

ANEXO I – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

ANEXO I

À

Inquisa – Indústria Química Santo Antônio S/A- Em Recuperação Judicial

Rua Alan Kardec, nº 463

CEP: 26220-110 - Nova Iguaçu - RJ

FK Distribuidora de Produtos Químicos Ltda. – EPP- Em Recuperação Judicial

Rua Alan Kardec, nº 463 Parte A

CEP: 26220-110 - Nova Iguaçu - RJ

REF.: LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Prezados Senhores,

Conforme solicitado por V. Sas., a Saade RJ Serviços de Apoio foi contratada por **Inquisa – Indústria Química Santo Antônio S/A - Em Recuperação Judicial e FK Distribuidora de Produtos Químicos Ltda. – EPP- Em Recuperação Judicial** “Grupo Inquisa ou Empresas” para elaborar o laudo econômico-financeiro, no qual o resultado é representado pelos demonstrativos de “Projeções de Resultados” e “Projeções de Fluxo de Caixa” e se torna parte integrante do Plano de Recuperação Judicial Substitutivo “Plano” das *Empresas*, como Anexo I, a ser apresentado nesta data à 6ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu - RJ como parte do processo de recuperação judicial nº 0106001-70.2012.8.19.0038.

Os demonstrativos de projeções de resultados e de fluxo de caixa apresentados no presente laudo econômico-financeiro tratam exclusivamente sobre as empresas INQUISA – INDÚSTRIA QUÍMICA SANTO ANTONIO S/A- Em Recuperação Judicial e FK DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA – EPP- Em Recuperação Judicial (denominadas neste laudo econômico-financeiro como “Recuperandas”, “Empresas” ou “Grupo Inquisa”).

1. ESCOPO

Este laudo econômico-financeiro tem por propósito preparar as projeções de resultados e de fluxo de caixa das *Recuperandas*, fornecendo subsídios para suportar o Plano nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme requerido pela Lei de Recuperações e Falências nº 11.101/05, artigo 53, inciso III. Nenhum outro objetivo pode ser tácito ou deduzido, sendo este documento destinado exclusivamente para a finalidade ora descrita.

2. ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela Saade neste laudo econômico-financeiro deram-se através da elaboração das projeções econômicas e financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pelas *Recuperandas*. Essas informações são de responsabilidade exclusiva das *Empresas* e foram utilizadas na projeção de resultado econômico-financeiro. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do Plano, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa do *Grupo Inquisa*, e, conseqüentemente, sua capacidade de amortização da dívida.

Ressalta-se que a Saade não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, gestora, nem mesmo produz compilação, revisão, validação ou qualquer outra qualidade que gere responsabilidade pelas informações trazidas neste laudo econômico-financeiro em questão, uma vez que as projeções foram elaboradas apenas com base em informações do próprio Grupo. O encargo da Saade em sua atividade profissional de prestação de serviços não inclui opiniões, garantias ou aprovação em relação aos sistemas de controle interno e informações econômicas e financeiras das *Recuperandas*. É pressuposto fundamental que todas as informações fornecidas pelas *Empresas*, seus diretores e acionistas, administradores e empregados, para a execução dos trabalhos ora propostos foram verdadeiras, precisas e completas.

Deve-se notar que os resultados projetados contêm estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, visto que dependem parcialmente de fatores externos à gestão das *Empresas*, tendo, portanto, caráter incerto, cabendo o esclarecimento de que eventualmente poderá ocorrer diferenças entre os resultados projetados e os resultados futuros reais.

As projeções para o período de treze anos foram realizadas com base nas informações históricas e nas perspectivas das próprias *Empresas* em relação ao comportamento de mercado,

faturamento, custos de aquisição de mercadorias e valores do passivo inscrito no processo de recuperação judicial.

Assim, mudanças nas conjunturas econômicas, nacionais e internacionais, inclusive no caso de implementação das medidas de reestruturação contidas no Plano, não constituem qualquer garantia quanto aos resultados efetivos e reais a serem atingidos pelas *Empresas*, portanto, a Saade não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste laudo econômico-financeiro.

Ademais, salienta-se que não é parte do escopo dos serviços prestados pela Saade, atividades relacionadas a gestão das *Empresas*, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva da Administração das *Recuperandas*.

3. METODOLOGIA DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Para demonstrar e evidenciar a proposta apresentada no Plano, assim como para demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das *Recuperandas*, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais e a geração de caixa no período proposto pelas *Empresas*, atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

Dessa forma, procedemos a projeção de resultados e fluxo de caixa futuros das *Empresas* através da mensuração das variáveis operacionais que afetam o negócio.

Neste trabalho, optamos por considerar cenário único de projeções, que representa as operações das *Empresas* conforme a sua reestruturação operacional e financeira e a programação e evolução esperada do seu mercado de atuação, conforme detalhado no Plano.

4. RESULTADOS DO LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Com base em análises e informações históricas, nas principais considerações e premissas descritas a seguir e no planejamento operacional elaborado para os próximos anos, estima-se a projeção econômico-financeira das *Recuperandas*, representada pelas projeções de receitas, resultados e fluxo de caixa.

Foi desenvolvida uma modelagem financeira específica, criada e desenvolvida para as *Empresas* a partir de um sistema matemático-financeiro, refletindo o mais próximo possível da

ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BEM E ATIVO

2718

SETAPE

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 50533.0

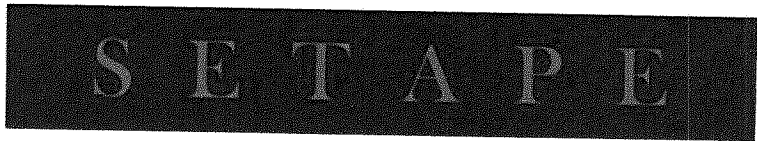
LAUDO Nº 76278 | DEZEMBRO/2016

RUA ALAN KARDEC, 463 - CALIFÓRNIA - NOVA IGUAÇU - RJ

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADA A
VRG
Valuation Research Group

2719



N.º PROPOSTA : 50533.0
 N.º LAUDO : 76278
 SOLICITANTE : Inquisa - Indústria Química Santo Antônio S.A.
 PROPRIETÁRIO : Suissa Industrial eComercial Ltda.
 FINALIDADE : Garantia
 ENDEREÇO : Rua Alan Kardec, 463 - Califórnia - Nova Iguaçu - RJ

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 16.345.000,00 (Dezesseis Milhões, Trezentos e Quarenta e Cinco Mil Reais).

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 11.442.000,00 (Onze Milhões, Quatrocentos e Quarenta e Dois Mil Reais).

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base dezembro/2016.

São Paulo, 09 de Dezembro de 2016.

SETAPE
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
 CREA-SP 0183298

ROBERTO MOUTINHO
 ZUANELLA:09205247880

Assinado digitalmente por
 ROBERTO MOUTINHO
 ZUANELLA:09205247880
 Data: 2017.01.02
 11:17:25 -0200

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Inquisa - Indústria Química Santo Antônio S.A.. procedeu à avaliação de Prédio Industrial localizado na Rua Alan Kardec, 463 - - Califórnia - Nova Iguaçu - RJ, para a finalidade de Garantia, com data base para dezembro/2016.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

M.1.1. ESCOPO

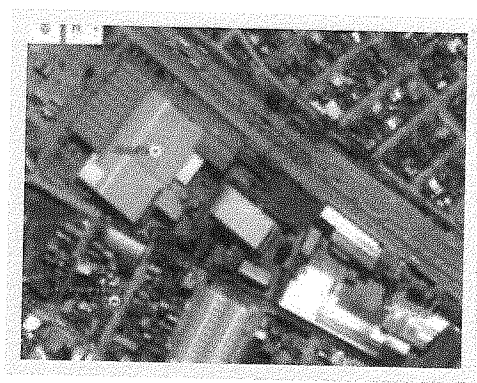
Esta avaliação tem por finalidade avaliar as contas de Edifícios e Terreno.

M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local em 01/12/2016, acompanhado pelo Sr. Wilson (funcionário designado pela diretoria), elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

M.1.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto basicamente por um terreno com construções de uma indústria de produtos químicos.



M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana, área total de 12.289,43 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

NumeroMatricula	Área (m ²)	Cartorio	DataRegistro
1.363	12.289,43	1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu-RJ	03/11/2016

272

SETAPE

M.1.2.3. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Indústria
Proprietário	Suissa Industrial E Comercial Ltda.
Endereço	Rua Alan Kardec, 463
Bairro	Califórnia
Município	Nova Iguaçu
Estado	Rio de Janeiro

M.1.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

272

M.1.2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Alan Kardec	Dupla	10,00 m	Uma	Retilíneo	Asfalto	Sim	Sim	Sim



M.1.2.6. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Municipal 2.882/1997 e seus complementos, que define o Plano Diretor vigente e o uso e ocupação do solo do Município de Nova Iguaçu, o imóvel avaliando localiza-se em zona urbana, de uso misto.

M.1.3. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

M.1.3.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Urbano, Industrial.
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardim.
Transportes Coletivos:	Ônibus.
Equipamentos Comunitários:	Saúde, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	Centro do município de Nova Iguaçu, Rodovia Presidente Dutra
Principais Vias de Acesso:	Avenida Carlos Marques Rollo, Rua Oscar Soares, Rodovia Presidente Dutra

M.1.3.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



M.1.4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para efeito de cálculo, foi considerada a área de terreno como sendo a encontrada na matrícula citada em M.1.2.2. e área construída como sendo a encontrada no laudo anterior de Nº 40.526/51.115, elaborado pela SETAPE para a data base Agosto/2011.

Vale ressaltar que não foi fornecida a matrícula atualizada do imóvel avaliando. Por esta razão, caso o mesmo seja utilizado em alguma operação de garantia, recomendamos a apresentação do documento atualizado.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas "in loco" para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

M.1.5. SITUAÇÃO DE MERCADO

O imóvel avaliando está posicionado a cerca de 350 metros da Rodovia Presidente Dutra, em uma via importante do bairro.

O mercado imobiliário atual acompanha a tendência geral de retração nas negociações de compra e venda de imóveis, devido às circunstâncias econômicas que o país atravessa e, existem poucas ofertas do padrão do avaliando.

Conforme exposto pelos profissionais atuantes no mercado da região, os imóveis de uma forma geral, dependendo da sua grandeza, são negociados de forma mais lenta, devido a procura ser bem específica.

Nível de Oferta:	Baixa/Média
Nível de Demanda:	Baixa/Média
Absorção:	Baixa/Média
Desempenho do Mercado Atual:	Recessivo

272

SETAPE

M.1.6. RESUMO DE VALORES

Valor do Terreno	R\$ 8.844.774,97
Valor das Construções e Benfeitorias	R\$ 11.587.026,00
Valor de Mercado Calculado	R\$ 20.431.801,00
Fator Comercialização	0,80
Valor de Mercado Adotado	R\$ 16.345.000,00
Fator Liquidação Forçada	0,70
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 11.442.000,0

273

MÓDULO 2

AVALIAÇÃO DO TERRENO

M.2. CALCULO DO VALOR DO TERRENO

M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) *Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.*

b) *Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.*

c) *Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.*

Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 6 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 924,43 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Área Total do Terreno	600,00 m ²
Valor Total do Terreno	R\$ 554.656,00

M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO


N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m ²)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m ²)	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m ²)
26828.0	1.106,49	0,90	995,84	0,97	1,14	1,11	1.105,39
34625.0	1.091,10	0,90	981,99	1,04	1,00	1,04	1.021,27
34626.0	1.166,67	0,90	1.050,00	0,92	0,94	0,86	903,00
34627.0	731,10	0,90	657,99	1,06	0,94	1,00	657,99
34628.0	1.061,92	1,00	1.061,92	0,94	0,94	0,88	934,49
Limite Inferior				R\$ 647,10 /m ²			
Média Aritmética				R\$ 924,43 /m ²			
Limite Superior				R\$ 1.201,76 /m ²			
Média Saneada				R\$ 924,43 /m ²			

Para a definição do valor do imóvel avaliando, como não há imóveis similares na região disponíveis para comercialização, adotou – se um lote paradigma, para obter o valor unitário do m², que através do fator área foi corrigido, para obter o valor unitário do imóvel avaliando com suas devidas particularidades, conforme tabela abaixo:

Descrição	Área Paradigma (m ²)	Área Total (m ²)	Unitário Paradigma (R\$/m ²)	Fator Área	Unitário Final (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)
Terreno	600,00	12.289,43	1.049,73	0,69	719,71	R\$ 8.844.774,97

M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS


B - Comparativo 26828.0

Endereço:	Rua São João Batista, próximo a R. Frederico de Castro				
Bairro:	Centro				
Cidade:	Nova Iguaçu				
Estado:	RJ				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	535,00 m ²	A.Construída:	483,00 m ²	Testada:	-
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 1.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 1.106,49 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2016
Informante:	Casario Imóveis - Willian - Tel. (21) 7703-2935				
Obs:	O corretor contatado não soube informa a quanto tempo o imóvel está disponível para comercialização.				


C - Comparativo 34625.0

Endereço:	Rua Lampadosa			SEM FOTO	
Bairro:	Califórnia				
Cidade:	Nova Iguaçu				
Estado:	RJ				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	800,00 m ²	A.Construída:	700,00 m ²	Testada:	-
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 1.200.000,00
VI.Terreno:	R\$ 1.091,10 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2016
Informante:	Corretor - Ronisson - Tel. (21) 9 8736-6806				
Obs:	O corretor contatado informou que o imóvel avaliando se encontra disponível para comercialização a 5 meses.				

D - Comparativo 34626.0

Endereço:	Rua Sucuri, 80				
Bairro:	Califônia				
Cidade:	Nova Iguaçu				
Estado:	RJ				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	300,00 m ²	A.Construída:	-	Testada:	-
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 350.000,00
VI.Terreno:	R\$ 1.166,67 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2016
Informante:	J.Fernandes Imóveis - João - Tel. (21) 2768-3305				
Obs:	O corretor contatado informou que o imóvel avaliando se encontra disponível para comercialização a 6 meses.				

E - Comparativo 34627.0

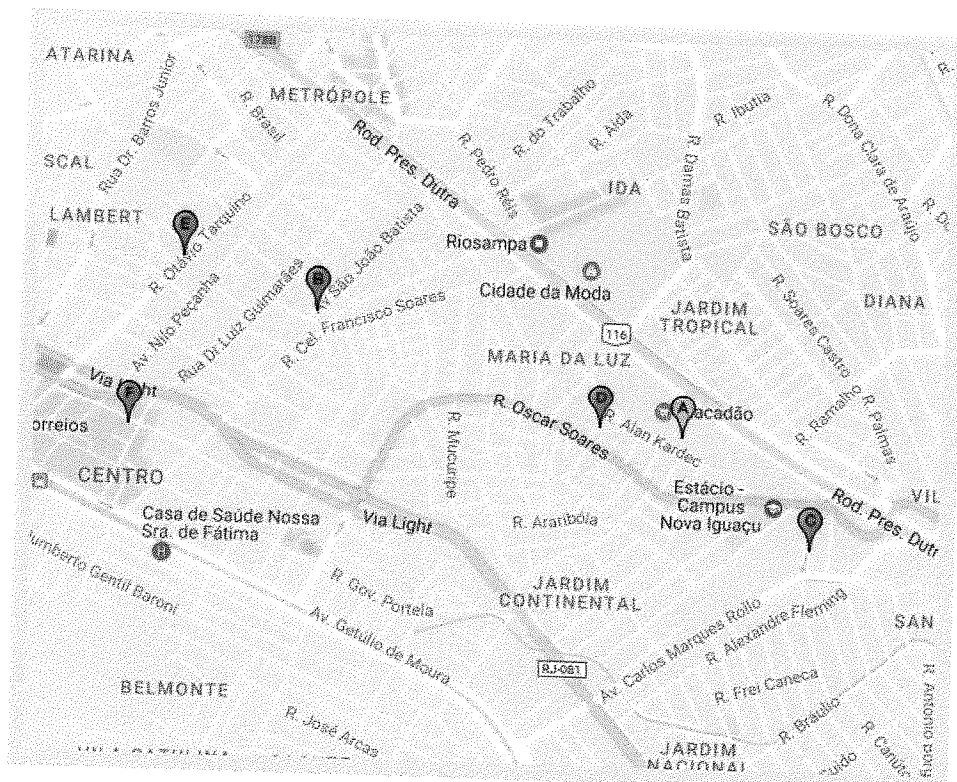
Endereço:	Rua Otávio Tarquino				
Bairro:	Centro				
Cidade:	Nova Iguaçu				
Estado:	RJ				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	750,00 m ²	A.Construída:	600,00 m ²	Testada:	-
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 850.000,00
VI.Terreno:	R\$ 731,10 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2016
Informante:	Corretor - Cid Neto - Tel. (21) 2686-1784				
Obs:	O corretor contatado informou que o imóvel avaliando se encontra disponível para comercialização a 4 meses.				

F - Comparativo 34628.0

Endereço:	Rua Santa Luzia				
Bairro:	Centro				
Cidade:	Nova Iguaçu				
Estado:	RJ				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	360,00 m ²	A.Construída:	360,00 m ²	Testada:	-
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 590.000,00
VI.Terreno:	R\$ 1.061,92 /m ²	Situação:	Transação	Data:	dez/2016
Informante:	Elerati Imóveis - Felipe - Tel. (21) 9 7184-4342				
Obs:	O corretor contatado informou que o imóvel avaliando foi vendido a 1 mês.				



M.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COLETADOS



Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

M.2.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)|_i > t(n-1, a/2)$

273

SETAPE

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

- n = n° elementos
- M = média aritmética
- q = média saneada
- S = desvio padrão

2730

SETAPE

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO PARADIGMA

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 924,43
Dados Parciais:	100,00
Coefficiente de Variação:	18,24%
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 647,10
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 1.201,76
Média Saneada (p/m²):	R\$ 924,43
T de Student:	1,5330

2739

SETAPE

MÓDULO 3

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

2740

SETAPE

M.3.1 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro mencionado existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

Tipo:	Guarita	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	2,90 m
Cobertura:	Laje de Concreto.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	Cômodo do vigia, banheiro				
Área.Constr.:	10,95 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Ardósia.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio.				



SETAPE

27/11

Tipo:	Prédio da Administração	N.Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	<p>Térreo: Recepção, salão com divisórias formando diversas salas de escritórios da administração, 2 banheiros coletivos (masculino / feminino).</p> <p>Segundo pavimento: salas diversas de escritórios da diretoria, SAC, tesouraria, sala de reunião, 2 banheiros coletivos.</p> <p>Instalações de ar condicionado tipo Split, câmeras de circuito interno e sistema de prevenção de incêndio com rede de hidrantes e extintores.</p>				
Área.Constr.:	1.091,25 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Ardósia, Cerâmica, Laminado Plástico.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Divisória Tipo Naval, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Gesso, Laje.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Madeira, Vidro.				



2742

SETAPE

Tipo:	Subestação	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	4,00 m
Cobertura:	Laje de Concreto.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Área.Constr.:	30,40 m ²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio.				



2743

S E T A P E

Tipo:	Prédio do Refeitório	N.Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	5,00 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	<p>Térreo: Salão do refeitório, cozinha, despensa, salas diversas, 2 banheiros coletivos (masculino / feminino).</p> <p>Segundo pavimento: área livre com salão de jogos.</p> <p>O acesso ao segundo piso é feito por uma escada interna tipo caracol de ferro</p>				
Area.Constr.:	722,08 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Ardósia, Cerâmica.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Madeira.				



SETAPE

9743
2744

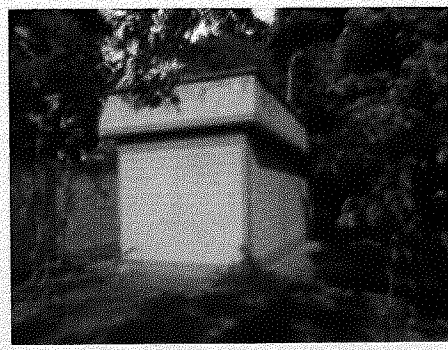
Tipo:	Prédio de Embalagem e Expedição	N.Pavimentos:	3	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	4,50 m
Cobertura:	Telhas Tipo Kaihetão Metálica, em arco.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	<p>Térreo: Salão com áreas da produção, estoque, expedição com duas plataformas para carga e descarga, 2 banheiros coletivos (masculino / feminino).</p> <p>Segundo pavimento: Salão com área para estoque de matéria-prima, laboratório do controle de qualidade, salão de essências, pesagem e expedição.</p> <p>Terceiro pavimento: Salão com área para estoque de embalagem, arquivo-morto.</p> <p>O acesso entre os pisos é feito por duas caixas de escadas internas de concreto, com piso revestido de placas emborrachadas.</p> <p>O prédio possui dois elevadores monta-carga, um com capacidade = 1.500 Kg, o outro com capacidade = 840 Kg, ar condicionado tipo Split nas salas e sistema de prevenção de incêndio com rede de hidrantes e extintores</p>				
Area.Constr.:	6.069,59 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto, Granilite.				
Parede:	Azulejos 1/2 Altura, Bloco de Concreto Pintado, Divisória Tipo Naval.				
Forro:	Laje, Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio, Elementos Vazados, Venezianas de Fibra de Vidro.				
Porta:	Alumínio, Ferro Tipo de Enrolar.				



SETAPE

2745

Tipo:	Prédio da sauna	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	2,90 m
Cobertura:	Laje de Concreto, Madeira, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	Cômodo da sauna, ducha.				
Area.Constr.:	27,26 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Pedra Natural.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio.				



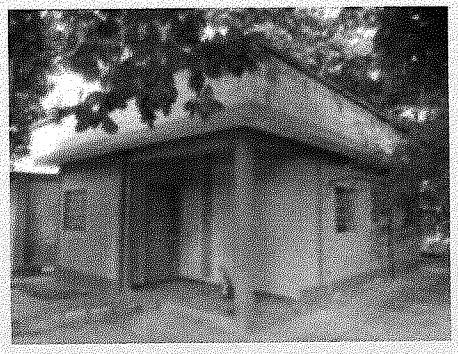
Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADA A
VRG
 Valuation Research Group

SETAPE

2746

Tipo:	Depósito do Material de Segurança	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	2,90 m
Cobertura:	Laje de Concreto, Madeira, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	Salão com depósito de materiais.				
Area.Constr.:	83,05 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Ardósia, Cerâmica, Laminado Plástico.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Madeira.				



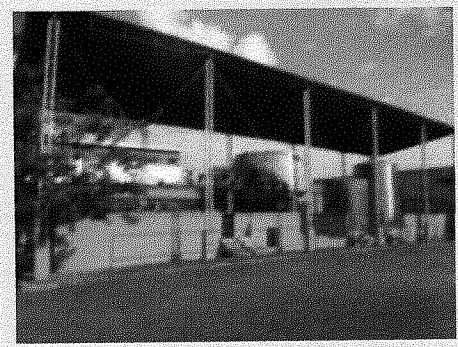
SETAPE

2748

Tipo:	Casa de máquinas / Abrigo das bombas	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,20 m
Cobertura:	Madeira, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Área.Constr.:	14,91 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro.				



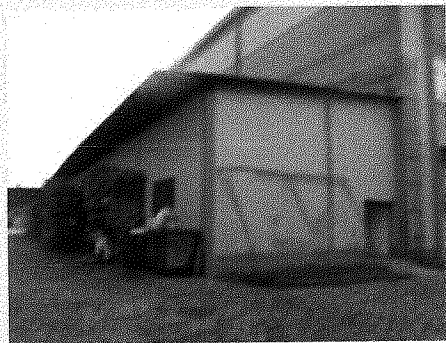
Tipo:	Cobertura dos tanques	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Metálica.				
Cobertura:	Metálica, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	5 diques de concreto para tanques metálicos de armazenamento (desativado)				
Área.Constr.:	147,92 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular



SETAPE

2798

Tipo:	Prédio dos vestiários	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,90 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Alumínio.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	2 vestiários com banheiro femininos, 1 vestiário masculino				
Área.Constr.:	346,58 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cerâmica, Cimentado Comum.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio.				



Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADA À
VRG
 Valuation Research Group

SETAPE

2749

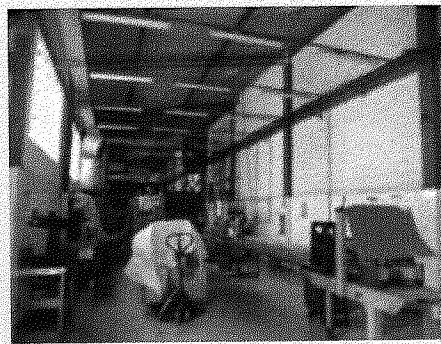
Tipo:	Galpão de reciclagem / Manutenção	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	5,00 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Alumínio.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	Salão para depósito de produtos recicláveis, sala de fabricação de saponácio em pó, depósito de manutenção				
Área.Constr.:	228,93 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cimentado Comum.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	PVC.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio.				



SETAPE

2750

Tipo:	Galpão de fabricação	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	2,90 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	Salão com subdivisões, com áreas da produção de limpador perfumado e desodorante.				
Area.Constr.:	315,95 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto.				
Parede:	Azulejos 1/2 Altura, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro Tipo de Enrolar.				



SETAPE

2752

Tipo:	Galpão de fabricação de pedra sanitária	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	6,00 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	Salão com áreas livres da produção e manipulação de pedra sanitária e naftalina				
Área.Constr.:	517,63 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto.				
Parede:	Azulejos 1/2 Altura, Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro Tipo de Enrolar.				



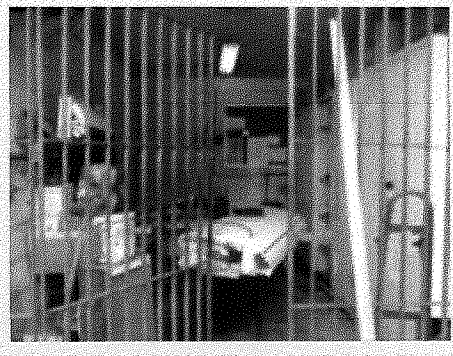
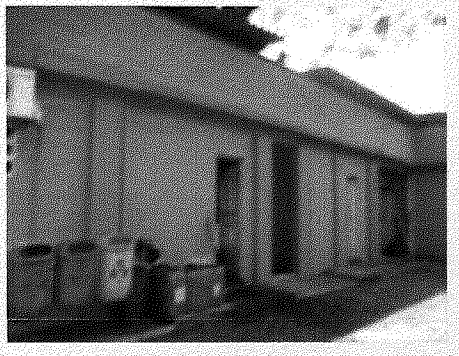
Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADA A
VRG
 Valuation Research Group

SETAPE

2752

Tipo:	Oficina de refrigeração / Ambulatório	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.	Pé.Direito:	2,90 m		
Cobertura:	Madeira, Telhas de Fibrocimento.	Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.		
Depend.Internas:	Salão das oficinas, salas do ambulatório médico, 2 banheiros				
Área.Constr.:	86,74 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Ardósia, Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

2755

Tipo:	Cobertura anexa	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Metálica.			Pé.Direito:	5,00 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Alumínio.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Área.Constr.:	38,56 m ²	Idade:	7 anos	Est.Conserv.:	Entre Novo e Regular



Tipo:	Galpão dos compressores	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.			Pé.Direito:	5,00 m
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Cobertura:	Metálica, Telhas de Policarbonato.				
Depend.Internas:	Cômodo dos compressores.				
Área.Constr.:	47,98 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto.				
Parede:	Bloco de Concreto Pintado.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADA A
VRG
 Valuation Research Group

SETAPE

27/04

Tipo:	Pavimentação			Padrão.Construt.:	Médio
Descrição:	Constam de pátios e áreas de manobras, com calçamento de paralelepípedos e bloqret cimentados.				
Área:	3.000,00 m ²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Regular



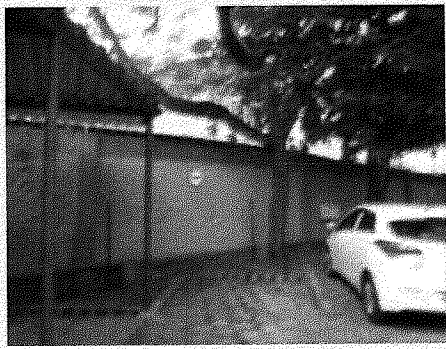
Tipo:	Caixa d'Água Elevada			Padrão.Construt.:	Médio
Descrição:	Constam de uma caixa d'água elevada, circular (H = 20,00 m / D = 4,00 m), com capacidade para 50.000,00 litros e, duas caixas subterrâneas (cisternas), com capacidade para 40.000 litros e 60.000 litros, todos em estrutura de concreto armado				
Volume	88,00 m ³	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Regular



SETAPE

2755

Tipo:	Muro de fechamento	Padrão.Construt.:	Médio		
Descrição:	Consta de muro de blocos de concreto aparentes pintados e portão de acesso de ferro, que cercam o imóvel.				
Extensão:	500,00 ml	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Regular



Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADA A
VRG
Valuation Research Group

M.3.2 CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Item	Descrição	Quant	Um	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Guarita	10,95	m ²	Sim	1.134,82	30	c	70	43	0,676	12.426,28	8.400,16
2	Prédio da Administração	1.091,25	m ²	Sim	2.007,51	30	d	60	30	0,574	2.190.695,29	1.257.459,10
3	Subestação	30,40	m ²	Sim	1.221,10	20	c	60	40	0,758	37.121,44	28.138,05
4	Prédio do Refeitório	722,08	m ²	Sim	1.584,02	30	c	70	43	0,676	1.143.789,16	773.201,47
5	Prédio de Embalagem e Expedição	6.069,59	m ²	Sim	1.741,64	30	c	80	50	0,723	10.571.040,73	7.642.862,45
6	Prédio da sauna	27,26	m ²	Sim	1.182,61	30	c	70	43	0,676	32.237,95	21.792,85
7	Depósito do Material de Segurança	83,05	m ²	Sim	1.209,48	30	c	70	43	0,676	100.447,31	67.902,38
8	Casa de máquinas / Abrigo das bombas	14,91	m ²	Sim	1.104,12	30	c	60	32	0,609	16.462,43	10.025,62
9	Cobertura dos tanques	147,92	m ²	Sim	340,11	15	c	20	8	0,335	50.309,07	16.853,54
10	Prédio dos vestiários	346,58	m ²	Sim	1.500,65	30	c	70	43	0,676	520.095,28	351.584,41
11	Galpão de reciclagem / Manutenção	228,93	m ²	Sim	1.343,87	15	c	80	62	0,866	307.652,16	266.426,77
12	Galpão de fabricação	315,95	m ²	Sim	1.343,87	30	c	80	50	0,723	424.595,73	306.982,71
13	Galpão de fabricação de pedra sanitária	517,63	m ²	Sim	1.343,87	30	c	80	50	0,723	695.627,43	502.938,63
14	Oficina de refrigeração / Ambulatório	86,74	m ²	Sim	1.276,68	30	c	80	50	0,723	110.739,22	80.064,46
15	Cobertura anexa	38,52	m ²	Sim	323,10	7	b	20	13	0,761	12.445,81	9.471,26
16	Galpão dos compressores	47,98	m ²	Sim	1.263,24	30	c	80	50	0,723	60.610,26	43.821,21
17	Pavimentação	3.000,00	m ²	Não	82,26	20	c	30	12	0,433	246.780,00	106.855,74
18	Caixa d'Água Elevada	88,00	m ³	Não	1.915,57	30	c	40	15	0,335	168.570,16	56.471,00
19	Muro de fechamento	500,00	ml	Não	311,08	25	c	30	8	0,230	155.540,00	35.774,20
TOTAIS											16.857.185,70	11.587.026,02

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

275

MÓDULO 4

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS

M.4. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaremos o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, para obtenção dos valores das benfeitorias adotaremos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

M.4.1. TERRENO

M.4.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

2760

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

M.4.2. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de Rio de Janeiro, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

2762

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o "Método Ross-Heidecke", cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

M.4.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,80 devido ao atual momento econômico do nosso país.

M.4.2.2. DEFINIÇÃO DO VALOR DE LÍQUIDAÇÃO FORÇADA

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender. A perspectiva de tempo necessário para a venda do bem, considerando o valor de liquidação forçada é de 6 a 18 meses

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada, partimos do Valor de Mercado, aplicando sobre o mesmo um fator de ajuste.

OBS: O valor do fator de liquidação forçada utilizado foi de 0,70.

976

MÓDULO 5

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

M.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	1	A caracterização do imóvel avaliando foi feita por adoção de situação paradigma.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	7	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Nota: Observar subseção 9.1

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	17,48%
Grau de precisão atingido	Grau III

Tabela 6 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
TOT.:	6	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 10 da NBR 14563-2:2011 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	1	O fator de comercialização foi arbitrado.
TOT.:	5	Laudo Enquadrado no Grau I

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 17,48% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

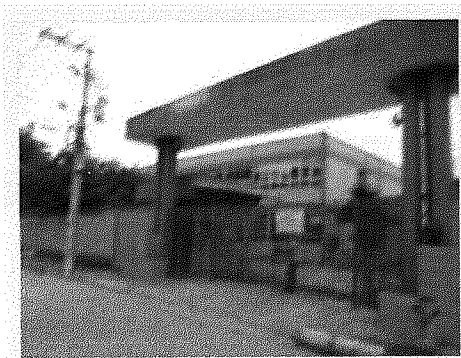
2766

MÓDULO 6

FOTOS DO IMÓVEL

2767

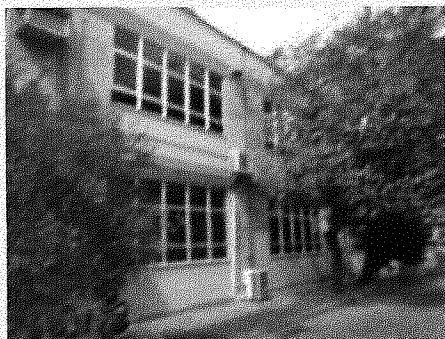
M.6. FOTOS – IMÓVEL



Entrada do imóvel



Guarita



Prédio administrativo



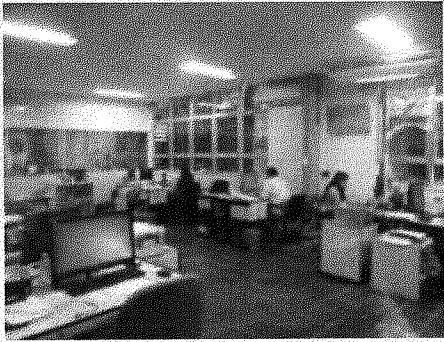
Recepção



Escritório



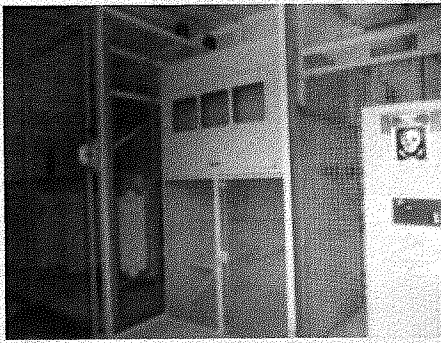
Escritório



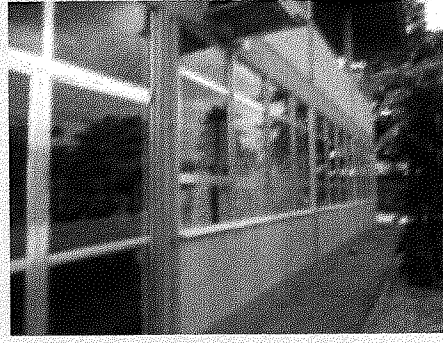
Escritório



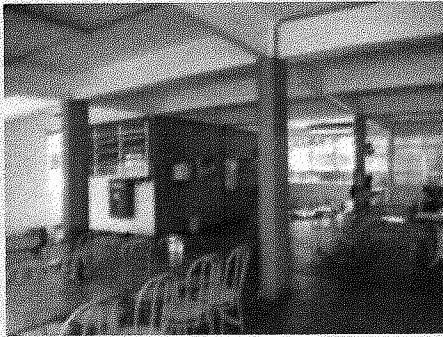
Recepção



Subestação



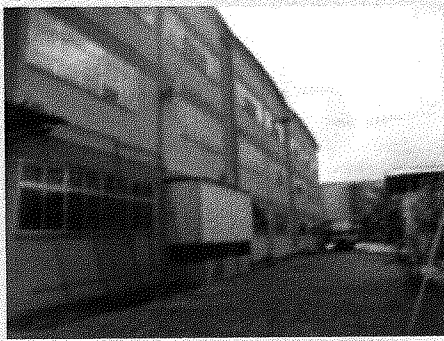
Refeitório



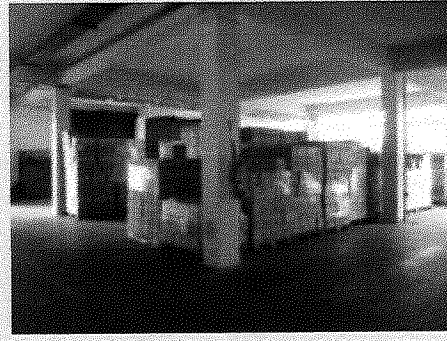
Salão do refeitório



Cozinha



Prédio da embalagem e expedição



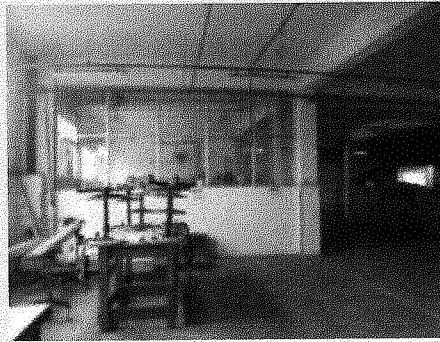
Área de estoque - Térreo

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

8769



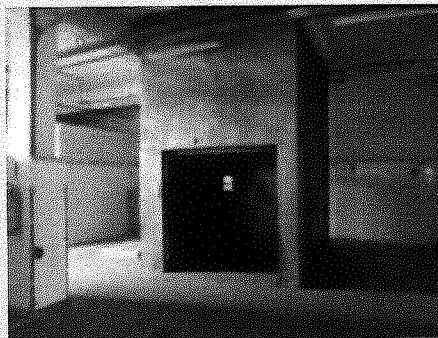
Área de estoque - Térreo



Área de estoque - Térreo



Sala de tornearia



Elevador monta-carga



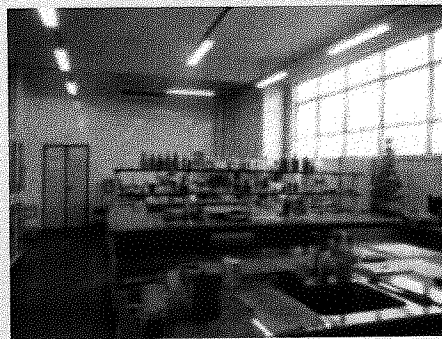
Área de estoque - 2º pavimento



Área de estoque - 2º pavimento

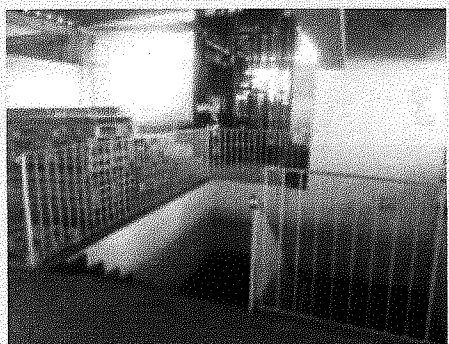


Salão de matéria-prima



Laboratório - 2º pavimento

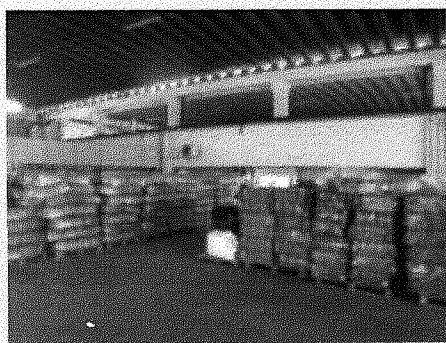
2770



Escada entre pavimentos



Área de estoque - 3º pavimento



Área de estoque - 3º pavimento



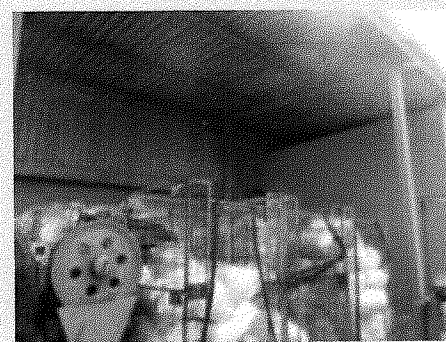
Arquivo morto - 3º pavimento



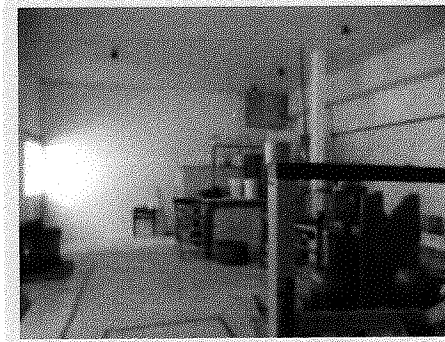
Prédio dos vestiários - interior



Prédio dos vestiários - interior



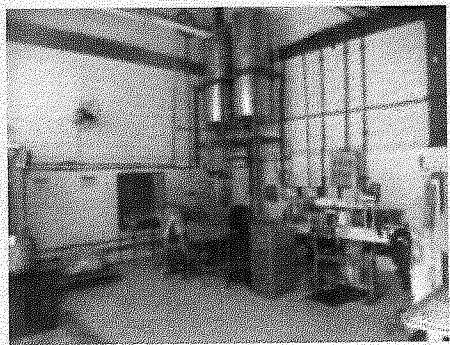
Galpão de recicláveis



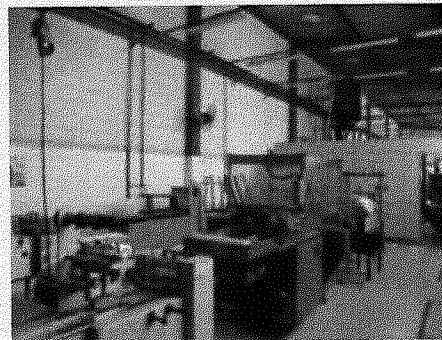
Galpão de recicláveis - Depósito

SETAPE

2772



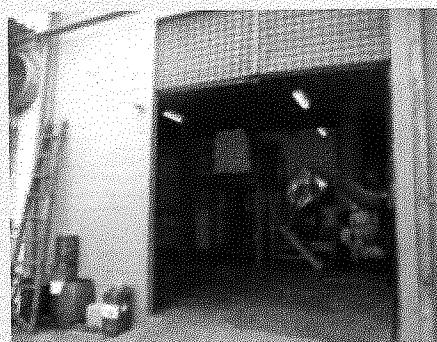
Galpão de recicláveis - Salão de fabricação



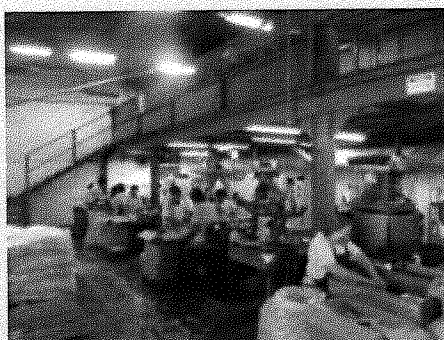
Galpão de fabricação



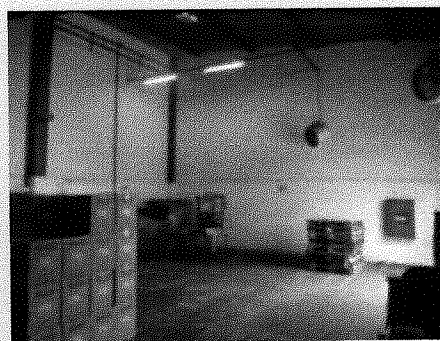
Oficina de manutenção



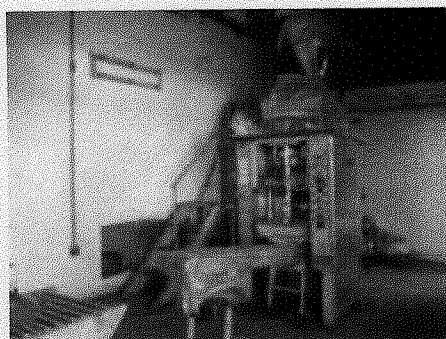
Galpão de fabricação de pedra sanitária



Salão de produção



Salão de produtos



Área de equipamentos



Área externa

2778

MÓDULO 7

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

grr

2º. OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

1.363

Rua Dr. Barros Junior, 55/57, CENTRO - NOVA IGUAÇU/RJ - CEP 26.210-301
Tels.: (21) 2509-0371 / (21) 2667-8474 - CNPJ: 30.651.434/0001-12

Manuel José da Silva
Tabelião/Oficial

Andre Luis da Silva
Tabelião/Oficial
Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

IMÓVEL - PREDIO Nº 463 galpão nº III, da rua Alan Kardec e o respectivo terreno de forma poligonal, medindo 157,50 de frente para a citada rua, à direita, fazendo angulo de 90º para dentro do terreno, um seguimento de 15,00ms onde novamente, fazendo angulo de 90º para dentro do terreno há novo seguimento medindo 35,50ms deste ponto com um angulo de 100º49', onde de novo 100º49' abrindo para fora do terreno segue-se uma linha paralela ao galpão existente, medindo 93,90ms onde faz angulo de 90º para dentro do terreno, segue-se nova linha que será a divisa do fundo, medindo 111,90ms até a divisa lateral esquerda, onde, com um angulo de 98º32' prolonga-se até a rua, medindo 87,80ms, divisa essa que faz angulo de 92º17' como alinhamento de frente, pela rua Alan Kardec, confrontando em todos os seguimentos do lado direito e nos fundos, com terras de Siderurgica J. Torquato S/A ou sucessores e à esquerda com terras loteadas da Empresa - Imobiliária Guimarães Ltda., ou sucessores, distando 309,55ms da curva de concordancia formada com a rua Damas Batista, pelo lado direito, com a area de 12.289,43ms², situado nesta Cidade, 1º distrito, no perímetro urbano, de propriedade de Companhia Metropolitana de Aço, com sede na Av. Graça Aranha, 327, salas 708/711, Rio de Janeiro, CGC 33.140.278, adquirida por titulo transcrito nesta Circunscrição no Lº 3-DR. nº 50.361. Dou fé. Nova Iguaçu, 4 de Agosto de 1976.- Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.

R.1-1.363 - Por certidão da escritura de Dação em Pagamento, lavrada no Cartorio do 1º Oficio do Rio de Janeiro, no Lº 2.038, fls. 39, aos 5 de Novembro de 1975, COMPANHIA METROPOLITANA DE AÇO, com sede na Av. Graça Aranha, 32, salas 708/711, CGC 33.140.278, deu ao BANCO MINEIRO DO OESTE DE INVESTIMENTO S/A., entidade financeira em liquidação, com sede em Belo Horizonte, na rua Bahia, 1.033, CGC nº 17.492.208/001, o imóvel objeto da matrícula nº 1.363, em pagamento da divida de Cr\$ 11.429,169,07 (onze milhões quatrocentos e vinte e nove mil cento e sessenta e nove cruzeiros e quinhentos mil dígito: nove cruzeiros e sete centavos), tendo sido dado ao imóvel o valor de Cr\$ 3.500.000,00 (tres milhões e quinhentos mil cruzeiros) para efeito da citada dação em pagamento. Dou fé. - Nova Iguaçu, 4 de agosto de 1976.- Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.

R.2-1.363 - Por escritura de 6 de setembro do corrente ano, lavrada no Cartorio do 2º Oficio de São Paulo, livro 451, fls. 281, BANCO MINEIRO DO OESTE DE INVESTIMENTO S/A., já qualificado, vendeu ao BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A., com sede na Cidade de Deus, Município e Comarca de

2774

R.3-1.363 - Nos termos da escritura de promessa de compra e venda, lavrada em 21 de Março de 1978, nas notas do Tabelião do 23º Ofício da Cidade do Rio de Janeiro, Capital deste Estado, no Lº 2.810, fls. 86, o BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A., com sede na Cidade de Deus, Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CGC sob o nº 60.746.948/0001-12, prometeu vender em caráter irrevogável e irretrável a PERFUMARIA SUÍSSA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA., inscrita no CGC sob o nº 30.742.548/0001-78, com sede na rua Capitão Faria, nº 517, nesta Cidade, o imóvel - objeto do R.2-1.363, pelo preço de Cr\$ 4.000.000,00, tendo sido pago, como sinal e princípio de pagamento, a quantia de Cr\$500.000,00 e o saldo do preço de Cr\$ 3.500.000,00 a ser pago na forma seguinte: Cr\$500.000,00 no dia 17 de Junho de 1978, que acrescido dos juros, calculados a razão de 12% ao ano, pela Tabela Price, perfaz o total de Cr\$ 530.000,00, o saldo no valor de Cr\$ 3.000.000,00 por intermédio de 24 prestações, com valor de Cr\$ 141.220,41, cada uma, já acrescidos dos juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, a primeira das quais com vencimento para 21 de abril de 1978 e as demais vencíveis aos mesmos dias dos meses subsequentes, até final liquidação. O imposto de transmissão devido foi recolhido através do DARF no BANERJ, Agência nesta Cidade, em 30-05-78, na importância de Cr\$ 40.000,00, autenticação mecânica nº 067, em decorrência da expedição da guia de informação de compra e venda protocolada sob o nº 24/05358, de 15 de março de 1978. O referido é verdade, e dou fé. - Nova Iguaçu, 05 de Março de 1982. - Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.

AV.4-1.363 - Proceda-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 06 do corrente, feito ao titular deste cartório por FABIO ARNAUD, a fim de constar a alteração da razão social da firma Perfumaria Suíssa Comercio e Industria Ltda., para SUÍSSA INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA., conforme faz prova a Nova Alteração Contratual por instrumento particular, datado de 29 de Maio de 1980, devidamente registrado na JUCERJA, sob o nº 120.695-80, em 05 de agosto de 1980. - O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16 de dezembro de 1982. Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.---

R.5- 1.363 - Nos termos da escritura de compra e venda, lavrada em 07 de corrente, nas notas do Tabelião do 5º Ofício desta Cidade, no Lº 188, fls 73v, ato nº 34, o BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A., com sede na Cidade de Deus, Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CGC, sob o nº 60.746.948/000-12, vendeu a firma SUÍSSA INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA., anteriormente PERFUMARIA SUÍSSA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA. com sede na rua Joaquim Gonçalves, 52, nesta Cidade, inscrita no CGC sob o nº 30.742.548/0001-78, o imóvel objeto do R.2-1.363, pelo preço de Cr\$ CR\$ 4.000.000,00. - O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16 de dezembro de 1982. - Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.-----
continua na ficha 02.-

277

2º. OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

Rua Dr. Barros Júnior, 55/57, CENTRO - NOVA IGUAÇU/RJ - CEP 26.210-301
Tels.: (21) 2509-0371 / (21) 2667-8474 - CNPJ: 30.651.434/0001-12

Manuel José da Silva
Tabellião/Oficial

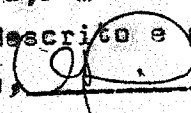
Andre Luis da Silva
Tabellião/Oficial
Substituto

10 DE JANEIRO 1994 363

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

R. 6-1.363- Em virtude da Cédula de Crédito Industrial nº PCC/FINEM 87/007-0, datada de 23 de março de 1987, no valor de CZ\$15.872.000,00, com vencimento para 10 de abril de 1994, na qual figura como credor o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - BDLRIO? E DEVEDORA a firma SUISSA INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA, CGC nº 30.742.548/0001-78, com sede nesta Cidade a rua Joaquim Gonçalves, nº 52, sendo que o crédito será utilizado em 3 parcelas, a 1ª no valor de CZ\$3.987.000,00 a ser liberada até 30 dias após a assinatura e registro da cédula, a 2ª no valor de CZ\$6.382.000,00 a ser liberada até 90 dias após a data da liberação da primeira parcela e a 3ª parcela no valor de CZ\$5.512.000,00 a ser liberada até 180 dias após a data de liberação da 1ª parcela, foi registrada em data de hoje, no Livro 3-Auxiliar, ficha 01, sob o nº 270, e em primeira, única e especial hipoteca constituída sem concorrência de terceiros, no Livro 2-E, fls. 82v, sob o nº 6-1363 e na ficha 01, da mat. 27.752, sob o nº 1-27.752. O valor do crédito será reajustado segundo o índice de variação da valor nominal da OTN incidente sobre a parcela do crédito não utilizada, correspondendo o valor do crédito em setembro de 1986 à 149.172,9323 OTN, considerado o valor unitario de CZ\$106,40. Os juros são devidos à taxa efetiva de 7% ao ano, contador dia a dia sobre o saldo devedor reajustado de acordo com a cláusula de reajuste do valor da dívida exigida durante a vigencia da cédula, no seu vencimento ou liquidação, cobrados trimestralmente durante o período de carencia, ocorrendo o primeiro pagamento em 10 de julho de 1987 e o ultimo em 10 de abril de 1989; após a carencia os juros serão pagos mensalmente junto com as prestações do principal; a praça de pagamento será a da sede do BDLRIO, na cidade do Rio de Janeiro, ou em outro local a ser por ele indicado; o crédito será amortizado em 60 prestações mensais e sucessivas, cada uma no valor de 1/60 do principal da dívida, reajustada nos termos da clausula de reajuste do valor da dívida se for o caso, vencendo-se a primeira prestação em 10 de maio de 1990 e as demais em igual dia do meses subsequentes, de forma que em 10 de abril de 1994, serão liquidadas todas as obrigações decorrentes

R.6- 1.363 - CONTINUAÇÃO DA FICHA 02:-

a) as "Disposições aplicáveis aos contratos do BD-RIO" publicadas no D.O.E./RJ nº 99 de 27/5/80, na parte-V, págs.42 e 43; b) as "Disposições aplicáveis aos contratos do BNDES" publicadas no D.O.U. Seção I, parte II de 11.10.1979, Resolução nº 535/79; c) as normas reguladoras do Programa de Operações Conjuntas-POC aprovadas pela Resolução nº 575/82 e Decisão nº 257/82, ambas de 02.12.82, alteradas pela resolução nº 637/87 de 13/1/87, da Diretoria do BNDES e demais atos que lhe forem pertinentes, que integram a cédula com a mesma força e efeito como se nele estivessem transcritas, às quais os emitentes e avalistas declararam conhecer, aceitar e cumprir até final liquidação da dívida assumida. São intervenientes Avalistas na cédula ora registrada, os Srs. Fabio Arnaud, Wilson Edison Arnaud, Reinaldo Arnaud e suas esposas Kleudes Arnaud, Jurema Ferreira Arnaud e Alda Maria Confort Arnaud e intervenientes obrigados Fabio Arnaud e Reinaldo Arnaud, o registro nº 6-1363, antes referido refere-se à hipoteca censual dos bens vinculados, em primeira, única e especial hipoteca, constituída sem concorrência de terceiros, do prédio número 463, galpão III, da rua Alan Kardes, e respectivo terreno, com 12.289,43ms², objeto da matrícula nº 1363, e descrito e caracterizado na cédula; o registro nº 1-27.752, refere-se à primeira, única e especial hipoteca constituída sem concorrência de terceiros, do galpão nº 52, da rua Joaquim Gonçalves com uma área construída de 2.571,94m² e respectivo terreno, com 2.160,00m² objeto da matrícula 27.752, e descrito e caracterizado na cédula. Nova Iguaçu, 22 de abril de 1987. Eu, , Oficial, subscrevo.-----

Av.7 -1.363, Em virtude do Aditivo nº 1, Cédula de Crédito Industrial nº 87/0071-0, datado de 08 de dezembro de 1987, pela qual, o Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio de Janeiro S/A-BD-RIO, em liquidação extra-judicial decretada pelo Banco Central do Brasil, a fim de dar cumprimento ao disposto no item 6 do Voto nº 535/87-DIBAN/DIMEC/DIFIS/085, de 26 de agosto de 1987, aprovado pelo Conselho Monetário Nacional na mesma data, mediante decisão nº 404/87, e de acordo com o endosso posto no título original, transferiu ao BANERJ-Crédito, Financiamento e Investimentos S/A, Carteira de Desenvolvimento, a cédula de crédito industrial nº 87/0071-0, emitida em 23/3/87, por Suissa Industrial e Comercial (beneficiária) à favor do BD-RIO, e pelo mesmo aditivo as partes acordaram re-ratificar a Cédula acima nos seguintes termos, passando o aditivo a fazer parte integrante e complementar da mesma como um todo único e indivisível. I) Em todo teor da cédula de Crédito Industrial, seu anexo I "Orçamento de aplicação do Crédito e Quadro de Usos e Fontes, onde se lê "BD-RIO" leia-se BANERJ-CFI.; II) Retificar a cláusula de Juros que passa a vigorar com a seguinte

Continua:-

2777

2º. OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU REGISTRO DE IMOVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRICULA

1.363

Rua Dr. Barros Júnior, 55/57, CENTRO - NOVA IGUAÇU/RJ - CEP 26.210-301
Tels: (21) 2509-0371 / (21) 2667-8474 - CNPJ: 30.651.434/0001-12

Manuel José da Silva
Tabellião/Oficial

Andre Luis da Silva
Tabellião/Oficial
Substituto

Av.7- 1.363 - CONTINUAÇÃO DA FICHA 02-V2:-

seguinte redação: Juros- os juros são devidos à taxa efetiva de 7% (sete por cento) ao ano, contados dia a dia sobre o saldo devedor, reajustado de acordo com a Cláusula, Reajuste do Valor da Dívida, exigíveis durante a vigência desta cédula, , no seu vencimento ou liquidação, cobrados trimestralmente durante o período de carência, ocorrendo o primeiro pagamento em 10 de março de 1988, e o último em 10 de dezembro de 1989. Após a carência os juros serão pagos mensalmente junto com as prestações do principal, conforme cláusula de amortização; III) Retificar a Cláusula de Amortização que passa a vigor com a seguinte redação: "AMORTIZAÇÃO" - o crédito será amortizado em sessenta prestações mensais e sucessivas, cada-uma no valor de 1/60 (um, sessenta avos) do principal da dívida, reajustada nos termos da Cláusula Reajuste do Valor da Dívida, vencendo-se a primeira prestação em 10 de janeiro de 1990 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, de forma que em 10 de dezembro de 1994, estejam liquidadas todas as obrigações decorrentes da emissão da referida cédula. IV) Retificar o vencimento final do título para 10 de abril de 1994, digo, título que passa de 10 de abril de 1994 para 10 de dezembro de 1994. V)- Ratificar todas as demais cláusulas, condições e obrigações da cédula aditada, não expressamente ratificadas por este instrumento, sendo ratificadas pelo BANERJ-CFI, pela Beneficiária, pelos intervenientes avalista, sócios obrigados, mantidas as garantias ali estabelecidas. Nova Iguaçu, 20 de maio de 1988. Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.

Av.8-1.363. ATENDENDO aos termos do requerimento da SUISSA INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA, datado de 13 de março de 1990, estando instruído com a Certidão de Edificação nº 265/90, expedida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, e Certidão Negativa de Débito-CND nº 931358, que se arquivam para constar, o acréscimo do imóvel objeto desta matrícula, que passou a possuir a área de 8.184,56ms de construção. Dou fé- Nova Iguaçu, 30 de março de 1990. Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.

AV-9 - 1.363 - CANCELAMENTO.: (Prenotado no Livro 1-G, sob nº 126.249 em 04/08/2011). Em cumprimento ao Ofício nº 846/2011/OF, datado de 02 de agosto de 2011, assinado pela Dra. Andrea de Almeida Quintela da Silva, Juíza de Direito da 23ª Vara Cível da Comarca da Capital, Estado do Rio de Janeiro, extraído dos autos do Proc. nº 0368891-17.2008.8.19.0001 (2008.001.367100-0) de Procedimento Ordinário - Declaratória, em que é Autor, SUISSA INDUSTRIAL E COMERCIAL LTDA e Réu, BANERJ - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS - CARTEIRA DE DESENVOLVIMENTO, PROCEDO o cancelamento da hipoteca constante do R.6-1.363, ficando, portanto, sem mais efeito legal. Nova Iguaçu, 05 de Setembro de 2011. Eu, [assinatura], a ditel.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

037
PROZ
11
03

2778

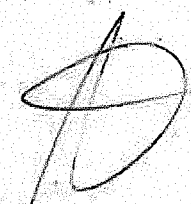
CERTIFICADO, em atenção ao pedido nº 16/006995, que se encontra pendente neste Cartório, o pedido de Averbação, cujo apresentante é **PAULO ROBERTO ARAUJO JUNIOR**, o qual ingressou em 25/11/2011, e recebeu o número de protocolo 127.502. E que não consta qualquer outro ônus, além dos descritos na presente matrícula. Dou fé. Nova Iguaçu, 03 de novembro de 2016. Eu, _____ realizei as buscas. Eu, Thayná Pereira Passarini, a digitei. E eu, _____ assino.

Ass: Cartório
CTPS nº 92108

Nova Iguaçu, 03 de novembro de 2016.

ANDRE LUIS DA SILVA
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPS nº 80110-Série 021RJ

CARTÓRIO 2º OFICIO DE NOVA IGUAÇU	
Pedido Certidão Nº 16/006995 - Data do Ato: 03/11/16	
Certidão	
Poder Judiciário - TJERJ, Corregedoria Geral da Justiça	Emol: 66,90 Ressag: 1,33 FETJ: 13,38
Selo Eletrônico de Fiscalização EBRN 94069 KKJ	Fundperj: 3,34 Funperj: 3,34 Funarpen: 2,67
Consulte a validade do selo em: http://www4.tirj.ius.br/SFE_CPA/Default.aspx	Múlua: 0,00 Acoterj: 0,00 Total: 90,96


ANDRE LUIS DA SILVA
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPS nº 80110-Série 021RJ