada, pela frente, com uma rua projetada, ao lado do Rio das Tripas; de um lado, com a fábrica São José e Industrial Estenol; do outro lado, com dois galpões da Luso Brasileiro S/A - Indústria de Cofres e Móveis de Aço, e, ao fundo, com a área remanescente do conjunto de galpões. PROPRIETÁRIA: LUSO BRASILEIRO S/A - INDÚSTRIA DE COFRES E MÓVEIS DE AÇO com sede nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 15.108.095/0001-39. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 10.388 deste Ofício. O referido é verdade, do que dou fé. 777 Salvador, 09 de abril de 1.999. A Suboficial *Caradello*

AV.01- 74.252 DATA: 09 de abril de 1.999. - DESMEMBRAMENTO - Por petição datada de 08 de abril de 1.999, assinada pelo Diretor da LUSO BRASILEIRO S/A - Indústria de Cofres e Móveis de Aço, petição esta que arqueei, juntamente com a Certidão datada de 08 de abril de 1.999, expédida pelo Escrivão do Juízo de Direito da 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca desta Capital, AVERBO, nesta data, o desmembramento do Galpão 01 (um) supra citado, bem como o terreno onde o mesmo se encontra edificado, da sua matrícula anterior. Dou Fé. DAJ: AO-067.166 R\$ 20,00 A Suboficial *Caradello*

R.02- 74.252 DATA: 18 de agosto de 1.999. - INCORPORAÇÃO - Por escritura pública lavrada em 18 de agosto de 1.999 às folhas 105 do Livro 1.359, nas Notas do Tabelionato do PRIMEIRO Ofício desta Capital, o imóvel objeto desta matrícula foi pela empresa proprietária, a Luso-Brasileiro S/A - Indústria de Cofres e Móveis de Aço, INCORPORADO ao patrimônio da empresa SAFIRA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., sediada nesta Capital, à Avenida Estados Unidos, número 01, sala 912, inscrita no CGC/MF sob nº 02.469.593/0001-65, no ato representada por sua sócia, D. Caroline Silva Suffi, brasileira, solteira, maior, inscrita no CPF/MF sob número 369.681.495-91, residente nesta Capital, pelo valor de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais), para efeitos fiscais. Dou Fé. DAJ: 203.076 R\$ 230,00 A Suboficial *Caradello*

N-3/ 74252 Nos termos da escritura pública de 6 de janeiro de 2000, lavrada nas Notas do Tabelião do 2º Ofício desta Capital, no Livro 809, as fls 191, sob nº 41796, a SAFIRA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, já qualificada, vendeu ao Sr. FRANCISCO JOSÉ DE ARAÚJO BRITO JUNIOR, brasileiro, comerciante, solteiro, inscrito no CPF sob nº 924.466.395-34, residente e domiciliado nesta Capital, o imóvel objeto da presente Matrícula, pelo preço de R\$170.000,00, pago e quitado. Salvador, 6 de janeiro de 2000. A Oficial *Caradello*

R.04- 74.252- DAJ Nº 952.565 série 002 em data de 28/08/2.001- de acordo com a escritura pública de 28 de agosto de 2.001, lavrada nas notas do Tabelião do 12º Ofício desta capital, às folhas 009/010 do livro 0070, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pelo senhor FRANCISCO JOSÉ DE ARAÚJO BRITO JUNIOR, já qualificado dado em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, à Figma PH COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CGC. de MF sob o número 80.462.138/0001-41 sediada na

Rua Wener Duwe, 202, Bairro Badenfour, em Blumenau, Estado de Santa Catarina, representada pelo seu procurador o Senhor Marcilio Oliveira Andrade em garantia da abertura de crédito no valor de R\$150.000,00 (CIENTO E CINQUENTA MIL REAIS), O qual será utilizado pela Firma A M B DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA, sediada nesta capital, na Rua B, Parque San Martin, Largo do Retiro IAPI, inscrita no CGC de MF sob o número 42.010.611/0001-60, cuja abertura de crédito acima citada será para fornecimento de mercadorias até o limite de R\$150.000,00 na abertura de crédito rotativo. Tudo e tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e deu fé. Salvador 29 de Agosto de 2.001 A Oficial *Cláudia de Jesus*

AV. 0574.252- de acordo com a escritura pública de 27 de maio de 2.002, lavrada nas notas de Tabelião de 12º Ofício desta capital, às fôlhas 080 à 081, de livre 081, fica aditada a escritura pública de 28 de agosto de 2.001, lavrada nas notas de Tabelião de 12º Ofício desta capital, às fôlhas 009 à 010, de livre 070, para constar da mesma, que além da Firma PH COMERCIO E SERVIÇO LTDA, são também devedoras de débito no valor de R\$150.000,00 de financiamento naquela escritura constituída as seguintes Firmas: 1- CAJAZEIRA DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA inscrita no CNPJ de MF sob o número 03.176.986/0001-43; 2- CAIME DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.150.676/0002-50; 3- CAIÇADA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.150.675/0001-05. 4- CANDEIAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF sob o nº 02.482.931/0001-07; 5- LAURO DE FREITAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGO / SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ nº 02.474.632/0002-01; 6- LAURO DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, CNPJ nº 02.474.632/0001-12; 7- MOURARIA DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA inscrita no CNPJ de MF sob o nº 02.474.659/0001-05 e / 02.474.659/0002-696 (Filial) 8- PERNAMBUCOS DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, CNPJ de MF nº 03.372.123/0001-41, 9- PURIFICAÇÃO DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, CNPJ nº 02.616.042/0001-06; 10- SÃO GASTÃO DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF sob o nº 03.540.040/0001-14. 11- SENEZ FILHO DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF Número 02.949.357/0001-07; 12- PAU DA LIMA DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, CNPJ de MF sob o número 04.582.566/0001-19; 13- TANGREDO NEVES DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF nº 02.474.647/0001-80; 14- PLATAFORMA DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF sob o nº 02.474.653/0001-30; 15- RAMARINEIRO DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF sob o número 04.582.541/0001-26; 16- ENCOMADEIRA DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF nº 03.373.124/0001-96; 17- ALAGOINHAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF sob o número 02.567.247/0001-10; 18- CAMAÇARE DISTRIBUIDORA DE CATALOGO SHOPPING LTDA, inscrita no CNPJ de MF nº 02.546.791/0001-85 e 19- DIAS DÁVILA DISTRIBUIDORA DE CATALOGO LTDA, CNPJ de MF nº 02.546.790/0001-30, representadas por seu titular FRANCISCO JOSE DE ARAUJO BRITO, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CGC de MF sob o número 924.466.395-34. O referido é verdade e deu fé. Salvador, 12 de Junho de 2.002- A Oficial *Cláudia de Jesus*

R-6/ 74252 Fica registrada nesta data a penhora, que grava o imóvel objeto da presente Matrícula, em garantia do processo nº 01626-1993-002-05-00-7-RT, movido por DAMAZIO ABADE RIBEIRO, contra IUSC BRASILEIRO S/A INDUSTRIA DE COPRES E MOVELS DE AÇO, de acordo com o Mandado de 11 de Setembro de 2006, da 2ª Vara do Trabalho de Salvador, que arqueei. Salvador, 29 de Janeiro de 2007, que arqueei. Salvador, 29 de Janeiro de 2007. A Oficial *Cláudia de Jesus*

Isento de Custas Vide ficha 2



PODER JUDICIÁRIO

2ª

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 2

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2007

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 74252 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

R-7/ 74252 Fica registrada nesta data a penhora, que grava o imóvel objeto da presente Matrícula, em garantia do processo nº 02709-1992-010-05-00-7-RT, movido pelo SINDICATO DOS TRABALHADORES INDUSTRIA METALURGICA SID.MAT .ELE BAHIA, contra a LUSO BRASILEIRO S/A, de acordo com o Mandado de 30 de maio de 2007, da 10ª Vara do Trabalho de Salvador, que arquivou, no valor de R\$317.810,84 Salvador, 26 de Julho de 2007. A Oficial *Quadrelli* DAJ 011315 R\$661,00

Av-8/6/ 74252 Averbó nesta data o cancelamento da penhora, objeto do R-6 desta Matrícula, de acordo com o Mandado de 12 de junho de 2007, da 2ª Vara do Trabalho de Salvador, cujo documento arquivou. Salvador, 3 de Agosto de 2007. A Oficial *Quadrelli* DAJ 019688 R\$11,00

R.09- 74.252- de acordo com a Escritura Pública de 11 de Setembro de 2007, lavrada nas Notas do Tabelião do 12º Ofício desta capital, as folhas 079 a 084 do livro 0250-E, nº de Ordem 219.985, o imóvel objeto da presente matrícula foi pelo seu proprietário FRANCISCO JOSE DE ARAUJO BRITO JUNIOR, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliado nesta capital, do em HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU a Firma HIROSHIMA PARTICIPAÇÃO E COMERCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ de MF sob o nº 33.367.027/0001-92 com sedena Rua / Ulisses Cruz nº 761, São Paulo representado por Rosângela Aparecida Oliveira, em garantia do FINANCIAMENTO NO VALOR DE R\$400.000,00 eu seja em garantia da relação comercial, abrindo o crédito para fornecimento de mercadorias até o limite de R\$400.000,00, cujo valor da dívida será representada por qualquer forma de direito permitida especialmente através de duplicatas emitidas pela Credora contra as devedoras que são:-Firma AMB DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA, CNPJ Nº42.010.611/0001-60, CAIME DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA- ME, CNPJ nº 03.150.676/0001-50, MOURARIA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA- ME, CNPJ Nº 02.474.659/0002-96 representada pela Alagoinhas Distribuidora de Catalogos Shopping LTDA, CNPJ Nº 02.567.246/0001-10, ENGOMADEIRA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS LTDA-ME CNPJ de MF Nº 03.372.124/0001-96, PERNAMBUES DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS LTDA ME CNPJ Nº 03.372.123/0001-41, PLATAFORMA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LYDA MECNPJ Nº 02.474.653/0001-38, TANCREDO NEVES DISTRIBUIDORA DE CAT LAGOS LTDA ME CNPJ Nº 02.474.647/0001-80, CAJAZEIRA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDS CNPJ Nº 03.176.986/0001-43, CANDEIAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ DO MF 02.482.931/0001-07, SIMÕES FILHO DISTRIBUIDORA DE CATAGOS SHOPPING LTDA me CNPJ Nº 02.494.357/0001-07, CALÇADA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA -ME CNPJ 03.150.675/0001-05, PURIFICAÇÃO DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 02.616.842/0001-06, DIAS D'ÁVILA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME, CNPJ Nº 02.546.790/0001-30, CAMAÇARI DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME, CNPJ Nº 02.546.791/0001-85, LAUTO DE FREITAS DISTRIBUIDORA DE CATAGOS LTDA- ME ITINGA CNPJ Nº 02.474.632/0001-12, SÃO CAETANO DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 03.540.040/0001-14, TAMARINEIRO DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 04.582.541/0001-12 FAU DA LIMA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME, CNPJ Nº 04.582.568/0001-19, PARIFE DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 04.582.514/0001-53 LAPA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 05.211.285/0001-23, EULÍDIA S DA CUNHA CATALOGOS SHOPPING LTDA ME, CNPJ Nº 07.746.150/0001-98, todas representadas por Francisco Jose de Araújo Brito e por Albaniza Morais de Brito e ALBANIZIA MORAIS DE BRITO ME CNPJ Nº 03.437.899/0001-00, ILHEUS DISTRIBUIDORA

RA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ de MF 05.097.915/0001-80, BROTAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 03.495.703/0001-26, EUNAPOLIS DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 07.522.900/0001-48, JEQUIE DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME, CNPJ Nº 03.671.373/0001-82 e ITABUNA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 03.496.715/0001-75 representada da Michell Moraes de Brito Andrade e por Marcus Vinicius Moraes de Brito LUCIANA PATRICIA MORAIS DE BRITO ME CNPJ Nº 00.185.950/0001-38 representada por Luciana Patricia Moraes de Brito Andrade. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 11 de Setembro de 2.007 a sub-Oficial *[assinatura]*

R. 10- 74.252- DAJ Número *74252* serie 600 em data de 10/10/2.007 R\$992,00 de acordo com a Escritura publica de 10 de Outubro de 2.007, lavrada nas Notas de Tabelião do 12º Ofício desta capital, as folhas 140 à 141 do Livro 0254-E número de Ordem 220.374. O imóvel objeto da presente matrícula foi pelo Senhor FRANCISCO JOSE DE ARAUJO BRITO JUNIOR, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do RG Nº 07506349 28, inscrito no CIC do M.F sob o número 924.466.395-34, residente e domiciliado dado em HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU para LAURO DE FREITAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ do MF sob o número 02.474.632/0001-12 em favor da VIA BLU INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ do MF sob o número 00.230.492/0001-01 representada por Valnisia Bitencourt Lima em garantia do financiamento no valor de R\$370.000,00 ou seja formalizaram uma relação comercial abrindo um crédito para fornecimento de mercadorias até um limite de R\$370.000,00 cujo valor da dívida será representado por qualquer forma de direito permitida, especialmente através de duplicatas emitidas pela LAURO DE FREITAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME em favor da VIA BLU INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. Tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 10 de Outubro de 2.007 A Oficial *[assinatura]*

R-11- 74252 Nos termos da Carta de Arrematação passada em 10 de outubro de 2007 extraída dos autos da Execução Fiscal número 140.96529410-5, em curso na 3ª Vara da Fazenda Pública, promovida pela Fazenda Pública do Estado da Bahia, contra INSO BRASILEIRO S/A INDUSTRIA DE BOCHES E MOVIS DE AÇO o imóvel objeto da presente Matrícula, foi desmembrado da Matrícula nº 10.388, conforme consta do Av-11, em 9 de abril de 1999, é constituído de um Galpão de nº 01, com estrutura Metálica, coberto de telhas de amianto e internamente constituído de dois pavimentos, tendo no pavimento térreo ~~armazem~~ armazem industrial e no superior escritório comercial, com área coberta de 2.412, m2 e área livre de 1.016 m2, situado na Avenida San Martin, Largo do Retiro, zona urbana desta Capital, tendo sido arrematado pelo Sr. CISINO COSTA SILVA, brasileiro, advogado, divorciado, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito no CPF sob nº 095.764.875/87, pelo preço de R\$60.000,00, cujo documento arquivai. Salvador, 26 de outubro de 2007. A Oficial *[assinatura]* DAJ 914483 R\$236,00

Certifico que o imóvel objeto da presente Matrícula, se encontra gravado por três hipotecas conforme consta dos registros mencionados acima. Salvador, 26 de outubro de 2007. A Oficial *[assinatura]*

R. 12- 079.576 serie 600 em data de 11/07/2.008 R\$441,00- número de DAJ paga / de acordo com o instrumento publico lavrado nas notas da Tabelião 12º Ofício de notas desta capital, as folhas 019 à 020, do livro número 0285-E, o imóvel objeto da presente matrícula foi pelo Sr. FRANCISCO JOSE DE ARAUJO BRITO e por esposa Dª ALBÂNIZIA MORAIS DE BRITO dado em HIPOTECA DE GRAU para a INTERBELE DISTRIBUIDORA DE COSMÉTICOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ do MF número 04.726.871/000148 com sede na Rua Bartolomeu Bueno Quad 49, lote 01 e 02 setor Candido Moraes na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás e, a ABELHA RAINHA INDUSTRIA E COMERCIO DE COSMÉTICOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ do MF Nº 02.742.968/0001-19 com sede na BR 153 Km 1.286, Cidade de Aparecida Estado de Goiás, em garantia do FINANCIAMENTO NO VALOR DE R\$200.000,00(CREDITO PARA FORNECIMENTO DE MERCADORIAS até o limite de /



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2.008

[Handwritten Signature]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 74.252 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL F I C H A Nº 03 R200.000,00 cujo valor da dívida será representado por qualquer forma de direito permitida, especialmente através de duplicatas emitidas pela S CREDORAS CONTRA a devedora, cujo crédito será utilizado pela PAU DA LIMA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA-ME, pessoa jurídica de Direito privado, inscrita no C N P J do MF sob o número 04.582.568/0001-19. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 1. de julho de 2.008 A Oficial *[Handwritten Signature]*

AV. 13- 74.252 DAJ Número 086,722 série 600 em data de 13/08/2.008 R\$272,00 de acordo com a Escritura Pública de 12 de Agosto de 2.008, lavrada nas notas do Tabelião do 12º Ofício desta capital, às fls. 043 a 044 do Livro 0292-E número de Ordem 223.829, fica aditada a Escritura Pública de 28 de Agosto de 2.001, lavrada às fls. 009 do Livro 0070 sob o número de Ordem 2011778, devidamente registrada sob o número 04 da presente matrícula em data de 29 de Agosto de 2.001, para constar como outorgantes devedoras as seguintes Firmas:- LUCIANA PATRICIA MORAIS DE BRITO ME, CNPJ Nº 00.185.950/001-38, BROTAS DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA-ME, CNPJ Nº 003.495.703/0001-26, MOURARIA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA-ME CNPJ Nº 02.474.659/0001-05 ITABUNA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA-ME CNPJ Nº 03.496.715/000-75, LIBERDADE DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA-ME, CNPJ Nº 03.563.472/0001-40, JEQUIÉ DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA-ME, CNPJ 03.671.373/0001-82, ALBANIZA MORAIS DE BRITO ME, CNPJ 03.437.899/0001-00 PARIPE DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ 04.582.514/000153, § ILHEUS DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 05.097.915./0001-80 LAPA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA - ME CNPJ Nº 05.211.285/0001-23/ FEIRA DE SANTANA CATALOGOS SHOPPING LTDA CNPJ Nº 07.073.251/0001-45, LUCIANA PATRICIA DE MORAIS DE BRITO ME CNPJ 00.185.950/002-19, FAZENDA GRANDE CATALOGOS "SHOPPING LTDA ME CNPJ do MF Nº 07.228.777/0001-57, EUNAPOLIS DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 07.522.900/0001-48, PAULO AFONSO CATALOGOS SHOPPING LTDA-ME, ESTRADA DAS BARREIRAS CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 07.340.309/0001-70 PERIFERI DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 03.950.149/0001-20 CAMPO DA POLVORA DISTRIBUIDORA DE CATALOGOS LTDA ME CNPJ Nº 06.369.074/0001-86 ALBANIZA MORAIS DE BRITO ME CNPJ Nº 03.437.899/0002-83, EUCLIDES DA CUNHA CATALOGOS SHOPPING LTDA ME CNPJ Nº 07.746.150/0001-98, Senhor do Bonfim Catalogos Shopping LTDA, CNPJ Nº 07.764.435/0001-51 representada por Estrada do Coco Catalogos Shopping LTDA, ME, CNPJ Nº 07.704.931/0001-10 e por TEIXEIRA DE FREITAS CATALOGOS SHOPPING LTDA ME, CNPJ Nº 07.902.908/0001-30 representada por Francisco José de Araújo Brito Honor. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 13 de Agosto de 2.008 A Oficial *[Handwritten Signature]*

R.14- 74.252- DAJ Número 087.807 série 600 em data de 19/08/2.008 R\$441,00 de acordo com a Escritura Pública de 19 de Agosto de 2.008, lavrada no 12º Ofício de notas desta capital, às fls. 0051 do Livro 0293-E número de Ordem 223.909. O imóvel objeto da presente matrícula foi pela Fima AMB DISTRIBUIDORA CATALOGOS / SHOPPING LTDA com sede nesta capital, inscrita no C N P J do MF sob o número / 42.010.611/0001-60 com a intervenção e garantia do Sr. FRANCISCO JOSÉ DE ARAUJO BRITO e por sua esposa Dª ALBANIZA MORAIS DE BRITO dado em HIPOTECA de 5ª (QUINTO) GRAU, à TRAVESSOLO E TRAVESSOLO LTDA pessoa jurídica de direito privado inscrita no C N P J do MF sob o nº 38.815.817/0001-90 com sedes Rua José Rosário, nº 1.087, na Cidade de Itapólis, São Paulo em garantia da abertura de crédito no valor de R\$230.000,00 cujo valor da dívida será representado por qualquer forma de direito permitida, especialmente através de duplicatas emitidas pela CREDORA contra os devedores. Salvador, 19 de Agosto de 2.008 A Oficial *[Handwritten Signature]*

Av-15/ 74252 Nos termos da petição de 9 de março de 2009 e demais documentos -

exigidos que arquivai, a nova inscrição Municipal é nº 544.711-2, em substituição a de nº 528.641-7 conforme processo administrativo nº 1219/2008, da Procuradoria do Município de Salvador, e 342 da Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Salvador, cujo documento arquivai. Salvador, 10 de março de 2009. a Oficial *[assinatura]*
DAJ 657751 R525,20

Av.16/74.252 – CANCELAMENTO: Averbo, nesta data, o cancelamento da penhora objeto do R.07 desta matrícula, em garantia do processo nº 02709-1992-010-05-00-7-RT, movido por SINDICATO TRAB IND MET SID MAT ELE BAHIA contra LUSO BRASILEIRO S/A, tudo de acordo com ofício nº235/09, expedido em 23/04/2009, pela Exmª Srª. Drª Marylucia Leonesy da Silveira, Juíza de Direito da 10ª Vara do Trabalho da Comarca de Salvador-Ba. – O referido é verdade, a que dou fé. - Salvador, 23 de abril de 2009. A Suboficial. *[assinatura]* DAJ: isento

**AV-17-74.252-De acordo com o Ofício nº 19/2010 datado de 18 de fevereiro de 2010 e recebido em 14/07/10, referente ao Processo de Execução Fiscal de nº 0049425-23.1996.805.0001, movida pela Fazenda Publica Estadual contra a LUSO BRASILEIRO S/A, por ordem do Dr. Rolemberg Costa, Juiz de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública desta capital, ficam canceladas as hipotecas objetos dos R-04; R 09 e R 10 da matrícula 74.252. Salvador 20 de setembro de 2010. Subtitular. *[assinatura]*
Isento de custas.**

AV. 18- 74.252- DAJ Nº 396.075 série 602 em data de 18/10/2.011 R\$13,90 de acordo com o que me foi requerido pelo Dr. CISINO COSTA SILVA, em documento datado de 26 de Julho de 2.011, que arquivai juntamente com a Certidão da Escritura pública de 12 de Agosto de 2.008, lavrada nas notas do Tabelião do 12º Ofício desta capital, às fls. 043 do Livro 0292-E, fica sem efeito a Averbação Objeto do Ato nº 13 efetuado em data de 13 de Agosto de 2.008, em virtude da constar na mesma escritura de aditamento pessoas estrangeiras ao proprietário do imóvel constante da presente matrícula, nem tampouco o citado instrumento guarda qualquer menção ao imóvel citado na presente matrícula. Salvador, 20 de outubro de 2.011 a suboficial *[assinatura]*

AV.19- 74.252- DAJ Nº 432.210 serie 602 em data de 01-11-2.011 R\$13,90 de acordo com o que me foi requerido pelo Sr. CISINO COSTA SILVA, na qualidade de proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, conforme R.11 efetuado na matrícula presente em data de 26 de outubro de 2.007, ficam sem efeitos os atos de números 12 e 14 datados de 01 de julho de 2.008 e 19 de agosto de 2.008, em virtude de devedor das hipotecas nos mencionados registros constituídos não ser proprietário do citado imóvel em virtude de supra citado ter sido arrematado por CISINO COSTA SILVA, brasileiro, advogado, divorciado, portador de CPF de MF nº 095.764.875-87, conforme R.11 da presente. *[assinatura]* O referido é verdade e dou fé. Salvador, 03 de outubro de 2.011 a suboficial

R.20- 74.252- DAJ Número 167.042 série 710 em data de 21/12/2011 R\$2.817,40 de acordo com a Escritura Pública de 22 de Dezembro de 2.011, lavrada nas notas do Tabelião de Alagoínas Bahia fls. 167 e 168 do Livro 190, número de Ordem 10322 e imóvel objeto da presente matrícula foi havido por compra pelo preço de R\$...... 105.000,00 (CIENTO E CINCO MIL REAIS), quitado, pelo Senhor BENJAMIN CABRAL MIGUEL, brasileiro, maior, divorciado, administrador, tendo R.G funcional número 0086511-44 expedida pela SSP, Bahia, inscrito no CPF de MF Nº 195.183.155-15 residente e domiciliado nesta Capital, ao Senhor CISINO COSTA SILVA, brasileiro, maior advogado, divorciado, portador da Carteira de identidade funcional de número 07060738 expedida pela C A B - Bahia CIC 095.764.875-87. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 26 de dezembro de 2.011 a suboficial *[assinatura]*

R.021- 74.252- DAJ Número 168.907 em data de 27/12/2.011 R\$2.817,40 de acordo com o que me foi requerido pelo Sr. CISINO COSTA SILVA, na qualidade de proprietário do imóvel objeto da presente matrícula, conforme R.11 efetuado na matrícula presente em data de 26 de outubro de 2.007, ficam sem efeitos os atos de números 12 e 14 datados de 01 de julho de 2.008 e 19 de agosto de 2.008, em virtude de devedor das hipotecas nos mencionados registros constituídos não ser proprietário do citado imóvel em virtude de supra citado ter sido arrematado por CISINO COSTA SILVA, brasileiro, advogado, divorciado, portador de CPF de MF nº 095.764.875-87, conforme R.11 da presente. *[assinatura]* O referido é verdade e dou fé. Salvador, 03 de outubro de 2.011 a suboficial



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2.013

[Handwritten Signature]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 74.252 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ficha 04 (quatro) de acordo com a Escritura Pública de 28 de dezembro de 2.011, lavrada nas notas Tabeliães do Primeiro Ofício de Notas da Comarca de Alagoinhas-Bahia, fls. 173/174 da Livre 190. O imóvel objeto da presente matrícula foi havido por compra / pela preço de R\$990.000,00 quitada, pela ARAUJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRONICOS LTDA, pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de MF Nº 05.354.423/0001-64 com endereço na Avenida Tancredo Neves, nº 148, Q-02 Loja 1/3 3º piso Shopping Iguatemi, Pituba, ao Senhor BENJAMIN CABRAL MIGUEL, brasileiro, maior, divorciado, administrador de empresas, CPF 195.183.155-15 RG Número 00866311-44-SSP BA. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 03 de Janeiro de 2.013 a suboficial *[Handwritten Signature]*

R.022- 74.252- DAI Nº 205.363 série 710 em data de 065/001/2.012 R\$3.80,90 de acordo com o Instrumento de Constituição de Hipoteca sécula de Crédito bancário emitida em data de 05 de janeiro de 2.012, de número 0033229130000004618 da qual arquivai uma das vias, a ARAUJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS inscrita no CNPJ de MF sob o número 005.954.423/0001-64 sediada nesta capital, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula juntamente com o imóvel Objeto da matrícula de número 87.347 em GARANTIA DO FINANCIAMENTO NO valor de R\$9.000.000,00 (nove milhões de Reais), para ser amortizado em 048 parcelas mensais vencendo-se a primeira em data de 15/02/2.012 e a última em data de 15 de Janeiro de 2.016 sendo o valor da primeira mensalidade de R\$259.336,86 em data de 15 de fevereiro de 2.012 e as demais consoante quadro a mesma anexo em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Rua Amador Bueno, 474 em São Paulo Estado de São Paulo, CNPJ de MF Nº 09.040.0888/0001-42. Tudo e mais conforme título padrão, do qual arq uvei uma das vias. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 06 de Janeiro de 2.012 a suboficial *[Handwritten Signature]*

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SALVADOR - BAHIA

Exatidão e dou fé, que a presente cópia é reprodução da Matrícula nº 74.252 extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 8.015/73. Salvador, 8 de 10 de 2013

[Handwritten Signature]
Oficial Substituto



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

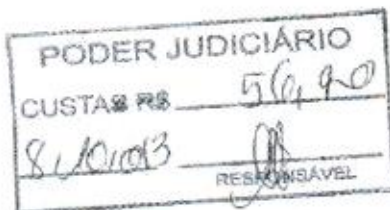
Salvador - Bahia

MARLUCY DE SANTANA MENEZES

Oficial

DIMITRI CÉSAR MOREIRA BRANDÃO

Oficial Substituto





PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda - Coordenadoria de Tributos Imobiliários
Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2013

Inscrição Imobiliária	644711-2				
Contribuinte	ARAUJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELE				
CPF/CNPJ	05.954.423/0001-02				
Endereço	Rua Professor Moura Bastos	Nº Métrico	0	Nº de Porta	S/N
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício		Bloco	
Sub-Unidade	GL	Nº Sub-Unidade		CEP	40.330-530
Área Terreno (m²)	1.450,00				
Fração Ideal	0,00				
Área Construída (m²)	1.800,00				
Área Total (m²)	1.800,00				
Valor Venal IPTU	R\$ 1.109.457,00				
Tipo Imóvel	Abast., Armazenagem				
Padrão Construtivo	E-Médio				
Data Lançamento	01/10/2007				
Situação Cadastral	Ativo				
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte				
Data de Emissão	26/12/2013 08:09:18				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Código de Controle da Certidão: DCA2BE882D3557ED8974D0101A57ECCD

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.



**PREFEITURA
DO SALVADOR**
Secretaria Municipal da Fazenda

**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM
IPTU / TRSD**

CONTRIBUINTE ARAÚJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS E L		INSCRIÇÃO: 644.711-2	CATEGORIA: ESPEC/INSTI
CODIGO LOGRADOURO: 4613-2	NOME LOGRADOURO: RUA PROFESSOR MOURA BASTOS		NUMERO: 0
SUB-NÚMERO: GL	COMPLEMENTO:	QUADRA:	LOTE:
BARRIO:			

IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

TERRENO		FATOR DE CORREÇÃO:		FATOR DE GLEBA:		ÁREA EXCEDENTE (M ²):	
ÁREA USO PRAZADO (M ²):	VUP:	1,00	0,00	0,00	0,00		
1.450,00	15,30						
EDIFICAÇÃO		FATOR DE CORREÇÃO:		ÁREA CONSTRUIDA		ÁREA METANINO	
PADRÃO CONSTRUTIVO:	ÁREA (M ²):	VUP:	1,00	DESCOBERTA (M ²):	ÁREA (M ²):		
E	1.800,00	604,04		0,00	0,00		
COMPOSIÇÃO DO TRIBUTO							
VALOR BRUTO:		FATOR DE CORREÇÃO:	ALÍQUOTA (%):	VALOR DO TRIBUTO:		PREÇO PÚBLICO:	
1.109.457,00		1,00	1,20	13.313,48		6,48	

TRSD - TAXA DE COLETA, REMOÇÃO E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DOMICILIARES

CODIGO DEBITO AUTOMATICO: 20000000064471128012	TIPO UNIDADE: Comercial	ZONA: POPULAR
ÁREA (M ²): 1.800,00	VALOR P/M ² - PISO: 3,04	VALOR DA TAXA: 5.472,00

DADOS PARA PAGAMENTO

EXERCÍCIO: 2013	DATA: 02/11	VENCIMENTO: 05/03/2013	NÃO RECEBER APÓS: 30/12/2013
DESCRIÇÃO:		VALOR DEVIDO - R\$	1.708,35
		VL. CREDITO NOTA CIDADÃ R\$	0,00
		VALOR C/ DESCONTO - R\$	-
		ATUALIZ. MONETÁRIA - R\$	59,76
		MULTA DE MORA - R\$	176,81
		JUROS DE MORA - R\$	159,13
		VALOR A PAGAR - R\$	2.104,05



81630000021-2

04053776201-1

31230280113-8

02006447112-9

VIA - CONTRIBUINTE

↑ AUTENTICAÇÃO MECÂNICA ↑

DISTRIBUIÇÃO

VÁLIDO SOMENTE SE AUTENTICADO MECÂNICAMENTE POR BANCO AUTORIZADO



81630000021-2

04053776201-1

31230280113-8

02006447112-9

ATENÇÃO: NÃO AMASSE. NÃO DOBRE. NÃO PERFURE



Prefeitura do Salvador
Secretaria Municipal da Fazenda

**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM
IPTU / TRSD**

EXERCÍCIO: 2013	DATA: 02/11	VENCIMENTO: 05/03/2013	NÃO RECEBER APÓS: 30/12/2013	INSCRIÇÃO: 644.711-2
VALOR DEVIDO - R\$		1.708,35		
VALOR A PAGAR - R\$		2.104,05		

↑ AUTENTICAÇÃO MECÂNICA ↑

VIA - PROCESSAMENTO



PODER JUDICIÁRIO

2ª

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 87347 DATA 12.11.2004 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Os Galpões designados pelos nºs 02 e 03 de portas, inscritos no Censo Imobiliário sob nº 67.405-2, situados na Avenida San Martin, no subdistrito de Santo Antonio zona urbana desta Capital, sendo o Galpão 02 com estrutura metálica coberto de telhas de amianto com apenas um pavimento, utilizando como armazem favela, com a área coberta de 1.719,00m², área livre de 376,00m², e o Galpão 03 com estrutura metálica coberto de telhas de amianto, com apenas um pavimento utilizando como armazem favela com a área coberta de 1.656,00m², área livre de 822,00m², PROPRIETÁRIO GYMEL COMERCIO DE METAIS LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ sob nº 13.313.416/0001-01. REGISTRO ANTERIOR- conforme consta do registro processado da Matrícula nº 10388 deste Ofício. Salvador, 12 de novembro de 2004. A Oficial

R-1/ 87347 Nos termos da escritura pública de venda e compra, datada de 11 de novembro de 2004, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício desta Capital, no Livro 1409, as fls 170, sob nº 01, a GYMEL COMERCIO DE METAIS LTDA, já qualificada, vendeu ao Sr. ILDOMAR COSTA SILVA, brasileiro, solteiro, comerciante, residente e domiciliado em Petrolina, Pernambuco, inscrito no CPF sob nº 18.850.314-91, representado por seu procurador Cisino Costa Silva, brasileiro, casado, advogado, CPF 095.764.875-87, residente e domiciliado nesta Capital, nos termos da Procuração lavrada nas Notas do Tabelião do 4º Ofício desta Capital, de 9 de novembro de 2004, as fls 077, do Livro 0518, sob nº 010186, o imóvel objeto da presente Matrícula, pelo preço de R\$60.000,00, pago e quitado. Salvador, 12 de novembro de 2004. A Oficial

DAJ 581981 R\$210,00

O imóvel objeto da presente Matrícula, se encontra gravado por três penhoras, conforme consta do R-12/2ª Vara da Fazenda Pública, R-17 4ª Vara da Fazenda Pública e R-10 da 4ª Vara da Fazenda Pública, conforme consta das Matrículas nº 10388 deste Ofício. Salvador, 12 de novembro de 2004. A Oficial

Certifico que o imóvel objeto da presente Matrícula, ficou livre das penhoras. Salvador, 26 de julho de 2005. A Oficial

Av-2/ 87347 Nos termos da petição de 20 de fevereiro de 2006, requerida pela GYMEL COMERCIO DE METAIS LTDA, já qualificada, e Certidão fornecida pela Prefeitura Municipal de Salvador, cujos documentos ficaram arquivados neste Ofício, o imóvel objeto da presente Matrícula, está inscrita no Censo Imobiliário sob nº 610285-9. Salvador, 21 de fevereiro de 2006. A Oficial

DAJ 789736 R\$21,34

Av-3/10/ 87347 Averbo nesta data o cancelamento da penhora, objeto do R-10, mencionada nesta Matrícula, Movida pela Fazenda Pública Municipal contra IUSC BRASILEIRO S/A, de acordo com o Mandado de 10 de agosto de 2006, referente ao Processo nº 6129124/98, que arqueei. Salvador, 16 de agosto de 2006. A Oficial

DAJ 737999 R\$11,00

AV.04- 87.347- DAJ Número 556.846 série 602 em data de 15/12/2.011 R\$27.80 de acordo com o que se foi requerido em documento datado de 14 de dezembro de 2.011, que arqueei, fica fazendo parte integrante da presente matrícula a retificação de endereço do imóvel objeto da presente matrícula, e qual atualmente tem o endereço de endereço de endereço pela Rua Professor Moura Bastos, número 10, legradou- e 4613, cujo imóvel tem os números 10 (dez) da porta e 610.285-9 da inscrição municipal. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 15 de Dezembro de 2.011 a subficial.

R.05- 87.347 DAJ Número 168.915 série 710 em data de 27/12/2.011 R\$3.380,00 de acordo com a Escritura Pública de 28 de Dezembro de 2.011, lavrada nas metas de Tabela da Comarca de Alagoinhas-Estado da Bahia, as folhas 175/176 do Livro 190. O imóvel objeto da presente matrícula foi HAVIDO POR COMPRA PELO PREÇO de R\$1.200.000 (UM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS), quitado, pela ARAUJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRONICOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ de MF sob o número 05.954.423/0001-64 com endereço na Avenida Tancredo Neves 148, Q-12 Loja 1/2 3º piso Shopping Tguatemi, Pituba representada pelo seu Administrador Luciama Rancalle Aires Pinto e Ana Paula Santana, no Senhor ILDOMAR COSTA SILVA, brasileiro, maior, solteiro, comerciante, RG número 05105285-51 exped da pela SSP BA CPF 418.850.314-91. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 03 de Janeiro de 2.012 a subficial.

R.06- 87.347- DAJ Número 205.390 série 710 em data de 05/01/2.012 R\$3.860, de acordo com o Instrumento de Constituição de Hipoteca cédula de crédito bancária emitida em data de 05 de Janeiro de 2.012, de nº 00332291300000004610 de qual arqueei uma das vias, a ARAUJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS inscrita no CNPJ de MF número 005.954.423/0001-64 sediada nesta capital, HIPOTECOU EM PRIMEIRO GRAU, o imóvel constante da presente matrícula juntamente com o imóvel objeto da matrícula número 74.252, em favor de BANCO SANTANDER (BRASIL S/A) com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, 2.041 e 2.235 Bloco " A ", Vila Olímpica, São Paulo, inscrita no CNPJ de MF sob o nº 90.400.888/0001-42, em garantia de FINANCIAMENTO NO VALOR DE R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais), o qual deverá ser amortizado em 48 parcelas mensais, vencendo-se a primeira em 15 de Fevereiro de 2.012 e a última em 15 de janeiro de 2.016 sendo o valor da primeira de R\$259.336,86 e as demais consoante quadra anexo ao mencionado instrumento, tudo e mais conforme Título padrão de qual arqueei uma das vias. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 06 de Janeiro de 2.012-a subficial.

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO
SALVADOR - BAHIA
Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução da Matrícula nº 87.347 extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 8.015/73.
Salvador, 8 de 10 de 2013

Oficial/Oficial Substituto



PODER JUDICIÁRIO
CUSTAS R\$ 56,90
SUCIOB
RESPONSÁVEL

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Salvador - Bahia
MARLLUCY DE SANTANA MENEZES
Oficial
DIMITRI CÉSAR MOREIRA BRANDÃO
Oficial Substituto



PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda - Coordenadoria de Tributos Imobiliários
Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2013

Inscrição Imobiliária	610285-9		
Contribuinte	ARAUJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELE		
CPF/CNPJ	05.954.423/0001-09		
Endereço	Rua Professor Moura Bastos	Nº Métrico	10
		Nº de Porta	10
Loteamento		Quadra	
Conjunto		Edifício	
Sub-Unidade	Nº Sub-Unidade	Bairro	IAPI
		CEP	40.330-530
Área Terreno (m²)	4.573,00		
Fração Ideal	0,00		
Área Construída (m²)	3.715,00		
Área Total (m²)	3.715,00		
Valor Venal IPTU	R\$ 1.356.508,55		
Tipo Imóvel	Industrial		
Padrão Construtivo	F-Simples		
Data Lançamento	01/01/2004		
Situação Cadastral	Ativo		
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte		
Data de Emissão	26/12/2013 08:08:35		

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Código de Controle da Certidão: 1FFEA3BF1444B5499828FFD&ACB38C50

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.



**PREFEITURA
DO SALVADOR**
Secretaria Municipal da Fazenda

**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM
IPTU / TRSD**

CONTRIBUINTE		INSCRIÇÃO:	CATEGORIA:
ARAÚJO MAIA COMERCIO DE EQUIPAMENTOS E L EPP		610.285-9	INDUSTRIAL
CODIGO LOGRADOURO:	NOME LOGRADOURO:	NUMERO:	
4613-2	RUA PROFESSOR MOURA BASTOS	10	
SUB-NUMERO:	COMPLEMENTO:	QUADRA:	LOTE:
			BANHO:

IPTU - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

TERRENO					
ÁREA ÚTIL PRIMITIVO (m²):	MUP:	FATOR DE CORREÇÃO:	FATOR DE DOLZA:	ÁREA EXCEDENTE (m²):	
4.573,00	15,30	1,00	0,00	0,00	
EDIFICAÇÃO					
PADRÃO CONSTRUTIVO:	ÁREA (m²):	MUP:	FATOR DE CORREÇÃO:	ÁREA CONSTRUIDA DESCOBERTA (m²):	ÁREA MEZANINO (m²):
F	3.715,00	346,31	1,00	0,00	0,00
COMPOSIÇÃO DO TRIBUTO					
VALOR VEHAL:	FATOR DE CORREÇÃO:	ALÍQUOTA (%):	VALOR DO TRIBUTO:	PREÇO PÚBLICO:	
1.356.508,55	1,00	1,00	13.565,08	6,48	

TRSD - TAXA DE COLETA, REMOÇÃO E DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DOMICILIARES

CODIGO DEBITO AUTOMATICO:	TPO UNIDADE:	ZONA:
20000000061028528012	INDUSTRIAL	POPULAR
ÁREA (m²):	VALOR P/m² - PPD:	VALOR DA TAXA:
3.715,00	3,04	11.293,60

DADOS PARA PAGAMENTO

EXERCÍCIO:	COTA:	VENCIMENTO:	NÃO RECEBER APÓS:
2013	03/11	05/04/2013	30/12/2013
OBSERVAÇÕES:			
VALOR DEVIDO - R\$			2.260,46
VL. CREDITO NOTA CIDADÃ R\$			0,00
VALOR C/ DESCONTO - R\$			-
ATUALIZ. MONETÁRIA - R\$			65,11
MULTA DE MORA - R\$			232,56
JUROS DE MORA - R\$			186,05
VALOR A PAGAR - R\$			2.744,18
C4/W02-26/12/2013 E:135608-1)B-7)F+K.E.			



81650000027-7

44183776201-8

31230280113-8

03006102859-0

VIA - CONTRIBUINTE

↑ AUTENTICAÇÃO MECÂNICA ↓

De posse e por ↓

VÁLIDO SOMENTE SE AUTENTICADO MECÂNICAMENTE POR BANCO AUTORIZADO



81650000027-7

44183776201-8

31230280113-8

03006102859-0

ATENÇÃO: NÃO AMASSE. NÃO DOBRE. NÃO PERFURE

		Prefeitura do Salvador Secretaria Municipal da Fazenda			DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM IPTU / TRSD	
EXERCÍCIO:	COTA:	VENCIMENTO:	NÃO RECEBER APÓS:	INSCRIÇÃO:		
2013	03/11	05/04/2013	30/12/2013	610.285-9		
VALOR DEVIDO - R\$			2.260,46			
VALOR A PAGAR - R\$			2.744,18			

↑ AUTENTICAÇÃO MECÂNICA ↓

VIA - PROCESSAMENTO

