

ANEXO V

CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - Lei nº 8.935/1994

DOMINGOS DA COSTA PEIXOTO - NOTÁRIO E REGISTRADOR

RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO - MACAE/RJ

TEL: (22) 2762-0450 FAX (22) 2763-0136



CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

Certifica, em resumo, que revendo em seu poder e Cartório o Livro Ficha - Matrícula nº. 13.412, transportada do livro 2-AD-2, fls. 280, constatou até a presente data não haver nenhum ônus, registro, averbações ou anotações de existência de ações reais e pessoais ou reipersecutórias, gravando o imóvel a seguir descrito:- Imóvel situado na rua Dr. Julio Olivier, s/ n.º, no Loteamento Bairro Nossa Senhora do Rosário de Fátima, Centro, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, com área construída de 300,30m², e seu respectivo lote de terreno nº 06, não foreiro e dentro do perímetro urbano, medindo e confrontando-se da seguinte maneira:- 13,10m de frente com a Rua Dr. Júlio Olivier; 13,10m de fundos com parte do lote 07; 23,40m por um lado com o lote 05; e 23,40m de outro lado com a Rua Casculeiro, antiga Rua A, onde faz esquina; perfazendo a área total de 301,10m². Cadastrado na PMM sob o nº 01.1.048.0241.001. **Proprietária:** Black Gold Alimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 10.481.246/0001-86, Jucerja nº 33.2.0825282-4, com sede na Avenida Rui Barbosa, nº 1030, Alto dos Cajueiros, nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. DADA E PASSADA; nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, aos 1º (primeiro) dia do mês 02 (fevereiro) do ano 2019 (dois mil e dezenove). Eu, Christine Melo Pinheiro de Souza, auxiliar de cartório, matr. 94/17223 a digitei. E eu, Domingos da Costa Peixoto, oficial subscrevo e assino.

EMOLUMENTO:	76,22
PMCMV(2%):	1,52
FETJ:	15,24
FUNDPERJ:	3,81
FUNPERJ:	3,81
FUNARPEN:	3,04
VALOR DO ISS:	3,81
TOTAL:	107,45

CERTIDÃO ELETRÔNICA LAVRADA POR: CHRISTINE MELO - .

MACAE, 01 DE FEVEREIRO DE 2019

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

ECVD 77906 FHI

Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página
<https://validador.e-cartoriorj.com.br>

A certidão eletrônica estará disponível para download no site
<https://e-cartoriorj.com.br> pelo período de 90 (noventa dias) após a
sua emissão.

CERP: 1f514546-63fd-4427-9325-db2dc26de816



CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - Lei nº 8.935/1994
DOMINGOS DA COSTA PEIXOTO - NOTÁRIO E REGISTRADOR
RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO - MACAE/RJ
TEL: (22) 2762-0450 FAX (22) 2763-0136



CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

Certifica, em resumo que revendo em seu poder e Cartório o Livro Ficha - Matrícula nº. 34.900, constatou até a presente data não haver nenhum ônus, registro, averbações ou anotações de existência de ações reais e pessoais ou reipersecutórias, gravando o imóvel a seguir descrito:- Prédio residencial situado na Av. Rui Barbosa, nº. 1000, antigo 978, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e respectiva fração ideal de 0,1721389 do terreno, não foreiro e dentro do perímetro urbano, que após o remembramento devidamente aprovado pela PMM em 16.12.92, requerimento nº. 5936 de 01.08.89, passou a medir no seu todo e confrontar-se da seguinte maneira: 50,10m de frente com a Avenida Rui Barbosa; 12,00m de fundos com a Rua Casculeiro; de um lado numa linha quebrada de 3 segmentos, medindo o primeiro segmento a começar pela Avenida Rui Barbosa 39,00m confrontando-se com a Rua Dr. Júlio Olivier; o segundo 23,40m formando um angulo reto, confrontando-se com o Americano Futebol Clube; e finalmente o 3º segmento 13,10m até encontrar a linha de fundos, confrontando-se ainda com o Americano F. Clube; e de outro lado, também em 03 segmentos, medindo o primeiro 27,00m a começar pela Avenida Rui Barbosa, confrontando-se com propriedade de Elpidio Gonçalves ou sucessores; o segundo 14,60m formando um angulo reto confrontando-se com José Laurentino Sobrinho e o terceiro e último segmento 25,00m até encontrar a linha de fundos ainda com propriedade de José Laurentino Sobrinho, perfazendo uma área total de 1.932,75m². Cadastrado na PMM sob o nº 01.1.048.0205.001. **Proprietária:** Black Gold Alimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 10.481.246/0001-86, Jucerja nº 33.2.0825282-4, com sede na Avenida Rui Barbosa, nº 1030, Alto dos Cajueiros, nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. DADA E PASSADA; nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, aos 1º (primeiro) dia do mês 02 (fevereiro) do ano 2019 (dois mil e dezenove). Eu, Christine Melo Pinheiro de Souza, auxiliar de cartório, matr. 94/17223 a digitei. E eu, Domingos da Costa Peixoto, oficial subscrevo e assino.

EMOLUMENTO:	76,22
PMCMV(2%):	1,52
FETJ:	15,24
FUNDPERJ:	3,81
FUNPERJ:	3,81
FUNARPEN:	3,04
VALOR DO ISS:	3,81
TOTAL:	107,45

CERTIDÃO ELETRÔNICA LAVRADA POR: CHRISTINE MELO - .

MACAE, 01 DE FEVEREIRO DE 2019

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

ECVD 77888 RTU

Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página
<https://validador.e-cartoriorj.com.br>

A certidão eletrônica estará disponível para download no site
<https://e-cartoriorj.com.br> pelo período de 90 (noventa dias) após a
sua emissão.

CERP: faa974e4-7492-4b6f-a862-019e4bd36f19



CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - Lei nº 8.935/1994

DOMINGOS DA COSTA PEIXOTO - NOTÁRIO E REGISTRADOR

RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO - MACAE/RJ

TEL: (22) 2762-0450 FAX (22) 2763-0136

CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI



Certifica, em resumo que revendo em seu poder e Cartório o Livro Ficha - Matrícula nº. 34.901, constatou até a presente data não haver nenhum ônus, registro, averbações ou anotações de existência de ações reais e pessoais ou reipersecutórias, gravando o imóvel a seguir descrito:- Prédio residencial situado na Av. Rui Barbosa, nº. 1030, esquina com a Rua Dr. Julio Olivier, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e respectiva fração ideal de 0,3487408 do terreno, não foreiro e dentro do perímetro urbano, que após o remembramento devidamente aprovado pela PMM em 16.12.92, requerimento nº. 5936 de 01.08.89, passou a medir no seu todo e confrontar-se da seguinte maneira: 50,10m de frente com a Avenida Rui Barbosa; 12,00m de fundos com a Rua Casculeiro; de um lado numa linha quebrada de 3 segmentos, medindo o primeiro segmento a começar pela Avenida Rui Barbosa 39,00m confrontando-se com a Rua Dr. Júlio Olivier; o segundo 23,40m formando um angulo reto, confrontando-se com o Americano Futebol Clube; e finalmente o 3º segmento 13,10m até encontrar a linha de fundos, confrontando-se ainda com o Americano F. Clube; e de outro lado, também em 03 segmentos, medindo o primeiro 27,00m a começar pela Avenida Rui Barbosa, confrontando-se com propriedade de Elpidio Gonçalves ou sucessores; o segundo 14,60m formando um angulo reto confrontando-se com José Laurentino Sobrinho e o terceiro e último segmento 25,00m até encontrar a linha de fundos ainda com propriedade de José Laurentino Sobrinho, perfazendo uma área total de 1.932,75m². Cadastrado na PMM sob o nº 01.1.048.0205.002. **Proprietária:** Black Gold Alimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 10.481.246/0001-86, Jucerja nº 33.2.0825282-4, com sede na Avenida Rui Barbosa, nº 1030, Alto dos Cajueiros, nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. DADA E PASSADA; nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, aos 1º (primeiro) dia do mês 02 (fevereiro) do ano 2019 (dois mil e dezenove). Eu, Christine Melo Pinheiro de Souza, auxiliar de cartório, matr. 94/17223 a digitei. E eu, Domingos da Costa Peixoto, oficial subscrevo e assino.

EMOLUMENTO:	76,22
PMCMV(2%):	1,52
FETJ:	15,24
FUNDPERJ:	3,81
FUNPERJ:	3,81
FUNARPEN:	3,04
VALOR DO ISS:	3,81
TOTAL:	107,45

CERTIDÃO ELETRÔNICA LAVRADA POR: CHRISTINE MELO - .

MACAE, 01 DE FEVEREIRO DE 2019

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

ECVD 77893 CDF

Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página
<https://validador.e-cartoriorj.com.br>

A certidão eletrônica estará disponível para download no site
<https://e-cartoriorj.com.br> pelo período de 90 (noventa dias) após a
sua emissão.

CERP: 0069c411-660c-43f2-99b5-479b1c3d83e4



CARTORIO DO 2º OFICIO DE MACAE
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - Lei nº 8.935/1994
DOMINGOS DA COSTA PEIXOTO - NOTÁRIO E REGISTRADOR
RUA MARECHAL DEODORO 351 - CENTRO - MACAE/RJ
TEL: (22) 2762-0450 FAX (22) 2763-0136



CERTIDÃO ELETRÔNICA - RGI

Certifica, em resumo que revendo em seu poder e Cartório o Livro Ficha - Matrícula nº. 34.902, constatou até a presente data não haver nenhum ônus, registro, averbações ou anotações de existência de ações reais e pessoais ou reipersecutórias, gravando o imóvel a seguir descrito:- Prédio residencial situado na Rua Casculeiro nº. 27, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, e respectiva fração ideal de 0,4791203 do terreno, não foreiro e dentro do perímetro urbano, que após o remembramento devidamente aprovado pela PMM em 16.12.92, requerimento nº. 5936 de 01.08.89, passou a medir no seu todo e confrontar-se da seguinte maneira: 50,10m de frente com a Avenida Rui Barbosa; 12,00m de fundos com a Rua Casculeiro; de um lado numa linha quebrada de 3 segmentos, medindo o primeiro segmento a começar pela Avenida Rui Barbosa 39,00m confrontando-se com a Rua Dr. Júlio Olivier; o segundo 23,40m formando um angulo reto, confrontando-se com o Americano Futebol Clube; e finalmente o 3º segmento 13,10m até encontrar a linha de fundos, confrontando-se ainda com o Americano F. Clube; e de outro lado, também em 03 segmentos, medindo o primeiro 27,00m a começar pela Avenida Rui Barbosa, confrontando-se com propriedade de Elpidio Gonçalves ou sucessores; o segundo 14,60m formando um angulo reto confrontando-se com José Laurentino Sobrinho e o terceiro e último segmento 25,00m até encontrar a linha de fundos ainda com propriedade de José Laurentino Sobrinho, perfazendo uma área total de 1.932,75m². Cadastrado na PMM sob o nº 01.1.048.0205.003. **Proprietária:** Black Gold Alimentos Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 10.481.246/0001-86, Jucerja nº 33.2.0825282-4, com sede na Avenida Rui Barbosa, nº 1030, Alto dos Cajueiros, nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. DADA E PASSADA; nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, aos 1º (primeiro) dia do mês 02 (fevereiro) do ano 2019 (dois mil e dezenove). Eu, Christine Melo Pinheiro de Souza, auxiliar de cartório, matr. 94/17223 a digitei. E eu, Domingos da Costa Peixoto, oficial subscrevo e assino.

EMOLUMENTO:	76,22
PMCMV(2%):	1,52
FETJ:	15,24
FUNDPERJ:	3,81
FUNPERJ:	3,81
FUNARPEN:	3,04
VALOR DO ISS:	3,81
TOTAL:	107,45

CERTIDÃO ELETRÔNICA LAVRADA POR: CHRISTINE MELO - .

MACAE, 01 DE FEVEREIRO DE 2019

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

ECVD 77913 YZC

Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página
<https://validador.e-cartoriorj.com.br>

A certidão eletrônica estará disponível para download no site
<https://e-cartoriorj.com.br> pelo período de 90 (noventa dias) após a
sua emissão.

CERP: 4eeb2fcc-89c1-42bd-9cb8-a1d20fa355cd



TRABALHO SOLICITADO POR



**PARA
DETERMINAÇÃO DOS VALORES VENAL DE MERCADO E DE LIQUIDEZ
FORÇADA DO IMÓVEL SITUADO À AV. RUI BARBOSA, Nº 1.030,
ESQUINA DA RUA JÚLIO OLIVIER, CENTRO, MACAÉ - RJ**



Aspecto frontal externo do imóvel.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado	R\$ 19.000.000,00
Valor de liquidação forçada	R\$ 13.380.000,00

Data: 11 de Julho de 2018

RELATÓRIO: 218.14799

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; PABX: (21) 2254-9962
embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a realização do presente trabalho foi feita vistoria no local. A vistoria local objetivou visualizar o imóvel e sua circunvizinhança e determinar padrões comparativos regionais; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado pelo método mais adequado de acordo com as características da propriedade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação 1.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os requerimentos do Banco Real e baseado nos dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

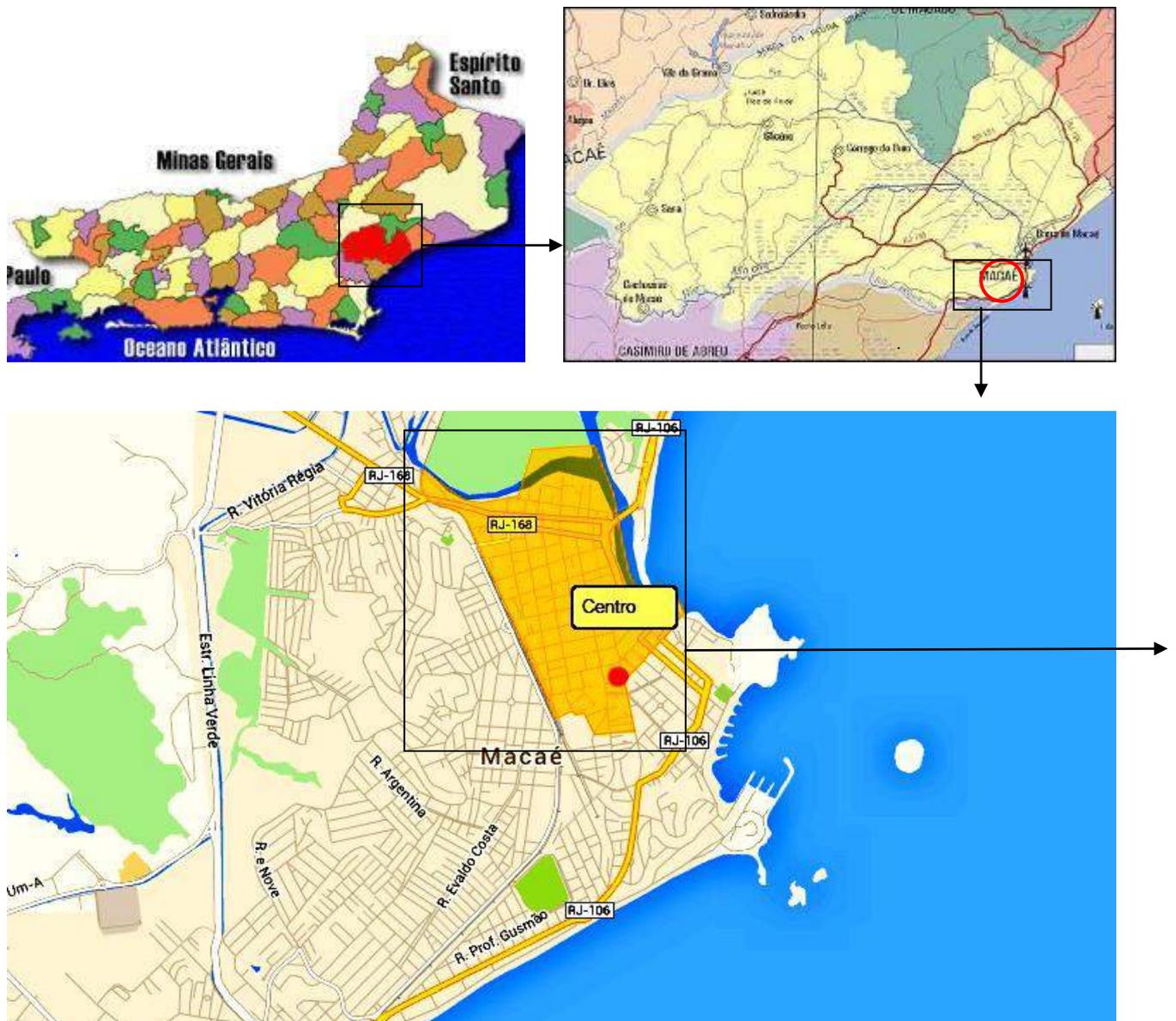
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis;

PARTE A - LOCAL

A.1 – DADOS CADASTRAIS

- Endereço: Av. Rui Barbosa, nº 1.030.
- Trecho/referência: esquina das Ruas Júlio Olivier (pela lateral) e Cascudeiro (pelos fundos).
- Bairro: Centro.
- Região: urbana central.
- Distrito: Sede.
- Município: Macaé.

A.2. LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (EM ESCALAS PROGRESSIVAMENTE MAIORES)



A.3 -VISUALIZAÇÃO DO LOCAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.4 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MUNICÍPIO

Situada no litoral noroeste do Estado do Rio de Janeiro, Macaé possui - de acordo com dados mais recentes do IBGE - 131.550 habitantes e uma área de 1.215 quilômetros quadrados de extensão.

O município faz divisa com os municípios de Quissamã, Carapebus, Conceição de Macabu, ao Norte; Rio das Ostras e Casimiro de Abreu, ao Sul; Trajano de Moraes e Nova Friburgo, à Oeste; e com o Oceano Atlântico, à Leste.

Contando com 40 quilômetros de litoral, o clima é quente e úmido na maior parte do ano, com temperaturas que variam entre 18°C e 30°C, amplitude térmica considerável ocasionada pela troca de ventos entre o litoral e a serra, relativamente próximos.

A exploração do petróleo no Norte Fluminense proporcionou a Macaé, a 182 quilômetros do Rio, um vigor econômico sem precedentes. A cidade tem crescido mais de 10% ao ano, enquanto a estimativa de expansão para do Brasil é de apenas 2%. A oferta de empregos aumenta 15% a cada 12 meses.

Cerca de 2.500 novas empresas abertas nos últimos sete anos — fincaram pé no município, levando o total de firmas instaladas a mais de 7000.

A política e a economia locais seguem o fluxo do óleo bombeado do fundo da Bacia de Campos. Estima-se que em média Macaé receba, a cada ano, quase 50% do orçamento municipal.

Macaé é o primeiro distrito (sede) do município de Macaé e uma das principais cidades do estado.

Acessos: saindo da ponte Rio - Niterói, seguir a Rodovia Niterói - Manilha (BR-101). Essa estrada cruza a cidade.

A.5 - O BAIRRO:

O imóvel avaliando fica situado no centro da cidade, no setor comercial central da sede municipal. Como toda área central, é um setor de grande adensamento e movimento constante de pessoas e veículos.

A área é totalmente urbanizada e plenamente ocupada.

A.6 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

O imóvel faz testada principal para a Av. Rui Barbosa, bem na esquina da Rua Júlio Olivier, com um acréscimo (sem acesso) de fundos para a Rua Casculeiro. As vias são centrais e fundamentalmente comerciais.

O trecho é bem movimentado e adensado.

Em conjunto, as vias apresentam:

- Traçados altimétricos no local: regulares; traçados planimétricos no local: regulares.
- Pistas: pavimentadas.
- Iluminação: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente no trecho: fundamentalmente comercial.
- Drenagem pluvial: subterrânea; esgotos sanitários: canalizados; água: canalizada; gás: engarrafado.
- Telefones.
- Transportes coletivos: no local.

PARTE B – A PROPRIEDADE

B.1 – CARACTERIZAÇÃO GERAL

Trata-se de um prédio comercial de uso exclusivo da rede SUPERMERCADO ECONÔMICO, composto de terreno e benfeitorias conforme descrição abaixo:

São dois blocos interligados. O primeiro é composto por 04 pavimentos que denominamos neste laudo de prédio 01 e o outro é composto por 06 pavimentos (prédio 02) que juntos formam a edificação comercial que ocupa parcialmente o terreno. O terreno é de esquina e possui três frentes. A testada se faz para a Avenida Rui Barbosa (logradouro principal), nos fundos, pela Rua Casculeiro e pela lateral direita do imóvel se faz testada para a Rua Dr. Júlio Olivier. O imóvel fica localizado próximo ao Centro de Macaé e pode ser visualizado na foto abaixo (*Google Earth*):



B.2 – O TERRENO:

O imóvel está localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 1.030, Alto dos Cajueiros - Macaé - RJ. O imóvel possui como confrontantes as seguintes vias abaixo:

- Frontal: Avenida Rui Barbosa;
 - Lateral direita: Rua Dr. Júlio Olivier
 - Fundos: Rua Casculeiro.
-
- Caracterização: lote urbano, convencional, frontal.
 - Acesso: direto, pelo logradouro principal, fundo e lateral direita.
 - Forma: Trapezoidal irregular.
 - Topografia: Plano em sua totalidade.
 - Área total do terreno: **2.240,58 m²**, conforme planta baixa fornecida pelo contratante.

✓ De acordo com o RGI (Registro Geral de Imóveis) de Matrícula nº 06/2895 do RCPN e Notas do 2º Distrito de Macaé/RJ, Livro 0375, Folha 051/051, Ato 043 subscreve-se:

- **Prédio residencial**, situado na **Avenida Rui Barbosa, nº 1000**, antigo 978 e respectiva fração ideal 0, 1721389;
- **Prédio residencial**, situado na **Avenida Rui Barbosa, nº 1030**, esquina com a Rua Dr. Júlio Olivier e respectiva fração ideal 0, 3487408;
- **Prédio residencial**, situado na **Rua Casculeiro, nº 27** e respectiva fração ideal 0, 4791203.

Imóveis esses edificadas sobre o terreno situado na Avenida Rui Barbosa, esquina com a Rua Júlio Olivier, no 1º distrito do Município e Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreiro e dentro perímetro urbano. Que **após o remembramento devidamente aprovado pela PMM (Prefeitura Municipal de Macaé)**, em 16/12/1992, requerimento nº 5936 de 01/08/1989, passou no seu todo a medir e confrontar-se da seguinte maneira:

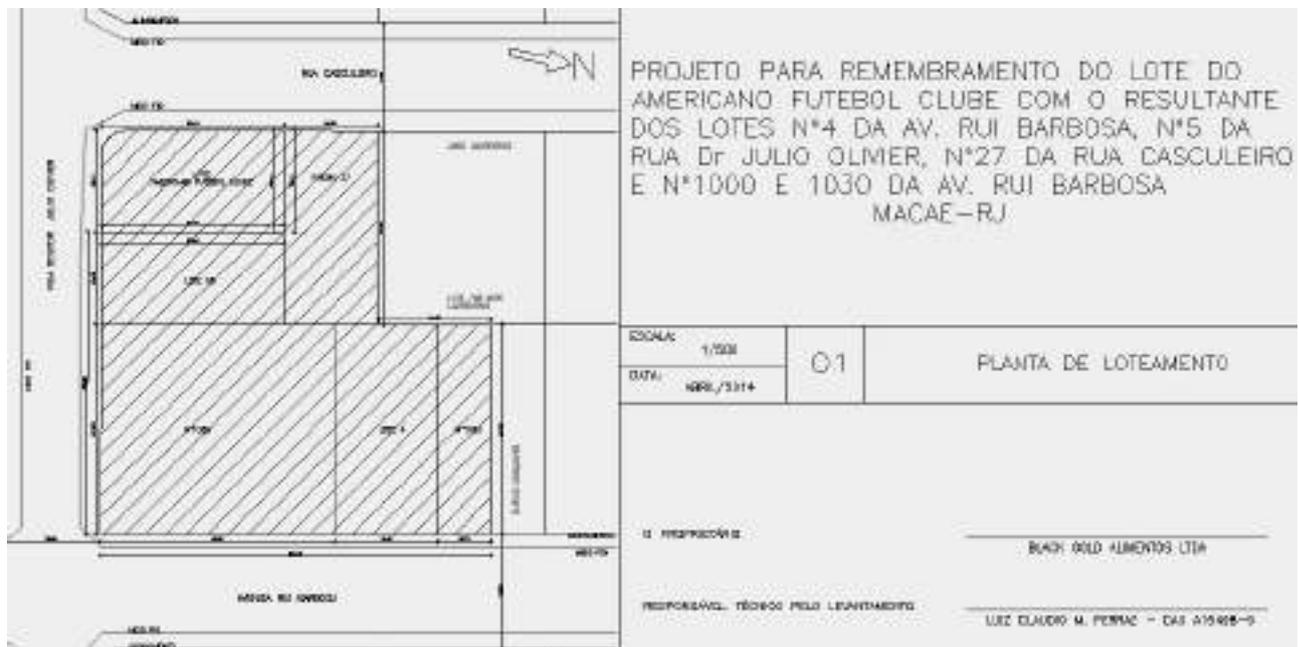
50,10m de frente com a Avenida Rui Barbosa; 12,00m de fundos com a Rua Casculeiro; de um lado numa linha quebrada de 3 segmentos, medindo o primeiro segmento a começar pela Avenida Rui Barbosa 39,00m confrontando-se com a Rua Dr. Júlio Olivier; o segundo 23,40m formando um ângulo reto, confrontando-se com o Americano Futebol Clube; e finalmente o 3º segmento 13,10m até encontrar a linha de fundos, confrontando-se ainda com o Americano Futebol Clube; e de outro lado, também em 3 segmentos medindo o primeiro 27,00m a começar pela Avenida Rui Barbosa, confrontando-se com a propriedade de Elpídio Gonçalves ou sucessores; o segundo 14,60m formando um ângulo reto confrontando-se com José Laurentino Sobrinho e o terceiro e último segmento 25,00m até encontrar a linha de fundos ainda com propriedade de José Laurentino Sobrinho, perfazendo uma área total de **1.932,75 metros quadrados**.

✓ **OBS:** A diferença de área entre o RGI (**1.932,75 m²**) e a planta de situação (**2.240,58 m²**) ambos fornecidos pelo cliente, se dá pelo fato de não termos recebido a matrícula correspondente a área do Americano Futebol Clube, conforme descrição abaixo:

- RGI (Registro Geral de Imóveis) de Matrícula nº 06/2895 do RCPN e Notas do 2º Distrito de Macaé/RJ, Livro 0375, Folha 051/051, Ato 043 identifica a área de **1.932,75 m²**.
- Lote correspondente ao Americano Futebol Clube medindo 23,40 m de largura, 4,71 m em curva interna subordinada a um raio de 3,00 m e 13,10 m de profundidade perfazendo uma área total de **307,83 m²**. (**Não recebemos o RGI**).
- Planta de Situação (Loteamento) com o título de "PROJETO PARA REMEMBRAMENTO DO LOTE DO AMERICANO FUTEBOL CLUBE COM O RESULTANTE DOS LOTES Nº4 DA AV. RUI BARBOSA, Nº5 DA RUA Dr JULIO OLIVIER, Nº27 DA RUA CASculeIRO E Nº1000 E 1030 DA AV. RUI BARBOSA - MACAÉ-RJ" que identifica uma área total de **2.240,58 m²**.

Em resumo:

QUADRO DE ÁREAS (m ²)	
Matrícula nº 06/2896	1.932,75
Lote Americano Futebol Clube	307,83
ÁREA TOTAL	2.240,58



B.3 - BENFEITORIAS

Com as bases das colunas e sapatas, pilares e vigas em estrutura de concreto armado, o edifício objeto avaliando possui o seguinte quadro de áreas:

- Terreno: **2.240,58 m²**;
 - Área total construída: **7.616,60 m²**;
 - Área de embasamento: **2.240,58 m²**
 - Taxa de ocupação: **100,00%**.
- Conotação básica: Prédio com 02 blocos, sendo um composto por 03 pavimentos (prédio 01) e o outro composto por 06 pavimentos (prédio 02). O prédio 01 (térreo + 2 pavimentos tipo) além da cobertura composta de telhado e caixas d'água. O prédio 02 (térreo + 4 pavimentos tipo) além da cobertura composta de casa de bombas de incêndio, telhado e caixas d'água.
 - Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
 - Trata-se de edificação: terminada que sofreu alteração em relação ao projeto original.
 - Distribuição ocupacional dos espaços:

B.3.1 - O PRÉDIO 01 (prédio comercial):

- **Térreo:** Salão do supermercado com mezanino que ocupa toda a extensão frontal da loja. Pela lateral direita do imóvel (Rua Dr. Júlio Olivier), rampa de acesso aos pavimentos de estacionamento. O mezanino em questão é composto por escritórios administrativos, sala de informática (servidor) e banheiros. Possui ainda área restrita onde funciona o RH composto de recepção, escritório e banheiro privativo.
- **1º Pavimento:** Estacionamento com dois banheiros, hall de escada de acesso ao salão no térreo e 2º pavimento. Casa de máquinas de ar condicionado (fancoils) e subestação.
- **2º Pavimento:** Estacionamento com dois banheiros, hall de escada de acesso aos pavimentos inferiores, casa de máquinas dos elevadores e salas subdivididas por paredes de Eucatex onde funcionam depósitos e sala de treinamento de funcionários.
- **3º Pavimento:** Telhado e caixas d'água.

B.3.2 - O PRÉDIO 02 (prédio de serviço / administrativo):

- **Térreo:** Casa de Bombas (hidráulica), depósito de lixo, lavatório de serviço, escritório e recepção que atende a entrada de serviço pela Rua Casculeiro, área de recebimento, carregamento e descarregamento de produtos e materiais diversos, mezanino com área restrita de acesso aos quadros elétricos e disjuntores, câmaras frigoríficas, depósito do hortifrutti e depósito de cereais. Além de acesso ao açougue e ao salão do supermercado.
 - **1º Pavimento:** Circulação, caixa de escada de serviço, coluna de elevador de carga, oficina de manutenção predial com banheiro, hall de acesso às dependências internas do pavimento como padaria, depósito de farinha, cozinha, refeitório, 02 banheiros (masculino e feminino) e vestiário e circulação de acesso a escada de incêndio.
 - **2º Pavimento:** Circulação, caixa de escada de serviço, coluna de elevador de carga e três ambientes de depósitos.
 - **3º Pavimento:** Circulação, caixa de escada de serviço, coluna de elevador de carga e dois ambientes de depósitos.
 - **4º Pavimento (Laje Técnica):** Circulação, caixa de escada de serviço, coluna de elevador de carga, um depósito e acesso a casa de bombas de incêndio por meio de escada metálica.
 - **5º Pavimento:** Telhado e caixas d'água.
- Aspectos construtivos:
 - Infra-estrutura: presumivelmente em fundações diretas.
 - Superestrutura: concreto armado.
 - Lajes: concreto armado.
 - Cobertura: laje impermeabilizada e telhas onduladas de fibrocimento fixadas em estrutura metálica treliçada.
 - Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos convencionais.
 - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos e divisórias de madeira tipo Eucatex.
 - Equipamentos e Instalações:
 - Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
 - Sistema anti-/incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores individuais.
 - Ar condicionado central.
 - Edificação dotada de circuitos internos de câmeras de segurança (CFTV).
 - Instalações de rede de comunicação (telefonia e informática) convencionais.
 - Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12.721/92 da ABNT.
 - Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação: o prédio apresenta fachada frontal e lateral em pastilhas cerâmicas no nível do térreo e textura nos demais pavimentos. Destaca-se também brises metálicos com pintura eletrostática e marquise metálica com cobertura de policarbonato translúcido na cor verde. Na fachada de fundos, paredes com tijolos de concreto aparentes e partes salpicadas no chapisco. De forma geral foram anotados os seguintes materiais básicos:
 - Pisos internos: granito, granitina, piso vinílico tipo paviflex, cerâmica, ardósia e piso cimentado.
 - Paredes: emboço emassado e pintado, placas de granito e azulejos cerâmicos.
 - Tetos/forros: Lajes emassadas e pintadas e partes com rebaixo em gesso e instalações embutidas.
 - Esquadrias:

- Portas: metálicas (convencionais e pantográficas) e de madeira.
- Janelas: metálicas (alumínio e ferro).
- Vidros: translúcidos, lisos e canelados.
- Ferragens: convencionais cromadas.
- Peças sanitárias: convencionais porcelanizadas.
- Iluminação: lâmpadas fluorescentes, embutidas e de sobrepor.
- Idade aparente: 20 anos.
- Idade remanescente: 50 anos.
- Estado de conservação: (2,0 - C) – Regular- conforme tabela de Ross-Heidecke.
- Área total construída: **7.616,60 m²**, de acordo com planta baixa fornecida pelo cliente e reproduzida no item **B.4**.

OBS: Para entendimento:

- **Idade Aparente ou Real:** Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.
- **Idade remanescente:** Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1 – PREMISSAS/METODOLOGIA/GERAL

Para a determinação do valor de mercado para compra e venda do imóvel adotamos o **Método Evolutivo**, que incorpora o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e o **Método da Quantificação de Custos**.

Os métodos citados se baseiam em dados colhidos em pesquisa, sendo que esta, preferencialmente, deve ser realizada na região em que se insere o imóvel avaliando. As pesquisas, mesmo que semelhantes, são homogêneas através da aplicação de fatores de ajuste, que trazem seus valores modulares para uma só realidade.

C.1.1. PARA O TERRENO:

Para a apuração do valor do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

FATORES DE AJUSTES:

Fator Oferta

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ 'onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Topografia

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

$$F_{\text{topografia}} = \frac{\text{Índice avaliando}}{\text{Índice elemento}}$$

Descrição	Fator
Aclive acima de 20%	0,85
Aclive até 10%	0,95
Aclive de 10% a 20%	0,90
Declive acima de 20%	0,70
Declive até 5%	0,95
Declive de 10% a 20%	0,80
Declive de 5% a 10%	0,90
Não se aplica	1,00
Plano / praticamente plano	1,00

Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor. Incluída através do modelo abaixo:

$$F_{\text{testada}} = (\text{testada do avaliando} / \text{testada do elemento pesquisado})^f,$$

dentro do limite de [0,80;1,20], sendo $f = 0,25$, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

Fator Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

Fator Outros

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

C.1.2. PARA AS CONSTRUÇÕES:

No caso das construções utilizamos preferencialmente o Método da Quantificação de Custos. Para tal, nos baseamos em pesquisa constante que realizamos junto às publicações especializadas - Boletim de Custos, Revista de Preços, construções, Catálogo de Referência da EMOP, SINAPI etc., além de contatos permanentes que mantemos com uma série de Empresas Construtoras, atuantes tanto no setor da construção civil como industrial.

Na análise individual de cada edificação, anotamos sua idade, seu padrão construtivo e suas condições atuais de conservação, sendo os preços modulares apresentados acrescidos por índices relativos de depreciação.

C.1.3. VALOR TOTAL FINAL:

Obtido através do somatório das partes, sendo necessário ao valor final apurado o acréscimo do índice referente ao chamado "negócio em marcha" ou "vantagem da coisa feita", que é o elemento adicional de

valor possuído que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação a outro semelhante.

C.1.4. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

C.1.5. TABELAS AUXILIARES:

VIDA ÚTIL – CONFORME IBAPE

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
MÉDIO		60	20	
SUPERIOR		60	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		RÚSTICO	80	20
		SIMPLES	80	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

PADRÃO CONSTRUTIVO – CONFORME IBAPE

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2-Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3-Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4-Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.5-Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 3,49						
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960
		2.1.2-Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3-Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4-Padrão Superior Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
	Com elevador	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
	2.1.5-Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	
	2.1.6-Padrão Luxo	Acima de 3,61					
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69					
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – CONFORME TABELA DE ROSS HEIDECKE

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k"

Sendo:

- | | |
|-------|---------------------------------------|
| 1 a | novo |
| 1,5 b | entre novo e regular |
| 2 c | regular |
| 2,5 d | entre regular e reparos simples |
| 3 e | reparos simples |
| 3,5 f | entre reparos simples e importantes |
| 4 g | reparos importantes |
| 4,5 h | entre reparos importantes e sem valor |
| 5 i | sem valor |

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção			
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2018					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Junho/2018. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização; recreação (piscinas, campos de esporte); ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>					
VALORES EM R\$/m ²					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.503,50	R-1	1.795,05	R-1	2.179,33
PP-4	1.363,15	PP-4	1.684,80	R-8	1.737,97
R-8	1.294,43	R-8	1.461,67	R-16	1.841,99
PIS	1.007,53	R-16	1.415,00		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.693,02	CAL-8	1.807,07		
CSL-8	1.450,02	CSL-8	1.567,33		
CSL-16	1.927,56	CSL-16	2.061,31		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	1.564,83				
GI	814,33				
Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Junho/2018)					
Número índice:	- (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	-				

<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RJ/>

C.2 – VALOR VENAL:

C.2.1 – PARA O TERRENO:

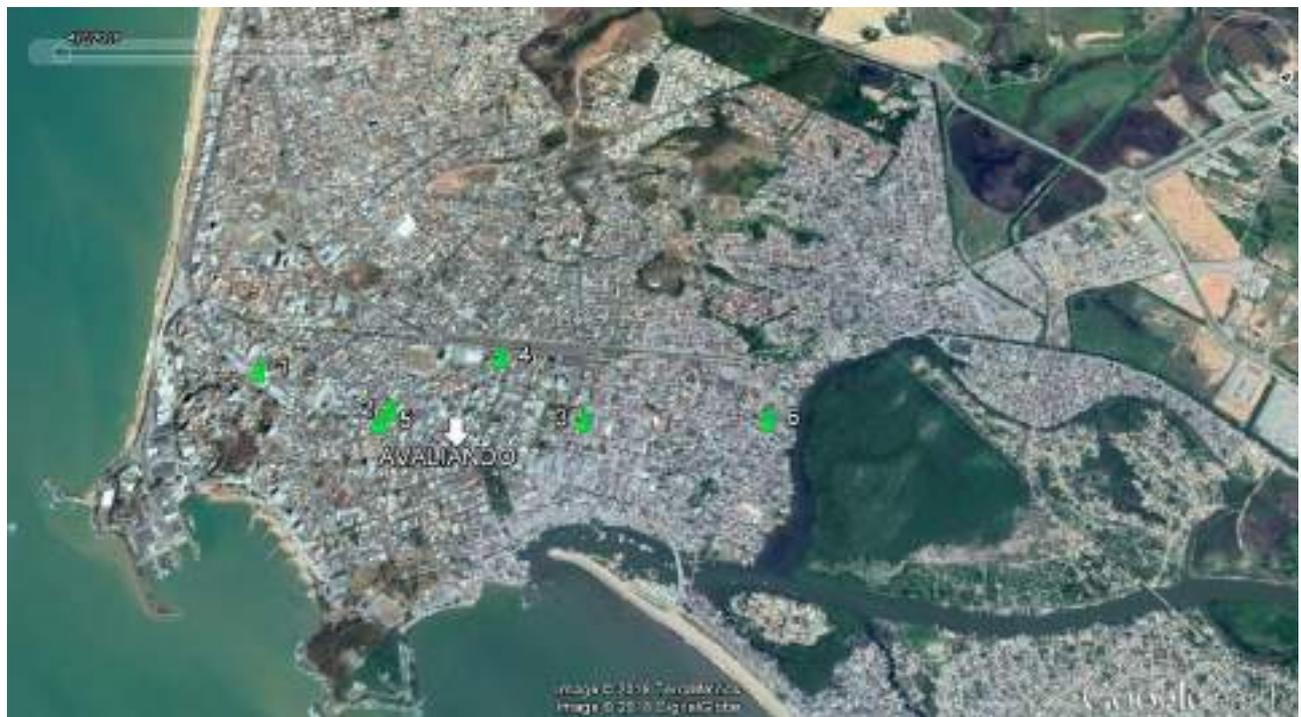
C.2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

C.2.1.1.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA:

	<p>Elemento Comparativo 1 URL: nove1web.com.br/propriedades/area-comercial-a-venda-imbetiba-macaé.-29 Data: jun/18</p> <p>Empreendimento: Rua Abílio Moreira de Miranda</p> <p>Endereço: Rua Abílio Moreira de Miranda</p> <p>Bairro: Imbetiba Cidade: MACAÉ UF: RJ</p> <p>Fonte/ telefone: Coldwell Banker:(21) 3741-4463 / (21) 3500-7965 Zonamento</p> <p>Área construída (m²): Apoio/Edícula: Total: 0,00</p> <p>Área terreno (m²): 7.500,00 Testada: 65,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO</p> <p>Nº dorm: Nºsuíte N.º vagas Setor Urbano: 1,0000</p> <p>Preço de venda R\$ 25.500.000,00 R\$/m² construído R\$ 3.400,00 Status A VENDA</p> <p>Obs.:</p>
	<p>Elemento Comparativo 2 URL: qm.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-macaé-540m2-venda-RS1499000-id-949427 Data: jun/18</p> <p>Empreendimento: AVENIDA RUI BARBOSA ao lado nº 1300</p> <p>Endereço: AVENIDA RUI BARBOSA ao lado nº 1300</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Macaé UF: RJ</p> <p>Fonte/ telefone: Mab imóveis(MATEUS):(022) 99912-8325/(022) 99995-8095 Zonamento</p> <p>Área construída (m²): Apoio/Edícula: Total: 0,00</p> <p>Área terreno (m²): 540,00 Testada: 18,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO</p> <p>Nº dorm: Nºsuíte N.º vagas Setor Urbano: 1,0000</p> <p>Preço de venda R\$ 1.499.000,00 R\$/m² construído R\$ 2.775,93 Status A VENDA</p> <p>Obs.:</p>
	<p>Elemento Comparativo 3 URL: al.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-macaé-venda-RS3200000-id-59207356/ Data: jun/18</p> <p>Empreendimento: Rua Visconde Quissamã</p> <p>Endereço: Rua Visconde Quissamã</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Macaé UF: RJ</p> <p>Fonte/ telefone: Época negócios:(022) 2759-1149/(022) 2759-1149 Zonamento</p> <p>Área construída (m²): Apoio/Edícula: Total: 0,00</p> <p>Área terreno (m²): 490,00 Testada: 10,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO</p> <p>Nº dorm: Nºsuíte N.º vagas Setor Urbano: 1,0000</p> <p>Preço de venda R\$ 3.200.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.530,61 Status A VENDA</p> <p>Obs.: cod 006</p>
	<p>Elemento Comparativo 4 URL: vel/78801/terrenoemmacaé-macaé-rjcentro?utm_source=Mitula&utm_medium= Data: jun/18</p> <p>Empreendimento: Rua Vereador Abreu Lima</p> <p>Endereço: Rua Vereador Abreu Lima</p> <p>Bairro: CENTRO Cidade: Macaé UF: RJ</p> <p>Fonte/ telefone: Léo Pinheiro:(22) 99729-4703 Zonamento</p> <p>Área construída (m²): Apoio/Edícula: Total: 0,00</p> <p>Área terreno (m²): 5.450,00 Testada: 30,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: sim</p> <p>Nº dorm: Nºsuíte N.º vagas Setor Urbano: 1,0000</p> <p>Preço de venda R\$ 35.000.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.422,02 Status A VENDA</p> <p>Obs.:</p>
	<p>Elemento Comparativo 5 URL: 1.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-macaé-4000m2-venda-RS25000000-id-103824 Data: jun/18</p> <p>Empreendimento: AVENIDA RUI BARBOSA 1311</p> <p>Endereço: AVENIDA RUI BARBOSA 1311</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Macaé UF: RJ</p> <p>Fonte/ telefone: Marcelo Ucci:(022) 98144-7530 ou (022) 99723-2520 Zonamento</p> <p>Área construída (m²): Apoio/Edícula: Total: 0,00</p> <p>Área terreno (m²): 4.000,00 Testada: 40,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: sim</p> <p>Nº dorm: Nºsuíte N.º vagas Setor Urbano: 1,0000</p> <p>Preço de venda R\$ 25.000.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.250,00 Status A VENDA</p> <p>Obs.:</p>

Elemento Comparativo 6		URL: im.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-macaee-1558m2-venda-RS8000000-id-953763		Data:	jun/18
	Empreendimento:				
	Endereço:	Rua Doutor Têlio Barreto			
	Bairro:	CENTRO	Cidade:	MACAÉ	UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Paulo:(021) 2719-6802 ou (021) 99572-0936			
	Área construída (m²):		Apoio/Edícula:		Total: 0,00
	Área terreno (m²):	1.558,00	Testada:	10,00	Topografia: Terreno Plano
	Nº dorm:		Nº vagas:		Setor Urbano: 1,0000
	Preço de venda	R\$ 8.000.000,00	R\$/m² construído	R\$ 5.134,79	Status: A VENDA
	Obs.:				

C.2.1.1.2 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS E DO OBJETO AVALIANDO:

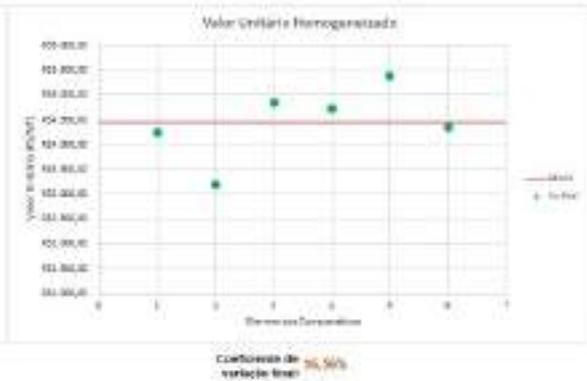
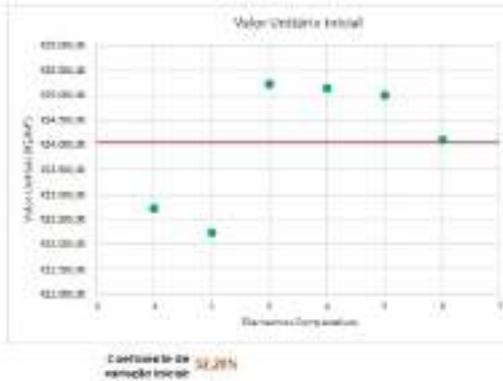


C.2.1.2 - TRATAMENTO DE DADOS & VALOR:

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Setor Urbano	Testada	Topografia	Oferta	Preço Pedido (R\$)	Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)
Aval.	Av. Rui Barbosa, nº 1.030	2.240,58	1,0000	50,10	1,00	1,0	-	Aval.	-
1	Rua Abílio Moreira de Miranda	7.500,00	1,0000	65,00	1,00	0,80	25.500.000,00	1	2.720,00
2	AVENIDA RUI BARBOSA ao lado nº 1300	540,00	1,0000	18,00	1,00	0,80	1.499.000,00	2	2.220,74
3	Rua Visconde Quissamã	490,00	1,0000	10,00	1,00	0,80	3.200.000,00	3	5.224,49
4	Rua Vereador Abreu Lima	5.450,00	1,0000	30,00	1,00	0,80	35.000.000,00	4	5.137,61
5	AVENIDA RUI BARBOSA 1311	4.000,00	1,0000	40,00	1,00	0,80	25.000.000,00	5	5.000,00
6	Rua Doutor Têlio Barreto	1.558,00	1,0000	10,00	1,00	0,80	8.000.000,00	6	4.107,83
Unitário médio									4.068,45

Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
		Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
Aval.	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	2.720,00	1,3000	1,1630	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,5630	4.251,42	4.251,42
2	2.220,74	1,0000	0,8371	1,0000	1,0000	1,5000	1,1000	1,0000	1,4371	3.191,33	3.191,33
3	5.224,49	1,0000	0,8270	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	0,9270	4.842,84	4.842,84
4	5.137,61	0,8000	1,1175	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9175	4.713,85	4.713,85
5	5.000,00	1,0000	1,0751	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0751	5.375,67	5.375,67
6	4.107,83	1,0000	0,9556	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	1,0556	4.336,22	4.336,22
Unitário médio	4.068,45	26,93%	35,30%	32,20%	32,20%	24,67%	30,26%	32,20%		4.451,89	4.451,89

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	26,93%	22,94%	Usar
Área	Obrigatório	35,30%	18,29%	Usar
Topografia	Obrigatório	32,20%	16,56%	Usar
Testada	Obrigatório	32,20%	16,56%	Usar
Profundidade	Obrigatório	24,67%	26,81%	Usar
Esquina	Obrigatório	30,26%	19,27%	Usar
Outros	Complementar	32,20%	16,56%	Usar



DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4.068,45
Desvio Padrão	1310,06
Coefficiente de Variação	32,20%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.451,89
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.787,46
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.116,32

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4.451,89
Desvio Padrão	737,21
Coefficiente de Variação	16,56%
t de Student	1,48
Limite Superior (R\$/m²)	4.897,32
Limite Inferior (R\$/m²)	4.006,46
Intervalo de Confiabilidade	20,01%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m²)	2.240,58
Unitário (R\$/m²)	4.451,89
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	9.974.813,03
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	9.975.000,00

NOTA:

O terreno objeto dessa avaliação apresenta três frentes, características que facilitam suas condições de utilização. Assim sendo, considerando os atributos do objeto perante o campo amostral e dadas as peculiaridades que diferenciam o terreno avaliando frente aos demais da região, escolhemos para a presente avaliação o valor de: **R\$ 9.974.813,03**, que arredondaremos para **R\$ 9.975.000,00**

C.2.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Na definição dos custos unitários básicos empregados, utilizamos como fonte de referência <http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RJ/>, de acordo com as características individuais das mesmas.

O valor das benfeitorias será obtido segundo a expressão e tabela abaixo:

$$VB = \{((S \times BDI \times CUB) - VR) \times d\} \times DF, \text{ onde:}$$

- VB = Valor da edificação.
- S = Área construída.
- BDI = Bonificação e despesas indiretas.
- CUB = Custo unitário básico, de acordo com as características individuais.
- VR = Valor residual.
- d = Percentual de depreciação física, segundo Ross-Heidecke.
- DF = Depreciação funcional.

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO			
Adotaremos o método Ross-Heidecke			
Estado	Condições Físicas	Classificação	Coefic. Heidecke
1	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo - O	0
1,5		Muito bom - MB	0,0032
2	Regular - Requer ou recebeu reparos pequenos	Bom - B	0,0252
2,5		Intermediário - I	0,0809
3	Necessita de reparos simples	Regular - R	0,181
3,5		Deficiente - D	0,332
4		Mau - M	0,526
4,5	Necessita de reparos importantes	Muito mau - MM	0,752
5		Sem valor ou valor de demolição (residual)	Demolição - DM

PLANILHA PARA CÁLCULO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA SEGUNDO ROSS-HEIDECKE E DEPRECIÇÃO FUNCIONAL:

ITEM	BENFEITORIA	ÁREA CONSTRUÍDA ou VOLUME	CUSTO (R\$/M²)	VALOR DO CUB. R8N	PADRÃO CONSTRUTIVO	PERCENTUAL DE BDI (%)	VALOR TOTAL DO BEM COMO NOVO (Vn)	VALOR RESIDUAL	VALOR DEPRECIÁVEL Vd=(1-Fi) x Vn
1	Prédio	7.716,60 m²	R\$ 1.929,40 / m²	R\$ 1.461,67 / m²	1,200	1,10%	R\$ 14.888.441,99	20%	R\$ 11.910.753,59

NR.	BENFEITORIA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE HEIDECKE (c) tabela	IDADE APARENTE DO IMÓVEL (x)	VIDA ÚTIL PREVISTA (n)	FÓRMULA @=(x/n + x^2/n^2)/2
1	Prédio	3,00	0,1810	20	60	0,2222

NR.	BENFEITORIA	DEPRECIÇÃO FÍSICA (R\$)	PERCENTUAL ESTIMADO P/DEPRECIÇÃO O FUNCIONAL	VALOR DA DEPRECIÇÃO ACUMULADA	VALOR FINAL DO BEM DEDUZIDA A DEPRECIÇÃO
1	Prédio	R\$ 4.323.603,55	1	R\$ 4.323.603,55	R\$ 10.564.838,44
				Total	R\$ 10.564.838,44

C.2.3 – VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA/FINAL:

O valor final será definido pela seguinte expressão:

$$VF = (VT + VB) \times FC, \text{ onde:}$$

- VF = valor final
- VT = valor do terreno
- VB = valor das benfeitorias
- FC = fator de comercialização

Para definirmos o fator de comercialização, estimaremos o tempo necessário de execução da obra para reprodução das benfeitorias existentes mais a soma dos juros correspondentes à imobilização do capital-terreno e do capital construção, durante o período de construção (no presente caso 2 ano), mais o lucro do empresário pelos riscos e transformaremos este valor futuro em valor presente a uma taxa de **6,5% aa**, resultando em um deságio de **88,17%**. A esse valor agregaremos **5%** relativo a vantagem do bem estar pronto. Portanto o FC será de **0,926 (1,05*0,8817)**.

Assim teremos:

$$VF = (R\$ 9.974.813,03 + R\$ 10.564.838,44) \times 0,926 = R\$ 19.014.423,10 \text{ que arredondamos para } \mathbf{R\$ 19.000.000,00}.$$

C.3 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

➤ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO

Na definição dos valores de mercado para compra e venda da propriedade avalianda, como na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, o **grau de fundamentação** atingido foi o **Grau II** e o de **precisão** foi o **Grau III**, conforme tabelas abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		8	Itens obrigatórios atingidos: 02 e 04 no mínimo do grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança	20,01%
--	---------------

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

➤ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS**

TABELA 06 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do custo direto	2	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 ao projeto padrão
2	BDI	2	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	2	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
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 1 e 2 no mínimo no grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 07 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
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

➤ **MÉTODO EVOLUTIVO**

No presente trabalho foi atingido o grau de **Fundamentação II**, conforme quadro abaixo:

TABELA 10 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa valor do terreno	2	Fundamentação III no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação II no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação I no método comparativo ou no involutivo.
2	Estimativa no custo de reedição	2	Fundamentação III no método da quantificação de custos.	Fundamentação II no método da quantificação de custos.	Fundamentação I no método da quantificação de custos.
3	Fator de Comercialização	2	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 01 e 02 no mínimo do grau II		

Enquadramento:

TABELA 11 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
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

C.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e calculamos conforme planilha abaixo:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Despesas Fixas	
IPTU	0,05% sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção	0,10% sobre o valor do imóvel ao mês
Administração	0,10% sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
TOTAL	0,25% sobre o valor do imóvel ao mês
Despesas Financeiras	
Taxa SELIC :	6,50% ao ano
Inflação (Média entre INPC/FIPE/IGPM/IGPDI):	4,39% ao ano
COP = [(1,00 + Tx CDB / 1,00 + Inflação) - 1,00]	
COP =	2,0213% ao ano
COP = (1,00 + COP ao ano) ^ 1/12 - 1	
COP =	0,1669% ao mês
Despesas Totais	
Despesas Totais (DT) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas	
DT = [(1,00 + COP) x (1,00 + Desp.Fixas) - 1,00]	
DT =	0,4173% ao mês sobre o valor do imóvel
Taxa de Atratividade	
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.	
TxA =	92,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais
CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)	
i =	0,4173% = DT Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo de confiança
VF =	-16.896.505,97
n =	36 meses velocidade de venda (tempo médio de absorção pelo mercado)
VLF = [(VF) / (1,00 + i) ^ n] TxA	
VLF =	R\$ 13.380.578,07
VLF arred. =	R\$ 13.380.000,00
Redução =	30%

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção: 36 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)

Taxa de desconto: 0,4173 % (despesas totais)

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda (**R\$ 19.000.000,00**), apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **30%**, resultando no valor de **R\$ 13.380.000,00**.

PARTE D: CONCLUSÃO

Definimos em R\$ 19.000.000,00 o Valor Venal de Mercado e em R\$ 13.380.000,00 o Valor de Liquidez Forçada aplicáveis ao imóvel situado à Av. Rui Barbosa, n.º 1.030, Alto dos Cajueiros, Macaé (RJ), conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 11 de Julho de 2018.

PARTE E – ANEXOS

FOTOS: O PRÉDIO 01 (prédio comercial):



Vista da Avenida Rui Barbosa nos dois sentidos.



Aspectos da fachada frontal e lateral direita da edificação.



Vista parcial do aspecto externo do supermercado e a sua entrada principal de acesso a loja.



Aspectos internos do salão do supermercado.



Aspectos internos do salão do supermercado.



Aspectos internos do salão do supermercado.



Aspectos do sac e escada de acesso à garagem



Aspectos escada de acesso e sala do mezanino



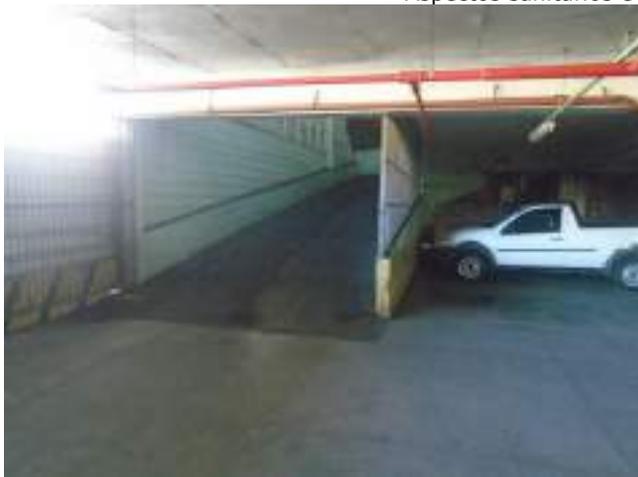
Aspectos sanitário e sala do mezanino.



Aspectos do mezanino.



Aspectos sanitários e 1º pavimento garagem



Aspectos 2º pavimento garagem



Aspectos 3º pavimento bloqueado.

O PRÉDIO 02 (prédio de serviço / administrativo):



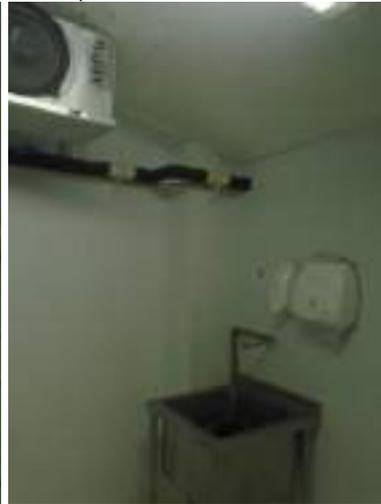
Aspectos internos da guarita/recepção e doca. (entrada de serviço no pavimento térreo).



Aspectos do compactador de papel e área de lavagem.



Aspectos câmara refrigerada e depósito do hortifrutti.



Aspectos sala de manipulação.



Aspectos galpão principal e câmaras frias.



Aspectos do açougue e circulação.



Antesala da câmara de congelados e elevador de carga.



Aspectos do cpd.



Aspectos da lixeira.



Aspectos escadas de acesso aos pavimentos superiores



Área de manipulação de laticínios e salgados e sala das máquinas



Aspectos sala de manipulação do açougue, sala de manutenção e sanitário.



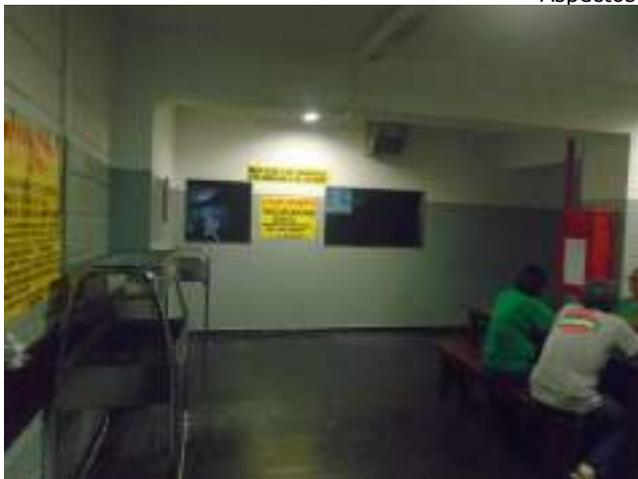
Acessos a padaria.



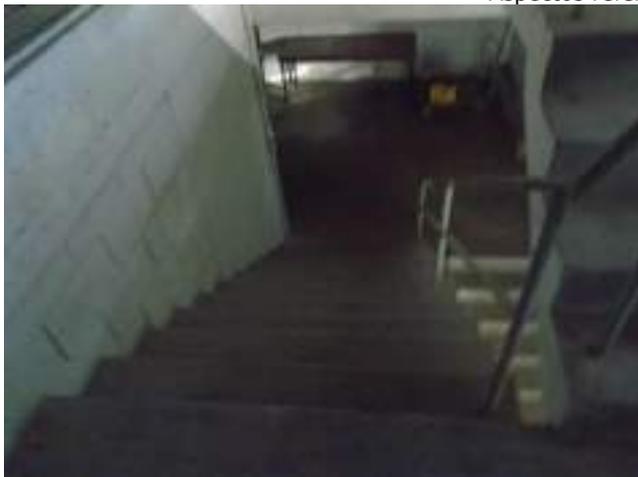
Aspectos da padaria e depósito de carrinhos.



Aspectos vestiários.



Aspectos refeitório e cozinha.



Aspectos escada de acesso ao 3º pavimento e depósito.

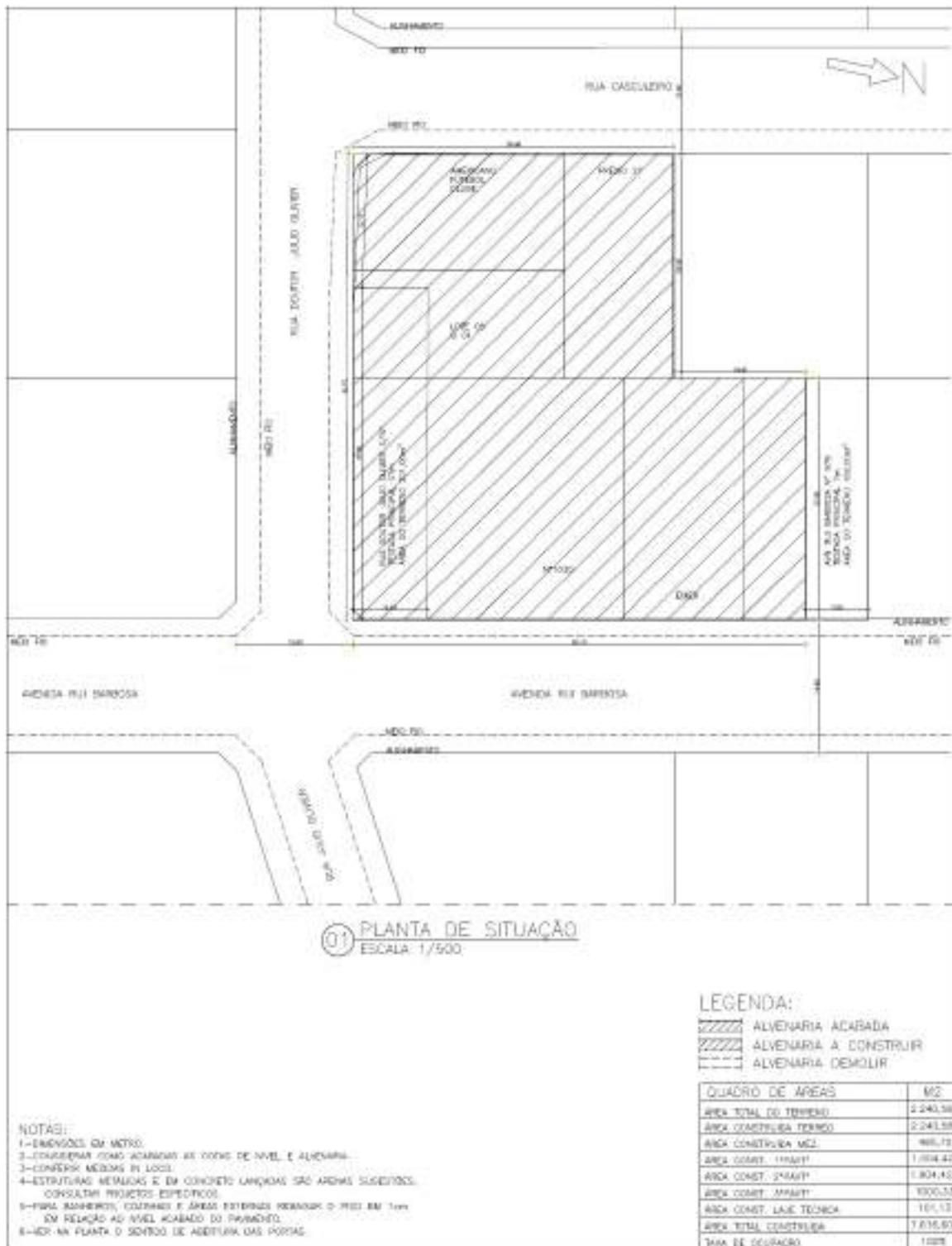


Aspectos depósito de carga seca no 3º pavimento.



Aspectos depósito de carga seca no 4º pavimento

II – DOCUMENTOS SUBSIDIÁRIOS:





RCPN e Notas do 2º Distrito de Macaé/RJ
 Av. Luiz Lyrio, 345 - Macaé - RJ - Cep: 27.973-010 - Telefone: (22) 2762-3200

RUTH BASTOS DE AZEVEDO PIMENTEL
 Registradora e Notária
 Matrícula nº 06 /2895



Livro: 0375 . Folha: 051/051, Ato: 043

ESCRITURA PÚBLICA DE

COMPRA E VENDA;
na forma abaixo declarada.

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que aos dezesseis (16) dias do mês de julho do ano de dois mil e dez (2010), neste RCPN e Tabelionato do 2º Distrito de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, por me haver sido esta distribuída conforme bilhete aqui arquivado comparecem partes justas e contratadas a saber: de um lado como outorgantes vendedores: **EDIER MEDEIROS DA COSTA** e sua mulher **SHYRLEI MACHADO DA COSTA**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei ele: comerciante, portador da identidade nº 80356752-8 expedida pelo IPR/RJ, em data 14.06.1996, inscrito no CPF nº 034.081.247/87, ela: do lar, portadora da identidade nº 678.507 expedida pelo IPF, inscrita no CPF nº 077.475.187/81, residentes na Rua Lamburis, s/nº, Ilha da Caieira, em Macaé, RJ; e, de outro lado como outorgada compradora: **BLACK GOLD ALIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.481.246/0001.86, JUCERJA nº 33.2.0825282-4, com sede à Av. Rui Barbosa, nº 1030, Alto dos Cajueiros, Macaé-RJ, representada neste ato por seu sócio **Valfrides Silva Rodrigues**, brasileiro, casado pelo regime universal de bens com Sonia Cristina Coelho Rodrigues, em data de 20.12.1980, ele: empresário, portador da Carteira de identidade nº 041492224, expedida pelo IPR/RJ, em data de 18.11.1956, inscrito no CPF nº 457.662.407-59, residente e domiciliado à Av. Américo Vespúcio, nº 1100, Aptoº 202, Braga, Cabo Frio-RJ; todos conhecidos de mim Tabelião, do que dou fé. E, pelos outorgantes vendedores, me foi dito que a justo título são senhores e legítimos possuidores, dos imóveis abaixo descritos: a) **Prédio Residencial, situado na Av. Rui Barbosa nº1000, antigo 978**, e respectiva fração ideal 0,1721389; b) **Prédio Residencial, situado na Av. Rui Barbosa nº 1030**, esquina com a Rua Dr. Júlio Olivier e respectiva fração ideal 0,3487408; c) **Prédio Residencial, situado na Rua Cascaeleiro nº 27 e respectiva fração ideal 0,4791203**, imóveis esses edificadas sobre o Terreno situado na Avenida Rui Barbosa, esquina com a Rua Dr. Júlio Olivier, no 1º distrito do Município e Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreiro e dentro perímetro urbano, que após o requerimento devidamente aprovado pela PMM em 16.12.92, requerimento nº 5936 de 01.03.89, passou no seu todo a medir e confrontar-se da seguinte maneira: 50,10m de frente com a Avenida Rui Barbosa; 12,00m de fundos com a Rua Cascaeleiro; de um lado numa linha quebrada de 3 segmentos, medindo o primeiro segmento a começar pela Avenida Rui Barbosa 39,00m confrontando-se com a Rua Dr. Júlio Olivier; o segundo 23,40m formando um ângulo reto, confrontando-se com o Americano Futebol Clube; e finalmente o 3º segmento 13,10m até encontrar a linha de fundos, confrontando-se ainda com o Americano F. Clube; e de outro lado, também em 03 segmentos, medindo o primeiro 27,00m a começar pela Avenida Rui Barbosa, confrontando-se com propriedade de Elpidio Gonçalves ou sucessores; o segundo 14,60m formando um ângulo reto confrontando-se com José Laurentino

CARTÓRIO BARRA DE MACAÉ
 Ruth Bastos de Azevedo Pimentel
 TABELIÃO
 Matr. 06 / 2895
 2º DISTRITO DE MACAÉ - RJ



CARTÓRIO BARRA DE MACAÉ

RCPN e Notas do 2º Distrito de Macaé/RJ

Av. Luiz Lyrio, 345 - Macaé - RJ - Cep: 27.973-010 - Telefone: (22) 2762-3200

RUTH BASTOS DE AZEVEDO PIMENTEL

Registradora e Notária

Matrícula nº 06 /2895

Livro: 0375 . Folha: 051/051, Ato: 043

Sobrinho e o terceiro e último segmento 25,00m até encontrar a linha de fundos ainda com propriedade de José Laurentino Sobrinho, perfazendo uma área total de 1.932,75 metros quadrados. Que os referidos imóveis foram havidos conforme título de aquisição devidamente registrados no Cartório do 2º Ofício desta Comarca, no livro 2-CD-2, fls. 178, na matrícula nº 32.616; e, se acham cadastrados na PMM sob os nºs 01.1.048.0205.001, 01.1.048.0205.002 e 01.1.048.0205.003 respectivamente. **OBJETO DE VENDA DESTA ESCRITURA** - Que possuindo os imóveis acima descritos livres e desembaraçados de quaisquer ônus estão justos e contratados para vendê-los a outorgada compradora, somente a **proporção de METADE IDEAL, ou seja, 50% de cada imóvel acima descrito**, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, efetivamente vendidos tem pelos preços certos e previamente convencionados de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), sendo o valor de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para o primeiro imóvel, o valor de R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais), para o segundo imóvel, e o valor de R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais) para o terceiro imóvel, recebida neste ato, dela outorgada compradora, em dinheiro, moeda corrente deste País, contado e uchado certo e exato, da qual dão a mesma compradora a mais plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais o repetir e desde já lhes transfere toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que exerciam sobre os bens ora vendidos, para que deles a mesma compradora, use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se os vendedores por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos quando chamados à autoria. Pela outorgada compradora, me foi dito que aceita a presente venda e a presente escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos: guia protocolada na Prefeitura Municipal de Macaé/RJ, sob o nº 00007592, controle 1219/2010, demonstrando que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, foi pago no Banco Bradesco, no valor de R\$ 40.345,83, sobre a avaliação fiscal de R\$ 2.017.291,65, em data de 08/07/2010. Certidões negativas de tutela, curatela e interdição do cartório do 1º RCPN de Macaé; de ação e execução; de executivos fiscais, expedidas pelo Cartório do Distribuidor da Comarca de Macaé, onde consta contra o nome do vendedor, diversas distribuições, que são de inteiro conhecimento do comprador, o qual aceita e concorda em virtude do imóvel não ser objeto de nenhuma dela, isentando a esta serventia o RGI de quaisquer reclamações futuras; certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativa aos imóveis, e a de ônus reais expedidas pelo Registro de Imóveis competente. Certidão de ações e execuções civis e criminais expedida pela Justiça Federal. E ainda por força do art. 242 do Provimento nº 12/2009 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Consultas de Informação nºs 0161110071601825, 0161110071615931, demonstrando que constam nenhum registro de indisponibilidade de bens e nenhum registro de escritura. Declaram as partes contratantes que dispõem a exibição da negativa de impostos e taxas de conformidade com o artigo 22 do Decreto Lei 23 de 15.03.75. Declaram os outorgantes verdadeiros, que tem o inteiro conhecimento do Decreto nº 93.240/86 art. 1º, inciso V, § 3º que determina o seguinte: "a apresentação das certidões acima, não



CARTÓRIO BARRA DE MACAÉ

RCPN e Notas do 2º Distrito de Macaé/RJ

Av. Luiz Lyrio, 345 - Macaé - RJ - Cep: 27.973-010 - Telefone: (22) 2762-3200

RUTH BASTOS DE AZEVEDO PIMENTEL
 Registradora e Notaria
 Matrícula nº 06 /2895



Livro: 0375 . Folha: 051/051, Ato: 043

eximirá os outorgantes da obrigação, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, e de outros ônus reais incidentes sobre os mesmos." Foi emitida declaração sobre operação imobiliária conforme o IN/SRF nº 006/90. ASSIM o disseram do que dou fé. A pedido das partes fiz digitar esta escritura, a qual feita e lida sendo lida acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam ficando dispensada a presença das testemunhas de acordo com o artigo 391, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, resolução 01/2000. Certifico que foram recolhidos os emolumentos - R\$ 1.672,14, F.E.T.J. R\$ 334,41, Mútua dos Magistrados e Acotej R\$ 27,21, FLUNDPRJ R\$ 83,58, FUNPERJ R\$ 83,58, conforme a Tabela VII, nº1, item 2. Ficam arquivadas cópias dos documentos de identificação das partes. Eu, Leonardo de Azevedo Pimentel, Substituto, digitei, conferi e lavrei colhendo as assinaturas. (ASS) RUTH BASTOS DE AZEVEDO PIMENTEL, EDIER MEDEIROS DA COSTA, CHYRLEI MACEDO DA COSTA, VALFRIDES SILVA RODRIGUES. Traslada hoje. Eu, Leonardo de Azevedo Pimentel, Substituto, subscrevo e assino em público e raso.

CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO DE MACAÉ-RJ
 DOMINGOS DA COSTA PEIMOTO - Titular
PROTOCOLO
 Nº 4932 do Protocolo Livro 114
 Página 335 Título Apresentado Hoje Ruth Bastos de Azevedo Pimentel - Tabelião
 Macaé, 10 de Agosto de 2011

Em testº / / da verdade.

[Handwritten signature]

Ruth Bastos de Azevedo Pimentel - Tabelião.

Cartório Barra de Macaé
 Leonardo de Azevedo Pimentel
 Substituto



Cartório do 2º Ofício de Macaé - RJ
 DOMINGOS DA COSTA PEIMOTO - Titular
REGISTRO
 Registro no livro Ficha
 Fls. nº 217-34900
 Macaé, 10 de Agosto de 2011
 Tábua nº 06/2895
 Matr. - Matr: 9470992

