

Avaliado em ____/____/____
 Destinação Final:
 Guarda permanente
 Amostragem
 Eliminar em ____/____/____



[Handwritten Signature]
 CÓDIGO DE BARRAS

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

0260447-16.2010.8.19.0001

13/08/2010 -
 2º Oficial Reg. 16:06
 Dep.

Cartório da 1ª Vara Empresarial - Empresarial

Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte -
 Requerimento - Autofalência

Interess: ALDO DE OLIVEIRA
 Interess: ZEZUALDO DE CASTRO FREITAS
 Interess: MARIA REGINA INÁCIA DA SILVA

Adv: _____
 M Fal: M.F. DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)
 M Fal: M.F. DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.
 M Fal: M.F. DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.
 Admis Jud: LICKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA
 Adv: Wagner Braganca (Rj109734)
 Adv: Fábio Nogueira Fernandes (Rj109339)
 Adv: Bianca Souza Sant'anna (Rj109581)

COLE AQUI

VARIG S/A

JUIZ: Dr.

Etiqueta PESSOA IDOSA
 COLE AQUI

AUTUAÇÃO

DATA DA AUTUAÇÃO: ____/____/____

REG. DE SENT.: LIVRO FLS.

JUSTIÇA GRATUITA: SIM NÃO

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 1ª Vara Empresarial
Erasmu Braga, 115 Lam. Central sala703CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 3735/3603
e-mail: cap01vemp@tjrj.jus.br

Processo : **0260447-16.2010.8.19.0001** Distribuído em: 13/08/2010

ABERTURA

Nesta data, às fls. *2007*, iniciei o *10º* volume dos autos acima mencionado.

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2016.


Luiz Antonio dos Santos - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/7383,

4.3 Assistência técnica

A Vivo possui uma operação técnica específica para atender os serviços de dados que necessitem de manutenção. A operação técnica atende 24 (vinte e quatro) horas por dia, sábados, domingos e feriados, 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias por ano. O registro das solicitações de conserto se dá em tempo real.

A equipe técnica do serviço Vivo smart detecta online possíveis problemas ocorridos com o link e pro-ativamente entrará em contato com o cliente em caso de sinal de falha para manutenção imediata.

O serviço Vivo smart esta disponível somente para links com roteador da Vivo portanto, não é possível garantir a mesma qualidade de assistência técnica para um link com roteador de propriedade do Cliente, nestes casos, o cliente terá que ligar para a operação técnica para solicitar o reparo e aguardar avaliação em campo do técnico.

4.4 Pós - Venda

Toda solicitação do serviço de dados possui gestão fim a fim do processo pela equipe de pós-venda da Vivo.

5. Condições Gerais

5.1 Vigência

A presente proposta tem uma vigência de **30 (trinta) dias** a partir da data da emissão deste documento. Após este período, será obrigatória a revalidação dos custos e a Vivo não se compromete em manter os valores inicialmente apresentados.

Para efetivação das condições comerciais e contratação do serviço constante na presente proposta, será necessária a devida assinatura do formulário de Solicitação de Serviço, que é parte integrante do contrato registrado em cartório, e o envio do mesmo á Vivo.

5.2 Responsabilidades do cliente

Clientes que porventura venham a contratar serviços da Vivo estarão assumindo as seguintes responsabilidades:

- Informar a Vivo sobre qualquer mudança com relação à prestação dos serviços, com a devida antecedência permitindo que a empresa tenha tempo suficiente para preparar e implementar as alterações necessárias conforme tais alterações ou mudanças afetem a prestação do serviço. O

20028

Cliente deverá fornecer informações suficientes com relação às suas necessidades.

- Zelar pela conservação e correto manuseio da Infraestrutura colocada à disposição pela Vivo, responsabilizando-se pelos eventuais danos, pessoal ou material, decorrentes de ações e utilizações indevidas por parte de seu pessoal ou de seus equipamentos.
- Toda e qualquer Infraestrutura interna às suas unidades relacionadas com a solução ora apresentada, tais como rede interna, dutos e tubulações, obras civis, tomadas e energia, climatização, etc.
- Adequações em rede locais, acesso à internet, equipamentos (Firewall, detecção de intrusos etc.) e recursos e políticas de segurança lógica, configurações em equipamentos de sua propriedade, custos de interconexão de data center (Ex. Golden Jumper) de terceiros e outros não explicitamente citados nesta proposta.
- A interligação entre o equipamento de transmissão da Vivo e o equipamento do cliente deverá ser providenciada pelo mesmo.
- A instalação dentro de condomínios – rede interna - é de responsabilidade do cliente, que deverá disponibilizar toda a infraestrutura necessária e realizar interações com os responsáveis pelo condomínio quanto às autorizações para acesso, custos e instalações necessárias para o perfeito funcionamento do circuito, não fazendo parte da presente proposta.

5.3 Confidencialidade

A presente documentação é de propriedade da Vivo, tem caráter confidencial e não poderá ser objeto de reprodução total ou parcial, tratamento informático nem transmissão de nenhuma forma ou por algum meio, seja eletrônico, mecânico, fotográfico, registro ou qualquer outro.

A Vivo está ciente que as informações contidas neste documento são confidenciais e não deverão ser divulgadas fora do âmbito desta sem uma prévia autorização do Cliente, ao mesmo tempo que, solicitamos do Cliente tal consideração para as informações contidas nesta proposta.

Da mesma maneira, não poderá ser objeto de empréstimo, aluguel ou qualquer forma de cessão de uso sem o consentimento prévio por escrito da Vivo, titular do copyright. O não cumprimento das limitações citadas, por qualquer pessoa que tenha acesso à documentação, estará sujeito às sanções previstas em lei.

5.4 Considerações Finais

O Cliente deverá fornecer toda a Infraestrutura necessária para instalação dos equipamentos de comunicação de dados em seus ambientes conforme demanda, tais como: energia elétrica; aterramento; ar condicionado e sala para acomodação dos equipamentos, além de autorização dos estabelecimentos para instalação de equipamentos nas áreas comuns.

O faturamento terá início após a instalação e os testes, com ou sem tráfego.

Capital - 01 V. Empresarial

20030

De: Capital - 01 V. Empresarial
Enviado em: sexta-feira, 7 de outubro de 2016 16:30
Para: 'mirian.souza@telefonica.com'
Cc: 'bianca.santanna@voeflex.com.br'
Assunto: AUDIÊNCIA ESPECIAL
Anexos: 2016-10-07 (1).doc.1.pdf; 2016-10-07 (3).doc2.pdf

Prezados, boa tarde !

Em cumprimento ao r. despacho exarado em uma das petições anexadas, sirvo-me deste para intimar Telefônica Brasil S.A., para a "Audiência Especial" designada para o dia 25/10/2016, às 15:00 h, na sede deste Juízo da 1ª. Vara Empresarial, sito à Av. Erasmo Braga, 115, Lâmina Central, sala 703, centro, Rio de Janeiro/RJ, para tratar especificamente do conteúdo dos documentos anexados.

Cordiais Saudações

Luiz Antonio dos Santos
Chefe de Serventia – mat. 01/7383



DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

20031

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo: 0260447-16.2010.8.19.0001

AUGUSTO JOSÉ DE MACEDO, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da carteira de identidade nº15.0638-2, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 069.719.037-49, residente na Estrada de São Gonçalo, nº 21, lote 11, Taquara, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 22725-240, telefones (21) 9 6440-5222 / (21) 3392-6031, vem, por intermédio da Defensora Pública que esta subscreve, expor para ao final requerer o que se segue:

Em primeiro lugar, **DECLARA**, nos termos da Lei 1.060/50 e artigos 98 e 99 do Código de Processo Civil, não ter condições de arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família, fazendo jus à **GRATUIDADE DE JUSTIÇA**, insculpida na CRFB, art.5º, LXXIV, e indicando a Defensoria Pública para patrocinar seus interesses, cujo Defensor Público em exercício neste juízo deverá ser intimado pessoalmente para todos os atos deste processo e os prazos contados em dobro, na forma do artigo 128, inciso I, da Lei Complementar n.º 80/94 e do artigo 5º, parágrafo 5º, da Lei n.º 1.060/50.

No dia 02/10/2012, o ora requerente arrematou em leilão o **veículo Placa FRS - 5945, marca Toyota, modelo Corolla 1.8 XEI automático, ano 1999, modelo 2000, cor prata, Chassi 9BR53AEB2Y5508328, RENAVAL 728668297**. À época, o MM. Juiz determinou o cancelamento de todos os gravames do mencionado veículo. Contudo, no momento em que o querelante foi transferir o domínio do bem para si, não obteve êxito, pois haviam duas pendências tributárias, uma datada do ano de 2009 no valor de R\$ 3.770,45 (três mil, setecentos e setenta reais e quarenta e cinco centavos) e outra do ano de 2010 no valor de R\$ 2.999,81 (dois mil novecentos e noventa e nove reais e oitenta e um centavos), portanto pretéritas ao momento da arrematação.





20032

Cabe salientar que o ordenamento jurídico no art. 141, inciso II da Lei nº 11.101/2005 estabelece que o objeto arrematado estará livre de qualquer ônus, inclusive os de natureza tributária.

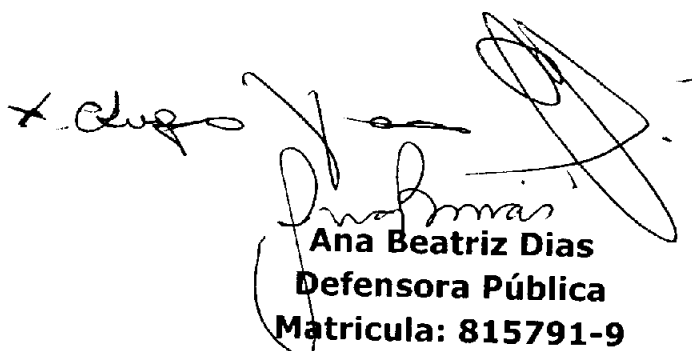
Da mesma forma assegura a Jurisprudência:

Ementa: RECURSOS OFICIAL E DE APELAÇÃO - MANDADO DE SEGURANÇA - IPVA BEM MÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO JUDICIAL DÉBITOS TRIBUTÁRIOS SOBRE O VEÍCULO QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE DO ANTERIOR PROPRIETÁRIO DO BEM POSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO, COM DISPENSA, AO ARREMATANTE, DA SOLVÊNCIA DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA. 1. O arrematante de bem móvel ou imóvel em hasta pública ou leilão judicial tem interesse e legitimidade na propositura de ação mandamental para a obtenção de declaração de quitação tributária e transferência do domínio. 2. Incidência do artigo 1º da Lei Federal nº 12.016 /09. 3. Interesse e adequação na medida proposta. 4. **Ausência de responsabilidade tributária, do arrematante, sobre débitos anteriores à data da arrematação.** 5. Obrigação tributária que se resolve pelo preço do depósito correspondente à arrematação. 6. Interesse de agir manifesto, demonstrado, também, o direito líquido e certo violado. 7. Segurança concedida. 8. Sentença mantida. 9. Recursos oficial e de apelação desprovidos. (GRIFOS NOSSOS).

Ante o exposto, vem perante Vossa Excelência requerer que seja oficiado o Departamento de Trânsito do Estado de São Paulo (DETRAN / SP), determinando a liberação de qualquer dívida inerente ao veículo em tela, bem como determinando a transferência do mesmo para **AUGUSTO JOSÉ DE MACEDO**.

Pede deferimento

Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2016.


Ana Beatriz Dias
Defensora Pública
Matricula: 815791-9

Ana Beatriz Dias
Defensor Público
Mat. 815791-9





20033

AFIRMAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA

Eu, AUGUSTO JOSÉ DE MAEDO,
nacionalidade: BRASILEIRO, estado civil: DIVORCIADO
profissão: APOSENTADO portador(a) da CI nº 1.506.389 e do
CPF nº 069.719.037-49 residente e domiciliado(a) na
ESTRADA DE SÃO GONCALO 91 LOTE 11
JARUARA - JAPAREPA RJ, CEP:
22725-240 telefone: 3392-6631 celular: 964 405 299 e-mail:

AFIRMO, que não possuo recursos financeiros para arcar com as custas extrajudiciais ou judiciais e com o pagamento de emolumentos ou honorários advocatícios, sem prejuízo do meu próprio sustento e de minha família, indicando a Defensoria Pública para o patrocínio de meus interesses.

- DECLARO, ainda que:
- não exerço atividade laborativa, pois estou desempregado;
 - não exerço atividade laborativa, pois sou do lar;
 - não exerço atividade laborativa, pois sou estudante;
 - exerço atividade laborativa sem vínculo empregatício, como _____ auferindo renda mensal de aproximadamente R\$ _____;
 - exerço atividade laborativa com vínculo empregatício como _____ auferindo renda mensal de R\$ _____;
 - sou pensionista/aposentada, auferindo renda mensal de R\$ 2.018,17.

- DECLARO, também que:
- não possuo cônjuge/companheiro;
 - possuo cônjuge/companheiro que não exerce atividade remunerada;
 - possuo cônjuge/companheiro que auferem renda/aposentadoria mensal de R\$ 880,00 APOSENTADA
 - moro com parentes que auferem renda/aposentadoria mensal de R\$ _____

DECLARO que tenho ciência de que devo manter meu endereço e telefones de contato atualizados junto ao processo. (parágrafo único do art. 274 do NCPC)

DECLARO, por fim, estar ciente de que a falsidade da presente declaração pode implicar na sanção civil consistente no pagamento de até o décuplo das custas judiciais, sem prejuízo da sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, *in verbis*:

"Art. 299. Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante.
Pena - reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa, se o documento é público e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa, se o documento é particular."

RJ, 27 de SETEMBRO de 2016



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACÃO

20034

VALIDA EM TODOS
OS TERRITÓRIOS NACIONAIS
1069224100

NOME
AUGUSTO JOSE DE MACEDO



DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF
15063821FERJ

CPF
069.719.037-49 DATA NASCIMENTO
09/03/1941

FILIAÇÃO
ABEL JOSE MACEDO
GERALDA SOARES MACEDO

PERMISSÃO ACC CAT. HAB
E

Nº REGISTRO 00037357611 VALIDADE 02/02/2018 1ª HABILITAÇÃO 11/01/1964

OBSERVAÇÕES
A:G

ASSINATURA DO PORTADOR

PROIBIDO PLASTIFICAR
1069224100

LOCAL RIO DE JANEIRO, RJ DATA EMISSÃO 05/02/2015

ASSINATURA DO EMISSOR 18235747146 RJ367003813

DETRAN RJ (RIO DE JANEIRO)

AUGUSTO JOSE DE MACEDO
EST S GONCALO 21 LT11
TAQUARA / RIO DE JANEIRO - RJ
22725-240

VENCIMENTO
06/09/2016

Nº DO MEDIDOR
4623291

Cliente
Mais+

Vantagens especiais em:
light.com.br/clientemais

01 B16 539 05 0119
00110 Z002 000668

20035

Se você ainda não possui sua conta da Light em Débito Automático, faça a adesão na sua agência bancária, na Agência Virtual (www.light.com.br), no Disque-Light (0800 282 0120) ou nas agências da Light e fique despreocupado.

BANDEIRAS TARIFÁRIAS:
FIQUE ATENTO À NOVA REGRA

A partir de 1º de fevereiro/2016, os valores das bandeiras amarela e vermelha serão reduzidos. E a bandeira vermelha terá dois patamares: patamar 1 e 2.

Para mais informações, acesse www.aneel.gov.br

Assim, a nova composição dos valores(*) será:

- Bandeira verde: a tarifa não sofre nenhum acréscimo, não há cobrança adicional
 - Bandeira amarela: R\$ 1,50 a cada 100 kWh consumidos
 - Bandeira vermelha patamar 1: R\$ 3,00 a cada 100 kWh consumidos
 - Bandeira vermelha patamar 2: R\$ 4,50 a cada 100 kWh consumidos
- (*) Valor líquido de impostos.

Classe / Subclasse

RESIDENCIAL / RESIDENCIAL

Medidor
 TRIFÁSICO

Nº 4623291

Rel. Mês / Ano
AGO/2016

Referência Bancária
 01006193841E

Numero da Fatura
 537552473349

DATA PREVISTA DA PRÓXIMA LEITURA **23/09/2016**

TENSÃO NOMINAL EM VOLTS

Disponível: 220/127

Limites mínimo: 202/117 Limites máximo: 231/133

INDICADORES DE QUALIDADE

Mês de referência: Junho/2016

Conjunto: TAQUARA AEREO

Indicadores Apurado Mensal Meta Mensal Meta Trimestral Meta Anual

Indicadores	Apurado Mensal	Meta Mensal	Meta Trimestral	Meta Anual
DIC	0,00	5,07	10,15	20,30
FIC	0,00	3,17	6,35	12,70
DMIC	0,00	2,86	---	---

DIC - Duração de interrupção individual
 FIC - Frequência de interrupção individual
 DMIC - Duração máxima de interrupção contínua
 DICRI - Duração da interrupção individual em dia crítico

VALOR DO ENCARGO DE USO DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO:
 R\$ 51,48

O cliente tem o direito de solicitar a qualquer tempo a apuração dos indicadores DIC, FIC, DMIC e DICRI e também receber uma compensação, caso seja violadas as metas de continuidade individuais - mensal, trimestral e anual - relativas a unidade consumidora de sua responsabilidade.

Reservado ao Fisco

D4B3.9508.BE45.AD4C.B3EC.95FE.4AD2.02CD
 Nota Fiscal - Série 01 no. 3038425
 Conta de Energia Elétrica
 RE PROC. E 04/053.359/09 - IFE 03
 SEPD - Autorização n. 08-2005/0006384-9



LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE SA
 AV. MAL. FLORIANO 168 RIO DE JANEIRO RJ CEP 20080-002
 CNPJ 60.444.437/0001-46
 INSC. ESTADUAL 81380.023 INSC. MUNICIPAL 00794678

ENERGIA ATIVA

Medição Atual Data	Leitura	Medição Anterior Data	Leitura
24/08/2016	33672	22/07/2016	33507

ENERGIA REATIVA EXCEDENTE

Medição Atual	Medição Anterior	Const. Medidor	Consumo kWh	Nº Dias
165	165	1	165	33

AUGUSTO JOSE DE MACEDO
EST S GONCALO 21 LT11
22725-240 TAQUARA / RIO DE JANEIRO - RJ
CPF: 069.719.037-49

Data da Emissão: 24/08/2016
 Data de Apresentação: 30/08/2016

CÓDIGO DO CLIENTE	CÓDIGO DA INSTALAÇÃO
20186492	0413920666

DESCRIÇÃO

CONSUMO
 CONTRIBUIÇÃO DE ILUMIN PÚBLICA

CFOP	UNIDADE	QUANT.	PREÇO UNIT R\$	VALOR R\$
5.258	kWh	165	0,70952	117,06
0000				6,67

Subtotal Faturamento (Veja abaixo)
 Subtotal Outros

117,06
 6,67

Após o vencimento haverá multa de 2%, juros e atualização de IGP-M, cobrados em conta posterior (Res. ANEEL nº 414 de 09/09/10 e Lei 10.762 de 11/11/2003)

Valor da Energia	Valor da Transmissão	Valor da Distribuição	ICMS R\$	Base de Cálculo Aliquota	Valor (já incluído no preço)	Total da Nota Fiscal R\$
49,29	2,09	19,19	18%	117,06	18%	*****117,06
Encargos Setoriais	Tributos	Total		21,07		
19,14	27,35	117,06				

PIS alíquota 0,950% COFINS alíquota 4,400%
 R\$ 1,11 R\$ 5,15

06/09/2016 *****123,73

Valores apresentados no preço: PIS - Lei 10.637/03 - COFINS - Lei 10.833/03 - RES-ANEEL - 414/10

Tarifa em R\$/kWh (sem impostos)

TUSD + TE	BANDEIRA
0,54385	Bandeira Verde
0,55895	Bandeira Amarela
0,57385	Bandeira Vermelha

ABR15	106
MAI15	123
JUN15	114
JUL15	119
AUG15	130
SET15	128
OCT15	154
NOV15	125
DEZ15	172
JAN16	150
FEB16	131
MAR16	142
ABR16	166

X X AGOSTO 2016 - BANDEIRA VERDE
X X JULHO 2016 - BANDEIRA VERDE

TE - Tarifa de Energia e TUSD - Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição

AUGUSTO JOSE DE MACEDO
CONTA EM DÉBITO AUTOMÁTICO
BANCO ITAU S.A.

VENCIMENTO TOTAL A PAGAR CÓDIGO DO CLIENTE
06/09/2016 ***123,73 20186492 AGO/2016**

8365000001.0.23730053107.4.45213729200.2.10061938416.5



Autenticação Mecânica

01 B16 539 05 0119

MINISTÉRIO DA FAZENDA

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

EXERCÍCIO 2015

Ano-Calendário 2014

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL - OPÇÃO PELAS DEDUÇÕES LEGAIS
DECLARAÇÃO ORIGINAL

Handwritten signature

IDENTIFICAÇÃO DO DECLARANTE

CPF do declarante 069.719.037-49	Nome do declarante AUGUSTO JOSÉ DE MACEDO	Telefone (21) 33926031	
Endereço ESTRADA SAO GONCALO	Número 21	Complemento LOTE 11	
Bairro/Distrito TAQUARA	CEP 22725-240	Município RIO DE JANEIRO	UF RJ

	(Valores em Reais)
TOTAL RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	15.734,71
IMPOSTO DEVIDO	0,00
IMPOSTO A RESTITUIR	0,00
SALDO DO IMPOSTO A PAGAR	0,00
IMPOSTO A PAGAR GANHO DE CAPITAL - MOEDA EM ESPÉCIE	0,00

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor SERPRO
em 13/04/2015 às 08:22:19
1176829154

Sr(a) AUGUSTO JOSE DE MACEDO, inscrito no CPF sob o nº 069.719.037-49.
O NÚMERO DO RECIBO de sua declaração apresentada em 13/04/2015, às 08:22:19, é:

03.34.44.09.68 - 95

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Ele é obrigatório para:

- retificar esta declaração;
- gerar um código de acesso para obter informações e realizar serviços disponíveis na página da Secretaria da Receita Federal do Brasil na Internet, tais como:
 - Declaração IRPF – Extrato:
 - informação da situação do processamento;
 - apresentação de eventuais pendências e orientações sobre como resolvê-las;
 - alteração ou cancelamento de débito automático das quotas;
 - exibição de quotas do imposto em atraso e emissões dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais (Darf) atualizados
 - Situação Fiscal:
 - Informação de eventuais pendências, inclusive as relativas à Dívida Ativa da União e orientação sobre como regularizá-las.

Atenção: Guarde este número para informá-lo na declaração do exercício de 2016, no campo "número do recibo da declaração do ano anterior".

Informações sobre a Impressão do Darf

O programa da Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física só permite a impressão do Darf para o pagamento da quota única ou da primeira quota.

O contribuinte pode obter o Darf para pagamento de todas as quotas do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, no sítio da RFB na Internet, no endereço <www.receita.fazenda.gov.br>, das seguintes formas:

1. No menu "Onde Encontre", clicar em "Extrato da DIRPF". Após acessar o extrato, consultar o "Demonstrativo de Débitos Declarados" para saber o quantitativo de quotas solicitadas e a situação de cada uma delas, e clicar no ícone "Impressão" para emitir o Darf do mês desejado; ou
2. No menu "Onde Encontre", clicar em "Pagamentos" e, em seguida, na opção "Emissão de Darf para pagamento de quotas do Imposto de Renda Pessoa Física" e seguir as instruções para preenchimento dos dados até a impressão do Darf.

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2015 ANO-CALENDÁRIO 2014

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: AUGUSTO JOSE DE MACEDO CPF: 069.719.037-49
Data de Nascimento: 09/03/1941 Título Eleitoral: 0010910450302
Houve mudança de endereço? Não
Um dos declarantes é pessoa com doença grave ou portadora de deficiência física ou mental? Não
Endereço: Estrada SAO GONCALO Número: 21
Complemento: LOTE 11 Bairro/Distrito: TAQUARA
Município: Rio de Janeiro UF: RJ
CEP: 22725-240 DDD/Teléfono: (21) 3392-6031
Natureza da Ocupação: 61 - Aposentado, militar da reserva ou reformado e pensionista de previdência, exceto os abrangidos pelo código 62
Ocupação Principal:
Tipo de declaração selecionada: Declaração de Ajuste Anual Original

Nº do recibo da última declaração entregue do exercício de 2014: 118434552930

DEPENDENTES

Sem informações

ALIMENTANDOS

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

(Valores em Reais)

NOME DA FONTE PAGADORA	REND. RECEBIDOS DE PES. JURÍDICA	CONTR. PREVID. OFICIAL	IMPOSTO RETIDO NA FONTE	13º SALÁRIO	IRRF SOBRE 13º SALÁRIO
FUNDO DO REGIME GERAL DE PREVIDENCIA SOCIAL CNPJ/CPF: 16.727.230/0001-97	13.824,60	0,00	0,00	1.165,01	0,00
SERVICO SOCIAL DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO DO RIO DE JANEIRO CNPJ/CPF: 32.243.420/0001-95	1.910,11	210,11	0,00	0,00	0,00
TOTAL	15.734,71	210,11	0,00	1.165,01	0,00

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELO TITULAR

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELOS DEPENDENTES

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2015 ANO-CALENDÁRIO 2014

RENDIMENTOS ISENTOS E NÃO TRIBUTÁVEIS

(Valores em Reais)

01. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, exceto as da linha 15, exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas e desde que os resultados dessas atividades não representem vantagem para o doador, nem importem contraprestação de serviços 0,00

02. Capital das apólices de seguro ou pecúlio pago por morte do segurado, prêmio de seguro restituído em qualquer caso e pecúlio recebido de entidades de previdência privada em decorrência de morte ou invalidez permanente 0,00

03. Indenizações por rescisão de contrato de trabalho, inclusive a título de PDV, e por acidente de trabalho; e FGTS 0,00

04. Lucro na alienação de bens e/ou direitos de pequeno valor ou do único imóvel; lucro na venda de imóvel residencial para aquisição de outro imóvel residencial; redução do ganho de capital 0,00

05. Lucros e dividendos recebidos pelo titular e pelos dependentes 0,00

06. Parcela isenta de proventos de aposentadoria, reserva remunerada, reforma e pensão de declarante com 65 anos ou mais 23.241,01

Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
<input checked="" type="radio"/> Titular	069.719.037-49	16.727.230/0001-97	FUNDO DO REGIME GERAL DE PREVIDENCIA SOCIAL	23.241,01

07. Pensão, proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave ou aposentadoria ou reforma por acidente em serviço 0,00

08. Rendimentos de cadernetas de poupança e letras hipotecárias 1.215,56

Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
<input checked="" type="radio"/> Titular	069.719.037-49	60.701.190/0001-04	BANCO ITAU	1.215,56

09. Rendimento de sócio ou titular de microempresa ou empresa de pequeno porte optante pelo Simples Nacional, exceto pro labore, aluguéis e serviços prestados 0,00

10. Transferências patrimoniais - doações e heranças 0,00

11. Parcela isenta correspondente à atividade rural 0,00

12. Imposto sobre a renda de anos-CALENDÁRIO anteriores compensado judicialmente neste ano-CALENDÁRIO 0,00

13. 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do trabalho assalariado recebidos em moeda estrangeira por servidores de autarquias ou repartições do Governo Brasileiro situadas no exterior, convertidos em reais 0,00

14. Incorporação de reservas ao capital / Bonificações em ações 0,00

15. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, quando recebidas exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas, recebidas por médico-residente e por servidor da rede pública de educação profissional, científica e tecnológica que participe das atividades do Pronatec 0,00

16. Benefícios indiretos e reembolso de despesas recebidos por voluntário da Fifa, da Subsidiária Fifa no Brasil ou do Comitê Organizador Brasileiro (LOC) que auxiliar na organização e realização das Copas das Confederações Fifa 2013 e do Mundo Fifa 2014 0,00

17. Transferências patrimoniais - meação e dissolução da sociedade conjugal e da unidade familiar 0,00

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2015 ANO-CALENDÁRIO 2014

18. Ganhos líquidos em operações no mercado à vista de ações negociadas em bolsas de valores nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00, em cada mês, para o conjunto de ações	0,00
19. Ganhos líquidos em operações com ouro, ativo financeiro, nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00 em cada mês	0,00
20. Recuperação de Prejuízos em Renda Variável (bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário)	0,00
21. Rendimento bruto, até o máximo de 90%, da prestação de serviços decorrente do transporte de carga e com trator, máquina de terraplenagem, colheitadeira e assemelhados	0,00
22. Rendimento bruto, até o máximo de 40%, da prestação de serviços decorrente do transporte de passageiros	0,00
23. Restituição do imposto sobre a renda de anos-calendário anteriores	0,00
24. Outros	0,00
TOTAL	24.456,57

RENDIMENTOS SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO EXCLUSIVA / DEFINITIVA

(Valores em Reais)

01. 13º salário	1.165,01			
02. Ganhos de capital na alienação de bens e/ou direitos	0,00			
03. Ganhos de capital na alienação de bens, direitos e aplicações financeiras adquiridos em moeda estrangeira	0,00			
04. Ganhos de capital na alienação de moeda estrangeira em espécie	0,00			
05. Ganhos líquidos em renda variável (bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário)	0,00			
06. Rendimentos de aplicações financeiras	2,74			
Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
Titular	069.719.037-49	60.701.190/0001-04	BANCO ITAU	2,74
07. Rendimentos recebidos acumuladamente	0,00			
08. 13º salário recebido pelos dependentes	0,00			
09. Rendimentos recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00			
10. Juros sobre capital próprio	0,00			
11. Participação nos lucros ou resultados	0,00			
12. Outros	0,00			
TOTAL	1.167,75			

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELO TITULAR

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELOS DEPENDENTES

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2015 ANO-CALENDÁRIO 2014

IMPOSTO PAGO / RETIDO

Sem informações

PAGAMENTOS EFETUADOS

(Valores em Reais)

CÓD.	NOME DO BENEFICIÁRIO	CPF/CNPJ do Beneficiário	NIT EMPREGADO DOMESTICO	VALOR PAGO	PARC. NÃO DEDUTÍVEL
Titular					
26	GRUPO HOSPITALAR DO RIO DE JANEIRO	31.925.548/0001-76		12.611,88	0,00

DOAÇÕES EFETUADAS

Sem informações

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2013	31/12/2014
21	AUTO CAR CAMINHAO / MOTOR CASA, ANO 199/1992, PLACA BGP 5218, VENDIDO POR R\$ 45.000,00 A ANTONIO T. DA SILVA, CPF. 722.608.668-91 105 - Brasil	63.000,00	0,00
32	10.000 COTAS DE CAPITAL, NO VALOR DE R\$ 1,00 CADA UMA, DA SOCIEDADE RIO TRAILER 221 COMERCIO DE TRAILER LTDA., CNPJ 07.181.610/0001-88 105 - Brasil	10.000,00	10.000,00
13	TERRENO, SITO A ESTRADA DE SAO GONCALO, 21, LOTE 11, BAIRRO TAQUARA, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO DE GERSON MOTTA, CPF 362.461.747-87, E LAINE GALVAO MOTTA, CPF 548.705.507-68 POR R\$ 140.000,00 105 - Brasil	140.000,00	140.000,00
21	MMC/L2000 SPORT 4X4 HPE, PLACA MEE-1777, ANO 2005, MODELO 2005, CHASSIS 93XPRK7406C520603 105 - Brasil	62.000,00	62.000,00
41	SALDO POUPANCA BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	18,72	77.203,28
61	SALDO CONTA CORRENTE BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	150,00	10,00

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2015 ANO-CALENDÁRIO 2014

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2013	31/12/2014
45	SALDO RDB/CDB BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	752,66	169,86
18	LOJA A, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA, LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
18	LOJA B, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA, LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
11	APARTAMENTO 201, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA. LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
TOTAL		335.921,38	349.383,14

DÍVIDAS E ÔNUS REAIS

Sem informações

INFORMAÇÕES DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO(A)

Sem informações

ESPÓLIO

Sem informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS

Sem informações

DOAÇÕES DIRETAMENTE NA DECLARAÇÃO - ECA

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2015

ANO-CALENDÁRIO 2014

RESUMO

TRIBUTAÇÃO UTILIZANDO AS DEDUÇÕES LEGAIS

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS

Recebidos de Pessoa Jurídica pelo titular	15.734,71
Recebidos de Pessoa Jurídica pelos dependentes	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelo titular	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelos dependentes	0,00
Recebidos acumuladamente pelo titular	0,00
Recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00
Resultado tributável da Atividade Rural	0,00
TOTAL	0,00

20042

DEDUÇÕES

Contribuição à previdência oficial e Funpresp	210,11
Contribuição à previdência oficial (Rendimentos recebidos acumuladamente)	0,00
Contribuição à previdência complementar e FAPI	0,00
Dependentes	0,00
Despesas com instrução	0,00
Despesas médicas	0,00
Pensão alimentícia judicial	12.611,88
Pensão alimentícia por escritura pública	0,00
Pensão alimentícia judicial (Rendimentos recebidos acumuladamente)	0,00
Livro Caixa	0,00
TOTAL	0,00

IMPOSTO DEVIDO

Base de cálculo do imposto	2.912,72
Imposto devido	0,00
Dedução de incentivo	0,00
Imposto devido I	0,00
Contribuição Prev. Empregador Doméstico	0,00
Imposto devido II	0,00
Imposto devido RRA	0,00
Total do imposto devido	0,00

IMPOSTO A RESTITUIR

SALDO DE IMPOSTO A PAGAR

PARCELAMENTO

Valor da quota	0,00
Número de Quotas	0

IMPOSTO PAGO

Imposto retido na fonte do titular	0,00
Imp. retido na fonte dos dependentes	0,00
Carnê-Leão do titular	0,00
Carnê-Leão dos dependentes	0,00
Imp. complementar	0,00
Imposto pago no exterior	0,00
Imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004)	0,00
Imposto retido RRA	0,00
Total do imposto pago	0,00

INFORMAÇÕES BANCÁRIAS

Débito automático: NÃO

Banco	
Agência (sem DV)	
Conta para crédito	

NOME: . AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: . 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2015 ANO-CALENDÁRIO 2014

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

Bens e direitos em 31/12/2013	335.921,38
Bens e direitos em 31/12/2014	349.383,14
Dívidas e ônus reais em 31/12/2013	0,00
Dívidas e ônus reais em 31/12/2014	0,00
Informações do cônjuge ou companheiro(a)	0,00

20044

OUTRAS INFORMAÇÕES

Rendimentos isentos e não tributáveis	24.456,57
Rendimentos sujeitos à tributação exclusiva/definitiva	1.167,75
Rendimentos tributáveis - imposto com exigibilidade suspensa	0,00
Depósitos judiciais do imposto	0,00
Imposto pago sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto pago Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e Aplicações Financeiras	0,00
Total do imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004), conforme dados informados pelo contribuinte	0,00
Imposto pago sobre Renda Variável	0,00
Doações a Part. Políticos, Comitês Financ. e Candidatos	0,00
Imposto a pagar sobre o Ganho de Capital - Moeda Estrangeira em Espécie	0,00
Imposto diferido dos Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre ganhos líquidos em Renda Variável	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e aplic. financeiras	0,00

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL - OPÇÃO PELAS DEDUÇÕES LEGAIS
DECLARAÇÃO ORIGINAL

IDENTIFICAÇÃO DO DECLARANTE

CPF do declarante 069.719.037-49	Nome do declarante AUGUSTO JOSE DE MACEDO	Telefone (21) 33926031
Endereço ESTRADA SAO GONCALO	Número 21	Complemento LOTE 11
Bairro/Distrito TAQUARA	CEP 22725-240	Município RIO DE JANEIRO
		UF RJ

(Valores em Reais)

TOTAL RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	14.391,32
IMPOSTO DEVIDO	0,00
IMPOSTO A RESTITUIR	0,00
SALDO DO IMPOSTO A PAGAR	0,00
IMPOSTO A PAGAR GANHO DE CAPITAL - MOEDA EM ESPÉCIE	0,00

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor SERPRO
em 22/03/2014 às 18:20:08
2577667309

Sr(a) AUGUSTO JOSE DE MACEDO, inscrito no CPF sob o nº 069.719.037-49.
O NÚMERO DO RECIBO de sua declaração apresentada em 22/03/2014, às 18:20:08, é:

11.84.34.55.29 - 30

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Ele é obrigatório para:

- retificar esta declaração;
- gerar um código de acesso para obter informações e realizar serviços disponíveis na página da Secretaria da Receita Federal do Brasil na Internet, tais como:

- Declaração IRPF – Extrato:

- informação da situação do processamento;
- apresentação de eventuais pendências e orientações sobre como resolvê-las;
- alteração ou cancelamento de débito automático das quotas;
- exibição de quotas do imposto em atraso e emissões dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais (Darf) atualizados

- Situação Fiscal:

- Informação de eventuais pendências, inclusive as relativas à Dívida Ativa da União, e orientação sobre como regularizá-las.

Observação: Guarde este número para informá-lo na declaração do exercício de 2015, no campo "número do recibo da declaração do ano anterior".

Informações sobre a Impressão do Darf

O programa da Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física só permite a impressão do Darf para o pagamento da quota única ou da primeira quota.

O contribuinte pode obter o Darf para pagamento de todas as quotas do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, no sítio da RFB na Internet, no endereço <www.receita.fazenda.gov.br>, das seguintes formas:

1. No menu "Onde Encontro", clicar em "Extrato da DIRPF". Após acessar o extrato, consultar o "Demonstrativo de Débitos Declarados" para saber o quantitativo de quotas solicitadas e a situação de cada uma delas, e clicar no ícone "Impressão" para emitir o Darf do mês desejado; ou
2. No menu "Onde Encontro", clicar em "Pagamentos" e, em seguida, na opção "Emissão de Darf para pagamento de quotas do Imposto de Renda Pessoa Física" e seguir as instruções para preenchimento dos dados até a impressão do Darf.

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2014 ANO-CALENDÁRIO 2013**

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: AUGUSTO JOSE DE MACEDO
Data de Nascimento: 09/03/1941
Houve mudança de endereço? Não
Um dos declarantes é pessoa com doença grave ou portadora de deficiência física ou mental? Não
Endereço: Estrada SAO GONCALO
Complemento: LOTE 11
Município: Rio de Janeiro
CEP: 22725-240
CPF: 069.719.037-49
Título Eleitoral: 0010910450302
Número: 21
Bairro/Distrito: TAQUARA
UF: RJ
DDD/Telefone: (21) 3392-6031
Natureza da Ocupação: 61 - Aposentado, militar da reserva ou reformado e pensionista de previdência, exceto os abrangidos pelo código 62
Ocupação Principal:
Tipo de declaração selecionada: Declaração de Ajuste Anual Original
Nº do recibo da última declaração entregue do exercício de 2013: 360088107750

DEPENDENTES

Sem informações

ALIMENTANDOS

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

(Valores em Reais)

NOME DA FONTE PAGADORA	CNPJ/CPF	REND. RECEBIDOS DE PES. JURÍDICA	CONTR. PREVID. OFICIAL	IMPOSTO RETIDO NA FONTE	13º SALÁRIO
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS	29.979.036/0001-40	12.874,46	0,00	0,00	1.086,48
SERVICO SOCIAL DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO DO RIO DE JANEIRO	32.243.420/0001-95	1.516,86	166,86	0,00	0,00
TOTAL		14.391,32	166,86	0,00	1.086,48

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELO TITULAR

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELOS DEPENDENTES

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2014 ANO-CALENDÁRIO 2013

RENDIMENTOS ISENTOS E NÃO TRIBUTÁVEIS

(Valores em Reais)

01. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, exceto as da linha 15, exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas e desde que os resultados dessas atividades não representem vantagem para o doador, nem importem contraprestação de serviços 0,00


02. Capital das apólices de seguro ou pecúlio pago por morte do segurado, prêmio de seguro restituído em qualquer caso e pecúlio recebido de entidades de previdência privada em decorrência de morte ou invalidez permanente 0,00

03. Indenizações por rescisão de contrato de trabalho, inclusive a título de PDV, e por acidente de trabalho; e FGTS 0,00

04. Lucro na alienação de bens e/ou direitos de pequeno valor ou do único imóvel; lucro na venda de imóvel residencial para aquisição de outro imóvel residencial; redução do ganho de capital 0,00

05. Lucros e dividendos recebidos pelo titular e pelos dependentes 0,00

06. Parcela isenta de proventos de aposentadoria, reserva remunerada, reforma e pensão de declarante com 65 anos ou mais 22.240,14

Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
 Titular	069.719.037-49	29.979.036/0001-40	Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	22.240,14

07. Pensão, proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave ou aposentadoria ou reforma por acidente em serviço 0,00

08. Rendimentos de cadernetas de poupança e letras hipotecárias 767,26

09. Rendimento de sócio ou titular de microempresa ou empresa de pequeno porte optante pelo Simples Nacional, exceto pro labore, aluguéis e serviços prestados 0,00

10. Transferências patrimoniais - doações e heranças 0,00

11. Parcela isenta correspondente à atividade rural 0,00

12. Imposto sobre a renda de anos-convênio anteriores compensado judicialmente neste ano-convênio 0,00

13. 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do trabalho assalariado recebidos em moeda estrangeira por titulares de autarquias ou repartições do Governo Brasileiro situadas no exterior, convertidos em reais 0,00

14. Incorporação de reservas ao capital / Bonificações em ações 0,00

15. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, quando recebidas exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas, recebidas por médico-residente e por servidor da rede pública de educação profissional, científica e tecnológica que participe das atividades do Pronatec 0,00

16. Benefícios indiretos e reembolso de despesas recebidos por voluntário da Fifa, da Subsidiária Fifa no Brasil ou do Comitê Organizador Brasileiro (LOC) que auxiliar na organização e realização das Copas das Confederações Fifa 2013 e do Mundo Fifa 2014 0,00

17. Transferências patrimoniais - meação e dissolução da sociedade conjugal e da unidade familiar 0,00

18. Ganhos líquidos em operações no mercado à vista de ações negociadas em bolsas de valores nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00, em cada mês, para o conjunto de ações 0,00

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2014 ANO-CALENDÁRIO 2013

19. Ganhos líquidos em operações com ouro, ativo financeiro, nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00 em cada mês 0,00

20. Recuperação de Prejuízos em Renda Variável (bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário) 0,00

21. Rendimento bruto, até o máximo de 90%, da prestação de serviços decorrente do transporte de carga e com trator, máquina de terraplenagem, colheitadeira e assemelhados 0,00

22. Rendimento bruto, até o máximo de 40%, da prestação de serviços decorrente do transporte de passageiros 0,00

23. Restituição do imposto sobre a renda de anos-calendário anteriores 0,00

24. Outros 0,00

TOTAL 23.007,40

RENDIMENTOS SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO EXCLUSIVA / DEFINITIVA

(Valores em Reais)

01. 13º salário 1.086,48

02. Ganhos de capital na alienação de bens e/ou direitos 0,00

03. Ganhos de capital na alienação de bens, direitos e aplicações financeiras adquiridos em moeda estrangeira 0,00

04. Ganhos de capital na alienação de moeda estrangeira em espécie 0,00

05. Ganhos líquidos em renda variável (bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário) 0,00

06. Rendimentos de aplicações financeiras 1,04

07. Rendimentos recebidos acumuladamente 0,00

08. 13º salário recebido pelos dependentes 0,00

09. Rendimentos recebidos acumuladamente pelos dependentes 0,00

10. Juros sobre capital próprio 0,00

11. Participação nos lucros ou resultados 0,00

12. Outros 0,00

TOTAL 1.087,52

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELO TITULAR

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELOS DEPENDENTES

Sem informações

IMPOSTO PAGO / RETIDO

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO**CPF:** 069.719.037-49**DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL****IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA**
EXERCÍCIO 2014 ANO-CALENDÁRIO 2013**PAGAMENTOS EFETUADOS**

(Valores em Reais)

CÓD.	NOME DO BENEFICIÁRIO	CPF/CNPJ do Beneficiário	NIT EMPREGADO DOMESTICO	VALOR PAGO	PARC. NÃO DEDUTÍVEL
26	GRUPO HOSPITALAR DO RIO DE JANEIRO	31.925.548/0001-76		11.566,32	0,00

DOAÇÕES EFETUADAS

Sem informações

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2012	31/12/2013
21	AUTO CAR CAMINHAO / MOTOR CASA, ANO 199/1992, PLACA BGP 5218 105 - Brasil	63.000,00	63.000,00
32	10.000 COTAS DE CAPITAL, NO VALOR DE R\$ 1,00 CADA UMA, DA SOCIEDADE RIO TRAILER 221 COMERCIO DE TRAILER LTDA., CNPJ 07.181.610/0001-88 105 - Brasil	10.000,00	10.000,00
13	TERRENO, SITO A ESTRADA DE SAO GONCALO, 21, LOTE 11, BAIRRO TAQUARA, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO DE GERSON MOTTA, CPF 362.461.747-87, E LAINE GALVAO MOTTA, CPF 548.705.507-68 POR R\$ 140.000,00 105 - Brasil	140.000,00	140.000,00
21	MMC/L2000 SPORT 4X4 HPE, PLACA MEE-1777, ANO 2005, MODELO 2005, CHASSIS 93XPRK7406C520603 105 - Brasil	62.000,00	62.000,00
41	SALDO POUPANCA BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	81.176,98	18,72
61	SALDO CONTA CORRENTE BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	10,00	150,00

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2014 ANO-CALENDÁRIO 2013

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2012	31/12/2013
45	SALDO RDB/CDB BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	257,49	752,66
18	LOJA A, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA, LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
18	LOJA B, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA, LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
11	APARTAMENTO 201, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA. LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
TOTAL		416.444,47	335.921,38
DÍVIDAS E ÔNUS REAIS			

Sem informações

INFORMAÇÕES DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO

Sem informações

ESPÓLIO

Sem informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS

Sem informações

DOAÇÕES DIRETAMENTE NA DECLARAÇÃO - ECA

Sem informações

NOME: . AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2014 ANO-CALENDÁRIO 2013

RESUMO

TRIBUTAÇÃO UTILIZANDO AS DEDUÇÕES LEGAIS

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS

Recebidos de Pessoa Jurídica pelo titular	14.391,32
Recebidos de Pessoa Jurídica pelos dependentes	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelo titular	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelos dependentes	0,00
Recebidos acumuladamente pelo titular	0,00
Recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00
Resultado tributável da Atividade Rural	0,00
TOTAL	0,00

20092

DEDUÇÕES

Contribuição à previdência oficial e Funpresp	11.566,32
Contribuição à previdência oficial (Rendimentos recebidos acumuladamente)	166,86
Contribuição à previdência complementar e FAPI	0,00
Dependentes	0,00
Despesas com instrução	0,00
Despesas médicas	0,00
Pensão alimentícia judicial	11.566,32
Pensão alimentícia por escritura pública	0,00
Pensão alimentícia judicial (Rendimentos recebidos acumuladamente)	0,00
Live Caixa	0,00
TOTAL	0,00

IMPOSTO DEVIDO

Base de cálculo do imposto	2.658,14
Imposto devido	0,00
Dedução de incentivo	0,00
Imposto devido I	0,00
Contribuição Prev. Empregador Doméstico	0,00
Imposto devido II	0,00
Imposto devido RRA	0,00
Total do imposto devido	0,00

IMPOSTO A RESTITUIR

SALDO DE IMPOSTO A PAGAR 0,00

PARCELAMENTO

Valor da quota 0,00
Número de Quotas 0

IMPOSTO PAGO

Imposto retido na fonte do titular	0,00
Imp. retido na fonte dos dependentes	0,00
Carnê-Leão do titular	0,00
Carnê-Leão dos dependentes	0,00
Imp. complementar	0,00
Imposto pago no exterior	0,00
Imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004)	0,00
Imposto retido RRA	0,00
Total do imposto pago	0,00

INFORMAÇÕES BANCÁRIAS

Débito automático: NÃO

Banco
Agência (sem DV)
Conta para crédito

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

Bens e direitos em 31/12/2012	
Bens e direitos em 31/12/2013	416.444,47
Dívidas e ônus reais em 31/12/2012	335.921,38
Dívidas e ônus reais em 31/12/2013	0,00
Informações do cônjuge ou companheiro	0,00
	0,00

NOME: , AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2014 ANO-CALENDÁRIO 2013

OUTRAS INFORMAÇÕES

Rendimentos isentos e não tributáveis	
Rendimentos sujeitos à tributação exclusiva/definitiva	23.007,40
Rendimentos tributáveis - imposto com exigibilidade suspensa	1.087,52
Depósitos judiciais do imposto	0,00
Imposto pago sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto pago Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e Aplicações Financeiras	0,00
Total do imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004), conforme dados informados pelo contribuinte	0,00
Imposto pago sobre Renda Variável	0,00
Doações a Part. Políticos, Comitês Financ. e Candidatos	0,00
Imposto a pagar sobre o Ganho de Capital - Moeda Estrangeira em Espécie	0,00
Imposto diferido dos Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre ganhos líquidos em Renda Variável	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e aplic. financeiras	0,00

20053

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL - OPÇÃO PELAS DEDUÇÕES LEGAIS
DECLARAÇÃO ORIGINAL

2005

IDENTIFICAÇÃO DO DECLARANTE

CPF do declarante 069.719.037-49	Nome do declarante AUGUSTO JOSE DE MACEDO	Telefone (21) 33926031
Endereço ESTRADA SAO GONCALO	Número 21	Complemento LOTE 11
Bairro/Distrito TAQUARA	CEP 22725-240	Município RIO DE JANEIRO
		UF RJ

	(Valores em Reais)
TOTAL RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	15.744,09
IMPOSTO DEVIDO	0,00
IMPOSTO A RESTITUIR	0,00
SALDO DO IMPOSTO A PAGAR	0,00
IMPOSTO A PAGAR GANHO DE CAPITAL - MOEDA EM ESPÉCIE	0,00

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor SERPRO
em 22/04/2016 às 17:04:45
1093265705

Sr(a) AUGUSTO JOSE DE MACEDO, inscrito no CPF sob o nº 069.719.037-49.
O NÚMERO DO RECIBO de sua declaração apresentada em 22/04/2016, às 17:04:45, é:

06.65.57.71.89 - 75

20055

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Ele é obrigatório para:

- retificar esta declaração;
- gerar um código de acesso para obter informações e realizar serviços disponíveis na página da Secretaria da Receita Federal do Brasil na Internet, tais como:
 - Declaração IRPF – Extrato:
 - informação da situação do processamento;
 - apresentação de eventuais pendências e orientações sobre como resolvê-las;
 - alteração ou cancelamento de débito automático das quotas;
 - exibição de quotas do imposto em atraso e emissões dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais (Darf) atualizados
 - Situação Fiscal:
 - Informação de eventuais pendências, inclusive as relativas à Dívida Ativa da União, e orientação sobre como regularizá-las.

Atenção: Guarde este número para informá-lo na declaração do exercício de 2017, no campo "número do recibo da declaração do ano anterior".

Informações sobre a Impressão do Darf

O programa da Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física só permite a impressão do Darf para o pagamento da quota única ou da primeira quota.

O contribuinte pode obter o Darf para pagamento de todas as quotas do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, no sítio da RFB na Internet, no endereço <rfb.gov.br>, das seguintes formas:

1. Na barra "Em Destaque" da página inicial, clique na opção "Onde Encontro?" e selecione os ícones "Pagamentos" e "Pagamento do Imposto de Renda Pessoa Física". Posteriormente, selecione "Pagamento das quotas do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF)" e clique em "Programa para cálculo e emissão do Darf das quotas do IRPF". Após a leitura das "Dicas de Operação", clique em "Cálculo", na barra azul, e informe os dados solicitados até a impressão do DARF; ou
2. Na página inicial do sítio da RFB, clique na aba "Atendimento Virtual (e-CAC)" e acesse o Portal e-CAC. Em seguida, clique em "Declarações e Demonstrativos", selecione a opção "Extrato do Processamento da DIRPF". Na lista das declarações encontradas clique no ícone "Débitos" para consultar o "Demonstrativo de Débitos da Declaração". Após visualizar o quantitativo de quotas e a situação de cada uma delas, clique no ícone "Impressão" para emitir o Darf do mês desejado.

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2016 ANO-CALENDÁRIO 2015

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: AUGUSTO JOSE DE MACEDO CPF: 069.719.037-49
Data de Nascimento: 09/03/1941 Título Eleitoral: 0010910450302
Possui cônjuge ou companheiro(a)? Não
Houve mudança de endereço? Não
Um dos declarantes é pessoa com doença grave ou portadora de deficiência física ou mental? Não
Endereço: Estrada SAO GONCALO Número: 21
Complemento: LOTE 11 Bairro/Distrito: TAQUARA
Município: Rio de Janeiro UF: RJ
CEP: 22725-240 DDD/Telefone: (21) 3392-6031
Natureza da Ocupação: 61 - Aposentado, militar da reserva ou reformado e pensionista de previdência, exceto os abrangidos pelo código 62
Ocupação Principal:
Tipo de declaração: Declaração de Ajuste Anual Original
Nº recibo da última declaração entregue do exercício de 2015: 033444096895

DEPENDENTES

Sem informações

ALIMENTANDOS

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

(Valores em Reais)

NOME DA FONTE PAGADORA	REND. RECEBIDOS DE PES. JURÍDICA	CONTR. PREVID. OFICIAL	IMPOSTO RETIDO NA FONTE	13º SALÁRIO	IRRF SOBRE 13º SALÁRIO
FUNDO DO REGIME GERAL DE PREVIDENCIA SOCIAL CNPJ/CPF: 16.727.230/0001-97	14.957,57	0,00	0,00	1.232,74	0,00
SEFIDO SOCIAL DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO DO RIO DE JANEIRO CNPJ/CPF: 32.243.420/0001-95	786,52	86,52	0,00	0,00	0,00
TOTAL	15.744,09	86,52	0,00	1.232,74	0,00

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELO TITULAR

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELOS DEPENDENTES

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2016

ANO-CALENDÁRIO 2015

RENDIMENTOS ISENTOS E NÃO TRIBUTÁVEIS

(Valores em Reais)

01. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, exceto as da linha 15, exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas e desde que os resultados dessas atividades não representem vantagem para o doador, nem importem contraprestação de serviços 0,00


02. Capital das apólices de seguro ou pecúlio pago por morte do segurado, prêmio de seguro restituído em qualquer caso e pecúlio recebido de entidades de previdência privada em decorrência de morte ou invalidez permanente 0,00

03. Indenizações por rescisão de contrato de trabalho, inclusive a título de PDV, e por acidente de trabalho; e FGTS 0,00

04. Lucro na alienação de bens e/ou direitos de pequeno valor ou do único imóvel; lucro na venda de imóvel residencial para aquisição de outro imóvel residencial; redução do ganho de capital 0,00

05. Lucros e dividendos recebidos pelo titular e pelos dependentes 0,00

06. Parcela isenta de proventos de aposentadoria, reserva remunerada, reforma e pensão de declarante com 65 anos ou mais 24.403,11

Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
 Titular	069.719.037-49	16.727.230/0001-97	FUNDO DO REGIME GERAL DE PREVIDENCIA SOCIAL	24.403,11

07. Pensão, proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave ou aposentadoria ou reforma por acidente em serviço 0,00

08. Rendimentos de cadernetas de poupança e letras hipotecárias 4.637,90

Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
Titular	069.719.037-49	60.701.190/0001-04	BANCO ITAU	4.637,90

09. Rendimento de sócio ou titular de microempresa ou empresa de pequeno porte optante pelo Simples Nacional, exceto pro labore, aluguéis e serviços prestados 0,00

10. Transferências patrimoniais - doações e heranças 0,00

11. Parcela não tributável correspondente à atividade rural 0,00

12. Imposto sobre a renda de anos-CALENDÁRIO anteriores compensado judicialmente neste ano-CALENDÁRIO 0,00

13. 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do trabalho assalariado recebidos em moeda estrangeira por servidores de autarquias ou repartições do Governo Brasileiro situadas no exterior, convertidos em reais 0,00

14. Incorporação de reservas ao capital / Bonificações em ações 0,00

15. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, quando recebidas exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas, recebidas por médico-residente e por servidor da rede pública de educação profissional, científica e tecnológica que participe das atividades do Pronatec 0,00

16. Benefícios indiretos e reembolso de despesas recebidos por voluntário da Fifa, da Subsidiária Fifa no Brasil ou do Comitê Organizador Brasileiro (LOC) que auxiliar na organização e realização das Copas das Confederações Fifa 2013 e do Mundo Fifa 2014 0,00

17. Transferências patrimoniais - meação e dissolução da sociedade conjugal e da unidade familiar 0,00

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2016 ANO-CALENDÁRIO 2015

18. Ganhos líquidos em operações no mercado à vista de ações negociadas em bolsas de valores nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00, em cada mês, para o conjunto de ações 0,00

19. Ganhos líquidos em operações com ouro, ativo financeiro, nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00 em cada mês 0,00

20. Recuperação de Prejuízos em Renda Variável (bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário) 0,00

21. Rendimento bruto, até o máximo de 90%, da prestação de serviços decorrente do transporte de carga e com trator, máquina de terraplenagem, colheitadeira e assemelhados 0,00

22. Rendimento bruto, até o máximo de 40%, da prestação de serviços decorrente do transporte de passageiros 0,00

23. Restituição do imposto sobre a renda de anos-calendário anteriores 0,00

24. Outros 0,00

TOTAL 29.041,01

RENDIMENTOS SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO EXCLUSIVA / DEFINITIVA (Valores em Reais)

01. 13º salário 1.232,74

02. Ganhos de capital na alienação de bens e/ou direitos 0,00

03. Ganhos de capital na alienação de bens, direitos e aplicações financeiras adquiridos em moeda estrangeira 0,00

04. Ganhos de capital na alienação de moeda estrangeira em espécie 0,00

05. Ganhos líquidos em renda variável (bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário) 0,00

06. Rendimentos de aplicações financeiras 1,76

Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
Titular	069.719.037-49	60.701.190/0001-04	BANCO ITAU	1,76

07. Rendimentos recebidos acumuladamente 0,00

08. 13º salário recebido pelos dependentes 0,00

09. Rendimentos recebidos acumuladamente pelos dependentes 0,00

10. Juros sobre capital próprio 0,00

11. Participação nos lucros ou resultados 0,00

12. Outros 0,00

TOTAL 1.234,50

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELO TITULAR

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELOS DEPENDENTES

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO**CPF:** 069.719.037-49**DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL****IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA**
EXERCÍCIO 2016 ANO-CALENDÁRIO 2015**IMPOSTO PAGO / RETIDO**

Sem informações

PAGAMENTOS EFETUADOS

(Valores em Reais)

CÓD.	NOME DO BENEFICIÁRIO	CPF/CNPJ do Beneficiário	NIT EMPREGADO DOMESTICO	VALOR PAGO	PARC. NÃO DEDUTÍVEL
------	----------------------	--------------------------	-------------------------	------------	---------------------

Titular

26	GRUPO HOSPITALAR DO RIO DE JANEIRO	31.925.548/0001-76		13.828,92	0,00
----	------------------------------------	--------------------	--	-----------	------

DOAÇÕES EFETUADAS

Sem informações

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2014	31/12/2015
32	10.000 COTAS DE CAPITAL, NO VALOR DE R\$ 1,00 CADA UMA, DA SOCIEDADE RIO TRAILER 221 COMERCIO DE TRAILER LTDA., CNPJ 07.181.610/0001-88 105 - Brasil	10.000,00	10.000,00
13	TERRENO, SITO A ESTRADA DE SAO GONCALO, 21, LOTE 11, BAIRRO TAQUARA, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO DE GERSON MOTTA, CPF 362.461.747-87, E LAINE GALVAO MOTTA, CPF 548.705.507-68 POR R\$ 140.000,00 105 - Brasil	140.000,00	140.000,00
21	MMC/L2000 SPORT 4X4 HPE, PLACA MEE-1777, ANO 2005, MODELO 2005, CHASSIS 93XPRK7406C520603 105 - Brasil	62.000,00	62.000,00
41	SALDO POUPANCA BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	77.203,28	83.881,97
61	SALDO CONTA CORRENTE BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	10,00	10,00
45	SALDO RDB/CDB BANCO ITAU, CONTA 0584-61458-0 105 - Brasil	169,36	432,45
18	LOJA A, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA, LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
18	LOJA B, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA, LIVRO SO-289, ATO 042 E FOLHAS 060/061.	20.000,00	20.000,00

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2016 ANO-CALENDÁRIO 2015

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2014	31/12/2015
	105 - Brasil		
11	APARTAMENTO 201, SITO A RUA AVENIDA ALEM PARAIBA, 210, HIGIENOPOLIS, RIO DE JANEIRO - RJ, ADQUIRIDO 24 DE JANEIRO DE 2012 DE CAMILLO GENTILEZZA, CPF 029.290.237-1, E MATHILDE MARSICO GENTILEZA, CONFORME ESCRITURA DE COMPRA VENDA 110 CIRCUNSCRICAO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO - 60 ZONA. LIVRO SO-289. ATO 042 E FOLHAS 060/061. 105 - Brasil	20.000,00	20.000,00
21	Auto Toyota Filder Seg 1.8 Flex, ano 2007, cor prata, placa DWT-8344, ANO 2007, modelo 2008, adqurldo de Antonio Sabino Linhares, cpf 102.227.027-37, à vista, em 28/10/2015 105 - Brasil	0,00	31.000,00
TOTAL		349.383,14	387.324,42

DÍVIDAS E ÔNUS REAIS

Sem informações

ESPÓLIO

Sem informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS

Sem informações

DOAÇÕES DIRETAMENTE NA DECLARAÇÃO - ECA

Sem informações

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO**CPF:** 069.719.037-49**DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL****IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA**
EXERCÍCIO 2016 ANO-CALENDÁRIO 2015**RESUMO TRIBUTAÇÃO UTILIZANDO AS DEDUÇÕES LEGAIS****RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS**

Recebidos de Pessoa Jurídica pelo titular	15.744,09
Recebidos de Pessoa Jurídica pelos dependentes	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelo titular	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelos dependentes	0,00
Recebidos acumuladamente pelo titular	0,00
Recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00
Resultado tributável da Atividade Rural	0,00
TOTAL	15.744,09

DEDUÇÕES

Contribuição à previdência oficial e Funpresp (até o limite do ente patrocinador)	86,52
Contribuição à previdência oficial (Rendimentos recebidos acumuladamente)	0,00
Contribuição à previdência complementar, Fapi e Funpresp (acima do limite do ente patrocinador)	0,00
Dependentes	0,00
Despesas com instrução	0,00
Despesas médicas	13.828,92
Pensão alimentícia judicial	0,00
Pensão alimentícia por escritura pública	0,00
Pensão alimentícia judicial (Rendimentos recebidos acumuladamente)	0,00
Livro-caixa	0,00
TOTAL	13.915,44

IMPOSTO DEVIDO

Base de cálculo do imposto	1.828,65	IMPOSTO A RESTITUIR	0,00
Imposto devido	0,00	SALDO DE IMPOSTO A PAGAR	0,00
Dedução de incentivo	0,00	PARCELAMENTO	
Imposto devido I	0,00	Valor da quota	0,00
Contribuição Prev. Empregador Doméstico	0,00	Número de Quotas	0
Imposto devido II	0,00		
Imposto devido RRA	0,00		
Total do imposto devido	0,00		

IMPOSTO PAGO

Imposto retido na fonte do titular	0,00	INFORMAÇÕES BANCÁRIAS	Débito automático: NÃO
Imp. retido na fonte dos dependentes	0,00		
Carnê-Leão do titular	0,00	Banco	
Carnê-Leão dos dependentes	0,00	Agência (sem DV)	
Imp. complementar	0,00	Conta para crédito	
Imposto pago no exterior	0,00		
Imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004)	0,00		
Imposto retido RRA	0,00		
Total do imposto pago	0,00		

NOME: AUGUSTO JOSE DE MACEDO

CPF: 069.719.037-49

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2016 ANO-CALENDÁRIO 2015**

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

Bens e direitos em 31/12/2014	349.383,14
Bens e direitos em 31/12/2015	387.324,42
Dívidas e ônus reais em 31/12/2014	0,00
Dívidas e ônus reais em 31/12/2015	0,00

20062

OUTRAS INFORMAÇÕES

Rendimentos isentos e não tributáveis	29.041,01
Rendimentos sujeitos à tributação exclusiva/definitiva	1.234,50
Rendimentos tributáveis - imposto com exigibilidade suspensa	0,00
Depósitos judiciais do imposto	0,00
Imposto pago sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto pago Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e Aplicações Financeiras	0,00
Total do imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004), conforme dados informados pelo contribuinte	0,00
Imposto pago sobre Renda Variável	0,00
Doações a Part. Políticos, Comitês Financ. e Candidatos	0,00
Imposto a pagar sobre o Ganho de Capital - Moeda Estrangeira em Espécie	0,00
Imposto diferido dos Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre ganhos líquidos em Renda Variável	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e aplic. financeiras	0,00

Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil Imposto sobre a Renda da Pessoa Física Exercício de:2016	Comprovante de Rendimentos Pagos e de Imposto sobre a Renda Retido na Fonte Ano-Calendário de:2015
--	--

1 - Fonte Pagadora Pessoa Jurídica ou Pessoa Física

CNPJ/CPF: 16.727.230/0001-97	Nome Empresarial/Nome Completo: Fundo do Regime Geral de Previdência Social - FRGPS	Uso Interno
---------------------------------	--	-------------

2 - Pessoa Física Beneficiária dos Rendimentos

CPF: 069.719.037-49	Nome Completo: AUGUSTO JOSE DE MACEDO	Número do Benefício 300371694-0
------------------------	--	------------------------------------

Natureza do Rendimento:
3533 - Proventos de Aposentadoria, Reserva, Reforma ou Pensão Pagos pela Previdência

3 - Rendimentos Tributáveis, Deduções e Imposto Retido na Fonte

Valores em reais

1 - Total de Rendimentos (inclusive férias)	14.957,57
2 - Contribuição Previdenciária Oficial	0,00
3 - Contribuição à Previdência Privada e ao Fundo de Aposentadoria Programada Individual (FAPI)	0,00
4 - Pensão Alimentícia (Informar o beneficiário no quadro 07)	0,00
5 - Imposto Retido na Fonte	0,00

4 - Rendimentos Isentos e Não Tributáveis

Valores em reais

1 - Parcela Isenta dos proventos de Aposentadoria, Reserva, Reforma e Pensão (65 anos ou mais)	24.403,11
2 - Diárias e Ajudas de Custo	0,00
3 - Pensão, Proventos de Aposentadoria ou Reforma por Moléstia Grave, Aposentadoria ou Reforma por Acidente em Serviço	0,00
4 - Lucro e Dividendo apurado a partir de 1996 pago por Pessoa Jurídica (Lucro Real, Presumido ou Arbitrado)	0,00
5 - Valores Pagos ao Titular ou Sócio da Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, exceto Pró-Labore, Aluguéis ou Serv. Prestados	0,00
6 - Indenização por rescisão de contrato de trabalho, inclusive a título de PDV e acidente de trabalho	0,00
7 - Outros (Especificar)	0,00

5 - Rendimentos Sujeitos à Tributação Exclusiva (rendimento líquido)

Valores em reais

1 - Décimo Terceiro Salário	1.232,74
2 - Imposto sobre a renda retido na fonte sobre 13º salário	0,00
3 - Outros	0,00

6 - Rendimentos Recebidos Acumuladamente - (sujeitos à tributação exclusiva)

6.1. Número do processo:	Quantidade de meses: 0000	Natureza do rendimento: Art. 12-A da Lei n 7.713 de 1988
--------------------------	------------------------------	---

Valores em reais

1 - Total dos rendimentos tributáveis (inclusive férias e décimo terceiro salário)	0,00
2 - Exclusão: Despesa com a ação judicial	0,00
3 - Dedução: Contribuição previdenciária oficial	0,00
4 - Dedução: Pensão alimentícia (Informar o beneficiário no quadro 7)	0,00
5 - Imposto sobre a renda retido na fonte	0,00
6 - Rend. Isentos de pensão, proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave ou aposentadoria ou reforma por acidente em serviço	0,00

7 - Informações Complementares

1- Rendimentos referentes aos benefícios: 1221741478 e 3003716940.
--

OL:17.0.01.060

Emissão: 22/04/2016 - IMPRESSO PELA DATAPREV



20064

CARTA DE ARREMATAÇÃO

Processo Nº: 0260447-16.2010.8.19.0001

Distribuído em: 13/08/2010

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Societ. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.

Porte - Requerimento - Autofalência

Massa Falida: MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)

Massa Falida: MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AEREAS S.A.

Massa Falida: MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AEREAS S.A.

Administrador Judicial: LICKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA

PASSADA para título, guarda e conservação dos direitos de: AUGUSTO JOSE DE MACEDO, brasileiro, aposentado, divorciado, portador da carteira de identidade nº 1506382 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 069.719.037-49, residente e domiciliado na Estrada de São Gonçalo nº 21, lote 11, Taquara, Rio de Janeiro/RJ.

Sem: Veículo Placa FRS 5945, marca Toyota, modelo Corolla 1.8 XEI automático, ano 1999 modelo 2000, cor prata, Chassi 9BR53AEB2Y5508328, RENAVAM 728668297, em bom estado geral; Local de emplacamento: São Paulo/SP, encontrados na Estrada do Galeão, nº 3.200 - Ilha do Governador - Rio de Janeiro/RJ.

O MM. Juiz de Direito, Dr(a) Marcia Cunha Silva Araujo de Carvalho, FAZ SABER a todos os Órgãos do Poder Judiciário e Autoridades Administrativas que por este Juízo está sendo processada a Falência supra, de qual foi extraída a presente CARTA DE ARREMATAÇÃO, nos termos e de acordo com as peças fielmente transcritas em folha(s), devidamente autenticada(s).

FINAL DA CARTA DE ARREMATAÇÃO, extraída dos autos de Falência de Empresários, Societ. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq. Porte - Requerimento - Autofalência, promovida contra MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE), MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AEREAS S.A. e MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AEREAS S.A. Era o que continha nas peças das quais bem e fielmente extrai a presente CARTA DE ARREMATAÇÃO que contém folhas, para servir de título, guarda e conservação dos direitos do interessado acima descrito.

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2012. Eu, _____ Márcio Rodrigues Soares - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/29309, a subscrevo

Marcia Cunha Silva Araujo de Carvalho - Juiz em Exercício

Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO

20065
6865
M

AUTO DE ARREMAÇÃO, passado na forma abaixo.

Aos dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e doze, no Auditório da Corregedoria Geral da Justiça, Desembargador José Navega Cretton, situado na Av. Erasmo Braga, nº 115, 7ª andar, Lâmina I, Castelo, Rio de Janeiro/RJ, sendo aí, à hora designada, e devidamente autorizado pela De.ª MARCIA CUNHA SILVA, Juíza de Direito em exercício na 1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL, o Excmo. Promotor de Justiça, Dr. MARCIO SOUZA GUIMARÃES, o Administrador Judicial, LICKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA, representada por GUSTAVO BANHO LICKS e o Gestor Judicial, Dr. JAIME NADER CANHA, os Leiloeiros Públicos Oficiais, LUIZ TENORIO DE PAULA, SILAS BARBOSA PEREIRA, ROBRIGO LOPES PORTELLA, e JONAS RYMER, procederam ao público pregão, à alienação, nos autos da Falência de S/A (VIACÃO AÉREA RIO GRANDENSE), RIO SUL LINHAS AÉREAS S/A e NORDESTE LINHAS AÉREAS S/A, processo nº 0260447-16.2010.8.19.0001, mediante o pagamento imediato do preço ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução, a quem mais der e o maior lance oferecer acima da avaliação, do bem móvel arrendado e avaliado pertencente à Massa Falida, constituída de: Lote 17) Veículo Placa FRS 5945, marca Toyota, modelo Corolla 1.8 NFI automático, ano 1999, modelo 2000, cor prata, Chassi 9BR53AF132Y5508328, RENAVAM 28668297, em bom estado geral, Local de emplacamento: São Paulo/SP (Dx) parquímetros no RJ, de Janeiro RJ, encostado na Estrada do Galeão, nº 3.260 - Bha. do Governador - Rio de Janeiro RJ. Ficando cientes os arrematantes de que obrigatoriamente, contínuo com o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da homologação de arrematação, é de e expedição da ordem de entrega do veículo, para retirá-lo do local em que se encontra, sob pena de arcarem com multa diária, a ser fixada pelo Juízo, caso não seja retiradas no prazo ora estabelecido, sem prejuízo da ação de regresso a ser exercida pela Massa com relação às sanções e despesas sofridas pelo não cumprimento de termo de mediação firmado perante o CNJ. Cumprido o ordenado, e depois de muito e muito apregoar, deram fé os Srs. Leiloeiros, de que não houve oferta pelo valor da avaliação, tendo sido autorizados, a apregoar pela melhor oferta, respeitando o valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, e depois de muito e muito apregoar, após vários lances, deram fé os Srs. Leiloeiros que o maior lance alienado fora de R\$8.200,00 (oito mil e duzentos reais), oferecido por Sr(a) GUSTAVO JOSÉ DE MACHADO, brasileiro, aposentado (divorçado), portador da carteira de identidade nº 1506382 H P RJ, inscrito no CPF sob o nº 069.719.037-49, residente e domiciliado na Estrada de São Gonçalo nº 21, Joo. II, Inquimã KI, Cep. 22.725-240, o qual está ciente de que o não pagamento da arrematação, no prazo acima estabelecido implicará na perda da caução, voltando o bem a novo leilão, na forma do art. 695 do CPC, tendo garantido a arrematação, comissão, ISS, através de(s) cheque(s) n.ºs AA-000507 e AA-000508 do Bco. Itaú (341), Ag. 0584, no valor total de R\$8.630,50 (oito mil, seiscentos e trinta reais e cinquenta centavos), entregues ao Sr. Leiloeiro na forma art. 705, inciso V do CPC, tendo sido entregue o ramo. Nada mais ocorrendo foi dada por encerrada a diligência. E para constar e fins de direito e

Conferir com o original
n.º 18.112.112
Leiloeiro Público Oficial
Luiz Tenório de Paula

(Handwritten signatures and initials)

lavrado o presente auto. Rio de Janeiro, aos dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e doze. Eu, Márcio Rodrigues Soares, Responsável pelo Expediente, matr. 01/29309, mandei digitar e assinar.

20066
886
M

MIN. DR. JUIZ: [Handwritten Signature]

PROMOTOR DE JUSTIÇA: [Handwritten Signature]

ADMIN. JUDICIAL: [Handwritten Signature]

GESTOR JUDICIAL: [Handwritten Signature]

ARRTMATANTE: [Handwritten Signature]

LEILOEIRO: [Handwritten Signature]

LEILOEIRO: [Handwritten Signature]

LEILOEIRO: [Handwritten Signature]

LEILOEIRO: [Handwritten Signature]

Confere com o original
Rio, 16.12.12
Luz, Maria de Paula
[Handwritten Signature]

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 1ª Vara Empresarial
Erasmu Braga, 115 Lam. Central sala703CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 3735/3603
e-mail: cap01vemp@tjrj.jus.br

20067
10399

Ofício: 2633/2013/OF

Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2013.

Processo : 0260447-16.2010.8.19.0001
Distribuído em: 13/08/2010
Classe/Assunto: Falência de Empresários, Societ. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.
Porte - Requerimento - Autofalência
Massa Falida: MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)
Massa Falida: MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AEREAS S A
Massa Falida: MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AEREAS S A
Administrador Judicial: LICKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA

Prezado Sr. Diretor,

Venho, pelo presente, tendo em vista o constante do processo em referência, determinar a Vossa Senhoria que informe a este Juízo, com a máxima brevidade possível, os Juízos que determinaram as constrições no veículo Toyota Corolla XEI 1999/2000, placa FRS5945, Chassis 9BR53AEB2Y5508328, Renavam 728668297.

Atenciosamente,

Luiz Roberto Ayoub
Juiz de Direito



copy
cefa/29389
RF-PS-10.060

À DIRETORIA DO DENATRAN



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado da Casa Civil
Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro

OF. COORD. GERAL DO RENAVAL/DETRAN-RJ Nº 004468/15 Rio de Janeiro, 8 de dezembro de 2015.

Para: Coordenadoria do RENAVAL/SP

Sr. Paulo Kanaan

Coordenador do RENAVAL

Assunto: Veículo de placa **FRS5945**


Anexo: Cópia do processo administrativo nº E-12/066/2584/2013

Senhor Coordenador,

Vimos, por meio deste, encaminhar em anexo, cópia integral do processo administrativo nº E-12/066/2584/2013 e original do Laudo de Vistoria do veículo de placa **FRS5945**, solicitando os bons préstimos de V.S.^a no sentido de que seja verificada a possibilidade de informar, a esta Coordenadoria Geral do RENAVAL, a numeração e a data de emissão do último CRV emitido para o veículo em questão, bem como efetuar a desvinculação dos débitos de IPVA, dívida ativa, multas/autuações, licenciamento, DPVAT e baixar restrições, caso existam no registro do referido auto e sejam anteriores à data de arrematação, assim como alterar a comunicação de venda para nome do arrematante, a fim de possibilitar a transferência de propriedade e jurisdição para esta UF, em virtude de sua aquisição através de leilão.

Colocando-nos à disposição, aproveitamos o ensejo para manifestar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


Sônia M. Vargas Lacerda
Coordenadora Geral do RENAVAL
Id: 43440193

Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro
Av. Presidente Vargas, 817 – Centro
Rio de Janeiro – RJ - Cep: 20071-004 – Tel: (21) 2332-0449 / 2332-0447

Governo do Estado de São Paulo
Procuradoria Geral do Estado
DIVIDA ATIVA



Emissão direta de GARE Consultas Emitir Documentos e-CRDA
26-09-2016 16:47 | 93-01

Dados Nº de Registro/CDA

Atenção:
Condições gerais de pagamento e parcelamento.

Devedor: VARIQ SA VIACAO AEREA RIO GRANDENSE
CNPJ/CPF: 92.772.821/0132-23
Nº de Registro/CDA: 1.083.753.611
Data de Inscrição na dívida Ativa: 04/04/2012
Número do Processo (Unificado): 0217076-60.2013.8.26.0014
Número do Processo (Outros): Nro. do processo (Outros) Indisponível
Situação: Inscrito
Saldo: R\$ 2.999,81

Receitas do débito
Principal R\$ 687,56
Juros de Mora do Principal R\$ 562,36
Multa de Mora do Principal R\$ 687,56
Honorários Advocaticios R\$ 499,97
Juros de Mora da Multa de Mora R\$ 562,36

Natureza da Dívida / Origem						
Placa	Renavam	Chassi	Marca/Modelo	Ano	Ano de Exercício	Parcelas não Pagas
FRS5945	00728668297	9BR53AE82Y5508328	TOYOTA/COROLLA XEI	1999	2010	19/02/2010

Retornar

05002

Governo do Estado de São Paulo
Procuradoria Geral do Estado
Divida Ativa



Emissão direta de GARE Consultas Emitir Documentos e-CRDA

26-09-2016 16:48 | 93-01

Dados Nº de Registro/CDA

Atenção:
Condições gerais de pagamento e parcelamento:

Devedor: **VARIG SA VIACAO AEREA RIO GRANDENSE**
CNPJ/CPF: **92.772.821/0132-23**
Nº de Registro/CDA: **1.066.980.222**
Data de Inscrição na dívida Ativa: **24/02/2012**
Número do Processo (Unificado): **0228473-53.2012.8.26.0014**
Número do Processo (Outros): **Nro. do processo (Outros) Indisponível**
Situação: **Inscrito**
Saldo: **R\$ 3.770,45**

Recettas do débito Principal
R\$ 810,68
Juros de Mora do Principal
R\$ 760,34
Multa de Mora do Principal
R\$ 810,68
Honorários Advocaticios
R\$ 628,41
Juros de Mora da Multa de Mora
R\$ 760,34

Natureza da Divida / Origem

Placa	Ranavaim	Chassi	Marca/Modelo	Ano	Ano de Exercício	Parcelas não Pagas
FR55945	00728668297	9BR53AE82Y5508328	TOYOTA/COROLLA XEI	1999	2009	17/02/2009

Retornar

VEICULOS E MAQUINAS E EQUIPAMENTOS DE TRAFEGO TERRESTRE OU POR SUA CARGA E PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAOC - SEGURO PRIVAT

20071

SP Nº 17335177

Seguradora S.A. - Seguros
do Seguro de Veiculos

20072

SEGURO OBRIGATÓRIO

DOCUMENTO DE PORTE OBRIGATÓRIO
NÃO VÁLIDO PARA TRANSFERÊNCIA

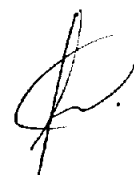
20073

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ.

Processo nº 0260447-16.2010.8.19.0001

NADIA MARIA GONÇALVES CORREA, na
qualidade de ARREMATANTE do imóvel comercial constituído
pela LOJA H DO EDIFÍCIO SITUADO NA ESTRADA DO PORTELA
Nº 99 (CENTRO COMERCIAL POLO I) e a VAGA DE GARAGEM
Nº 206 DO CENTRO COMERCIAL POLO I, LOCALIZADA NA RUA
DAGMAR DA FONSECA Nº 88 (2º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO
POLO 2), AMBAS EM MADUREIRA, RIO DE JANEIRO - RJ,
praceado nos autos deste processo, por seu advogado infra-
assinado, vem, respeitosamente, a Vossa Excelência, expor e
requerer o seguinte:

A Peticionária arrematou os bens acima,
sendo integralmente quitado no dia 18.05.2016.

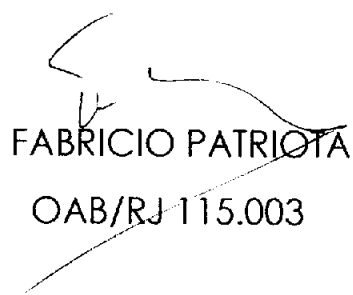


20075

Assim sendo, a Arrematante requer a Vossa Excelência se digne determinar a expedição de Ofício ao 8º Cartório do Registro de Imóveis para o **cancelamento de TODAS AS PENHORAS, GRAVAMES E PRENOTAÇÕES EXISTENTES NAS MATRÍCULAS (24696-A - LOJA H / 24501 - VAGA Nº 206) DOS IMÓVEIS ARREMATADOS**, consoante previsto no EDITAL e no AUTO DE ARREMATÇÃO.

Nestes termos, espera deferimento.

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2016.


FABRICIO PATRIOTA
OAB/RJ 115.003

Pesquisa de status de protocolo

Protocolo: 756243 Data da Entrada: 15/08/2016

20076

Status: Em exigência

Natureza do documento: ARREMATACAO

Endereço do imóvel: ESTRADA PORTELA DO 99, LJ H, bairro TURIACU

A baixa dos gravames incidentes sobre os imóveis deverao ser cancelados mediante autorizacao judicial.

[Página de Consultas](#)

[Página Principal](#)

[Imprimir](#)

20077

ADVOCACIA
Maria Aparecida Silva

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL.

GUIA Nº 01408161669-79

OAB-25
197004

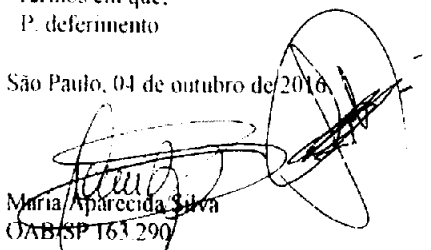


Processo nº 0260447-16.20108.19.0001
MASSA FALIDA DE VIACÃO AÉREA RIO-GRANDENSE

MARIA APARECIDA SILVA, advogada, devidamente inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil - OAB/SP, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer expedição de **CERTIDÃO DE OBJETO PÉ**, apresentando para tanto o comprovante da taxa judiciária, em anexo.

Termos em que,
P. deferimento

São Paulo, 04 de outubro de 2016.


Maria Aparecida Silva
OAB/SP 163 290

RECUP ENF01 201607043252 05/10/16 14:56:09121364 720259

20078

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO/RJ

PROCESSO 0260447-16.2010.8.19.0001

Rio, 03/10/16.

2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.º 17.116.315/0001-00, estabelecido no município de São Paulo/SP, à Rua Antonio Camardo, n.º 701, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060 por sua sócia **PRISCILLA FERREIRA VARAGO VIDEIRA**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 23.165.362-1 SSP/SP, inscrita no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 258.836.988-08, domiciliada no endereço supra, "in fine" assinada, nos autos da **FALÊNCIA DE VARIG S/A E OUTRAS**, vem respeitosamente a presença de V.Exa., requerer a juntada dos Laudos de Avaliação dos Imóveis abaixo descrito, quanto segue:

Centro Empresarial Varig - Unidade 204	Setor Comercial Norte	Brasília	DF	Sala
Av. Noel Nutells 1117	Cidade Nova	Manaus	AM	Terreno
Rua Dona Teodora, 1750	São João	Porto Alegre	RS	Terreno
Rua Gen. Andrade Neves, 14 conj 201	Centro Histórico	Porto Alegre	RS	Sala
Av. Recife, 2744	Ibura	Recife	PE	Galpão
Av. Rocha Pombo, 3750 lotes 9 à 17	Jardim Aeroporto	São José dos Pinhais	PR	Terreno
Rua José Debieux 398 ap 14 Edf. Base das Canoas	Santana	São Paulo	SP	Apartamento
Rua José Debieux 398 vaga 20 Edf. Base das Canoas	Santana	São Paulo	SP	Vaga de Garagem
Praia de Setiba - Gleba A	Setiba	Guarapari	ES	Terreno

Obs.: O laudo da vaga de garagem de N° 20 do Edifício Base das Canoas, localizado na Rua José Debieux, 398, se encontra no mesmo caderno do laudo do apartamento de N° 14 de mesmo endereço.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20079

Conforme proposta de avaliação dos bens da falida devidamente homologada, vem pela presente, informar os dados bancários para depósito dos honorários no valor de R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais):

Caixa Econômica Federal

Ag. 2953

C.C: 003 00000932-8

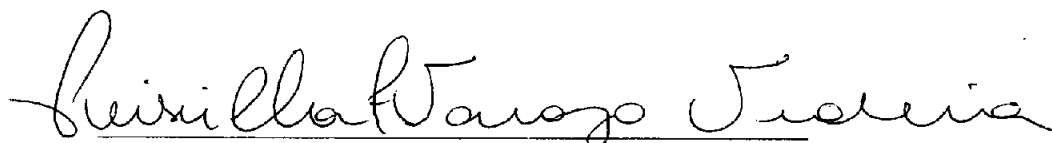
Favorecido: 2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA

CNPJ: 17.116.315/0001-00

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

São Paulo, 30 de Setembro de 2016.



2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA

CNPJ/MF n.º 17.116.315/0001-00

PRISCILLA FERREIRA VARAGO VIDEIRA

CPF/MF n.º 258.836.988-08

20010

ZH

ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ZH

PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

DE CONJUNTO COMERCIAL EM BRASÍLIA

2008/1

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
VALOR DE VENDA	R\$ 6.625.000,00
Grau de Precisão Confiança (80%)	III ≤30% R ² - 74%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

Observações

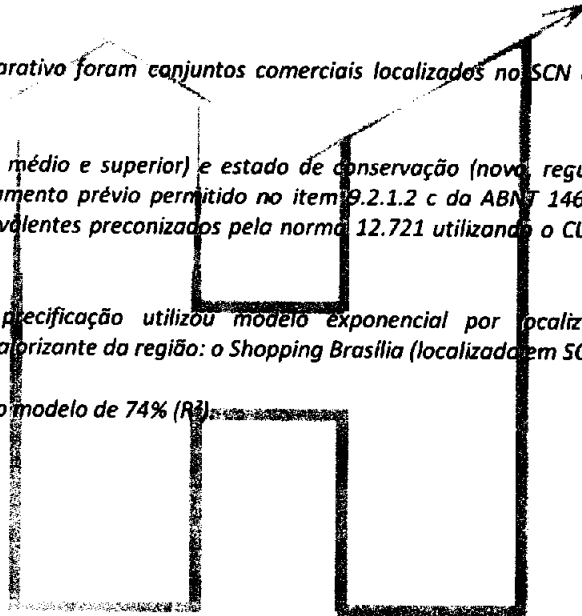
(1) O método FINAL utilizado foi o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, método preferencial eletivo da ABNT 14653.

(2) Os elementos utilizados no método comparativo foram conjuntos comerciais localizados no SCN e Asa Norte.

Os diferentes padrões construtivos (baixo, médio e superior) e estado de conservação (novo, regular e ruim) foram equalizados utilizando o tratamento prévio permitido no item 9.2.1.2 c da ABNT 14653-2: foram utilizados coeficientes de áreas equivalentes preconizados pela norma 12.721 utilizando o CUB do Distrito Federal.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela distância até um pólo valorizante da região: o Shopping Brasília (localizada em SCN).

(3) Grau de Precisão III, com uma adequação do modelo de 74% (R²).



2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20079

Proprietário e Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ.

CEP: 21941-352

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de CONJUNTO COMERCIAL

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Leilão Judicial

Localização e Características Principais do Imóvel**Avaliando:**

Conjunto comercial 204 localizado no Setor Comercial Norte (SCN), quadra 04 – Torre Leste Bloco B
Brasília – DF

Área Útil de 781,90 m² - 15 Vagas de Garagem

Área Total Construída de 1.196,83 m²

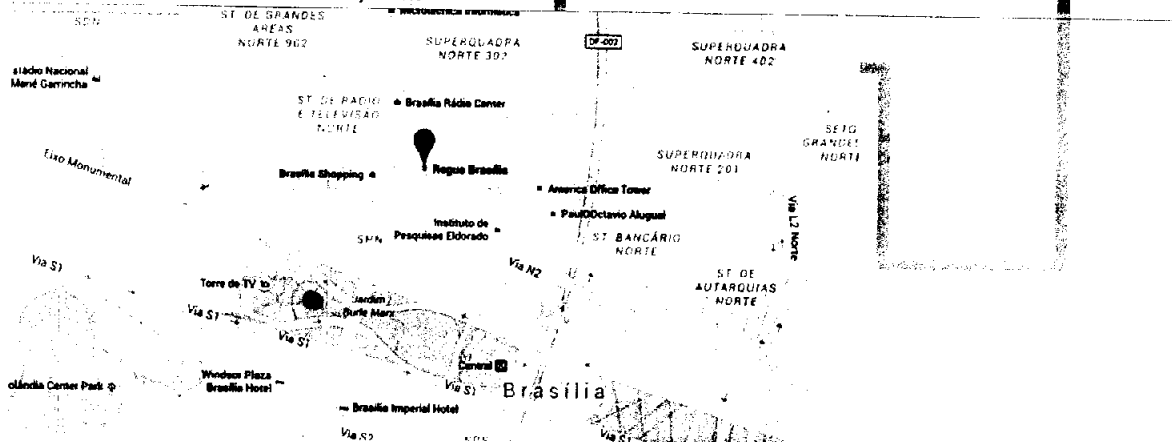


Foto 1: Mapa de Localização do Imóvel avaliando, marcado com um pin vermelho

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20083



Foto 2: Fachada da Edificação na W3 Norte



Foto 3: Fachada da Edificação identificando o nome do centro empresarial

- Ar-condicionado Central
- 2 WCs (masculino e feminino) e 1 copa
- Área útil do conjunto organizada em salas fechadas (divisórias altas)
- Área de Escritório: piso em carpete e forro rebaixado com luminárias embutidas
- Áreas molhadas: piso em granito ou cerâmica / cerâmica na parede / bancadas em mármore

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Zoneamento e Uso do Solo

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

2008A

Mercado

O mercado de imóveis atualmente é reflexo da volatilidade atual da economia. Diante de um cenário de incertezas, recessão da economia e queda da confiança no consumidor, o estoque de unidades novas construídas apresenta-se alto. Entre os fatores macroeconômicos para o arrefecimento do mercado imobiliário adiciona-se principalmente a diminuição da oferta de crédito para novas unidades, assim como o aumento da taxa de juros.

A busca atual pela liquidez imediata, motivada principalmente pela atratividade maior de títulos de renda fixa, tem inibido os investidores, de forma acumulada, para aquisição de novas unidades ou capitalização de fundos de investimento imobiliário. O resultado da combinação destes fatores refletiu-se na redução gradual de preços dos imóveis em centros urbanos, onde o valor do terreno por metro quadrado estava muito aquecido.

Este cenário, invariavelmente, tem pressionado os valores de locação e venda em locais onde o metro quadrado havia subido comparativamente mais que outras regiões, como as metrópoles do Sudeste e Sul.

Métodos Utilizados para a Avaliação

Considerações Gerais – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

A conclusão final utiliza os valores calculados pelo método comparativo de dados de mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.**"

O método comparativo de dados de mercado analisou uma amostra baseada em imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, com diferentes padrões construtivos e de conservação. Foi verificada estatisticamente forte dependência da variável preço versus localização de cada elemento.

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

ÁREA : quanto maior a área, maior o valor da variável dependente

POLO VALORIZANTE : quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

Não considerados no estudo – Não existem construções:

PADRÃO : quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.

CONSERVAÇÃO : quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

- Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação
- Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20075

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

O pólo valorizante escolhido foi a menor distância de cada elemento até o Shopping Brasília (localizado em SCN).

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

H = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra.

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)

O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$^{(1)} \text{ custo área construída(1) = [1/rAuAc(2)] * [CUB padrão construtivo(3)] * [fator obsolescência(4)]}$$

⁽²⁾ rAuAc = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

⁽³⁾ CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

⁽⁴⁾ fator obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke ⁽⁵⁾ * 0,8 + 0,2 (Valor Residual)

⁽⁵⁾ Fator Ross-Heidecke

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20086

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H1: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20087

Código no Laudo	Descrição Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo : Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo : Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo : Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida : Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida : Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo : Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo : Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizados no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de $\text{R}\$/\text{m}^2$ de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de $Y (\text{R}\$/\text{m}^2)$ podem ser finalmente calculados.

$$\text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Terreno} = \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Total} (\text{R}\$/\text{área Total}) - \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Terreno} + \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Construção equalizada.}$$

Equação Geral após equalização: $Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \alpha + \beta \ln(x)$ | termo H tornou-se constante.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20088

Cálculo

Laudo de Venda de Conjunto Comercial
SCN - Brasília - DF

CONJUNTO - 781.9 m²

Padrao: alto | Conservacao: NB - novo
Via W 3 Norte 4047 - Brasília - DF - Brasil
Polo A - Independente - Via W 3 Norte 3538 - Brasília - DF - Brasil
Fator de Desconto: 0.1
Elevador: 0.05 | Fundações Profundas: 0 | Instalações Especiais: 0
Custo Direto Construção: 1.223.76 | Ibi: 0.3 | Ite: 0.15

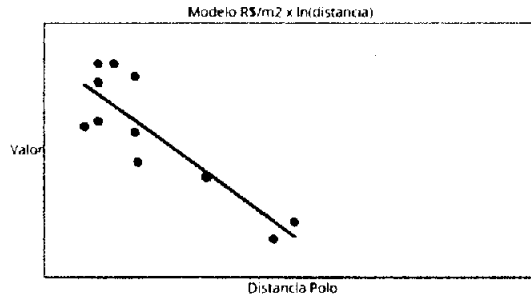


Regressão por Distancia

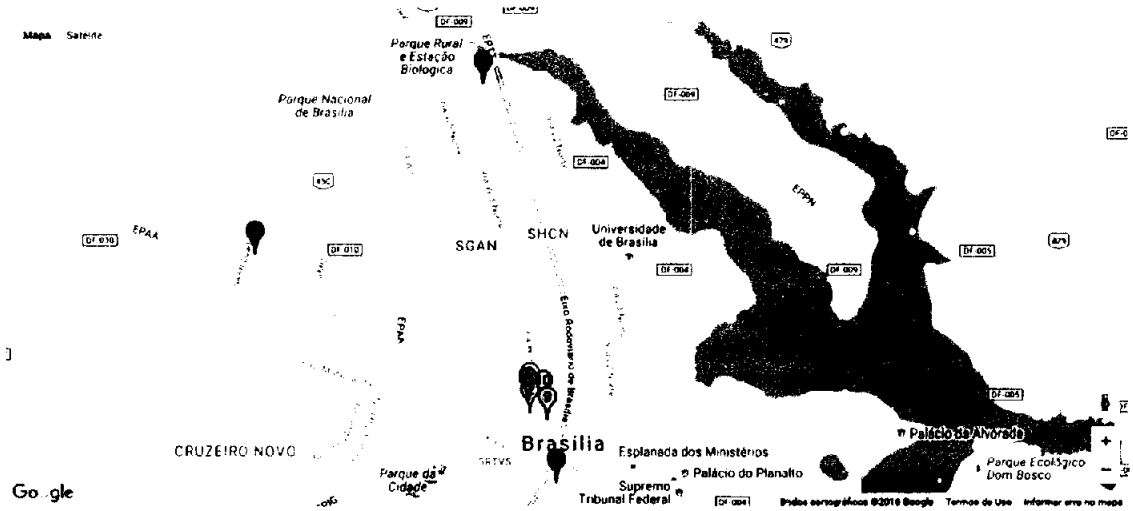
R\$ 6.625.500,63



VALOR CONSTRUÇÃO
R\$ 2.165.550,96
Precisão (R2): 74,23%
 $y(R\$/m^2) = a + b(x-ist)$
Ibi: 578,31
Ite: 1.219,32
Intervalo Conf: 0,109%
P-Test: 0,001
F-Test: 0,001



Localização



2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20089

Amostra

#	Endereco	Valor(R\$)	Padrao	Idade/Conservação	Area(m²)	Valor(R\$/m²)
1	SHN Q. 1 - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	174605	alto	NB	24	7275.2083333333
2	SHN - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	172062	alto	NB	23	7480.9565217391
3	Scn Q 2 - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	690000	alto	NB	90	7666.6666666667
4	SHN Q. 1 - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	156000	alto	NB	25	6240
5	Scn Q 2 - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	290000	alto	NB	32	9062.5
6	Scn Q 2 - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	320000	alto	NB	33	9696.9696969697
7	SAAN Quadra 2, 709 - Brasília, DF, 70632-200, Brasil	1500000	alto	NB	360	4166.6666666667
8	Shin - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	25000000	alto	NB	7000	3571.4285714286
9	SHN Q. 1 - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	250000	alto	NB	27	9259.2592592593
10	Scn Q 2 - Asa Norte, Brasília - DF, Brasil	320000	alto	NB	33	9696.9696969697
11	Setor Bancário Sul Q. 2 - Asa Sul, Brasília - DF, Brasil	600000	alto	NB	105	5714.2857142857

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+asa-norte+brasilia+df+24m2+RS174605/ID-10252116/		
2	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+asa-norte+brasilia+df+23m2+RS172062/ID-11303487/		
3	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+asa-norte+brasilia+df+90m2+RS690000/ID-10535208/		
4	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+asa-norte+brasilia+df+25m2+RS156000/ID-11560958/		
5	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+asa-norte+brasilia+df+32m2+RS290000/ID-11074714/		
6	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+asa-norte+brasilia+df+33m2+RS320000/ID-10542183/		
9	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+brasilia+df+27m2+RS250000/ID-10211690/		
10	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+brasilia+df+33m2+RS320000/ID-10929332/		

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20090

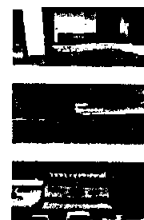
11 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+brasilia+df+105m2+RS600000/ID-9963211/>8 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+centro+brasilia+df+7.000m2+RS2500000/ID-10339323/>7 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+14-quartos+centro+brasilia+df+360m2+RS1500000/ID-11611907/>

Tabela de Cálculo

#	RS	RS descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	RS/m2 puro	RS/m2 padrao-conser
1	174605	157144,5	24	1194	7,085064293952548	6547,6875	6547,6875
2	172062	154855,80000000002	23	653	6,481577129276431	6732,860869565218	6732,8608695652165
3	690000	621000	90	768	6,643789733147672	6900	6900
4	156000	140400	25	1235	7,118826249062078	5616	5616
5	290000	261000	32	768	6,643789733147672	8156,25	8156,25
6	370000	288000	33	929	6,834108738813838	8727,272727272728	8727,272727272728
9	250000	225000	77	1194	7,085064293952548	8333,333333333334	8333,333333333334
10	320000	288000	33	768	6,643789733147672	8727,272727272728	8727,272727272728
11	600000	540000	105	2821	7,944846711001996	5142,857142857143	5142,857142857143
8	2500000	2250000	7000	6361	8,757940876678804	3214,285714285714	3214,285714285714
7	1500000	1350000	360	8192	9,010913347279288	3750	3750



© Copyright 2015 All Rights Reserved.

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 74% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indício de que *o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados*.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) *é significativa para o modelo*, uma vez que o p -valor alcançado (0%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$. Como o coeficiente da variável *distância* (b) é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no valor – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 0\%$ em torno do valor calculado para o terreno.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20091

Conclusão Geral

VALOR DE MERCADO DE VENDA

R\$ 6.625.000,00

(seis milhões seiscentos e vinte e cinco mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 20 páginas, assinadas somente no averso.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

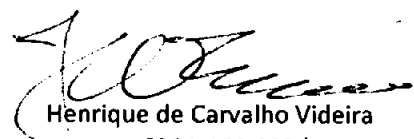
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Rio de Janeiro, 26 de Setembro de 2016.


Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20092

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Foto da Fachada da Imóvel onde se localiza o conjunto avaliando

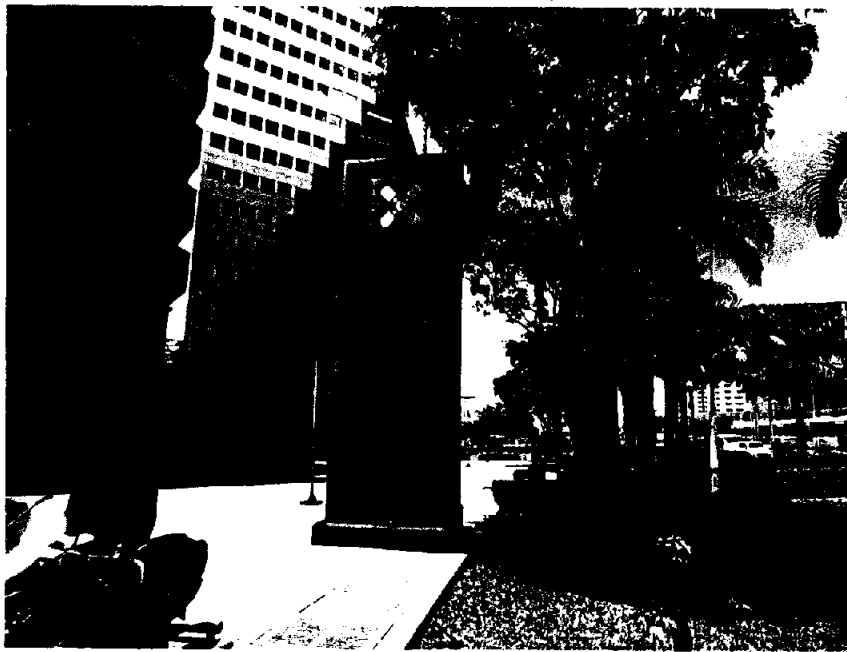


Foto 2: Foto da Entrada do Prédio Comercial, identificado como Centro Empresarial Varig

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20093

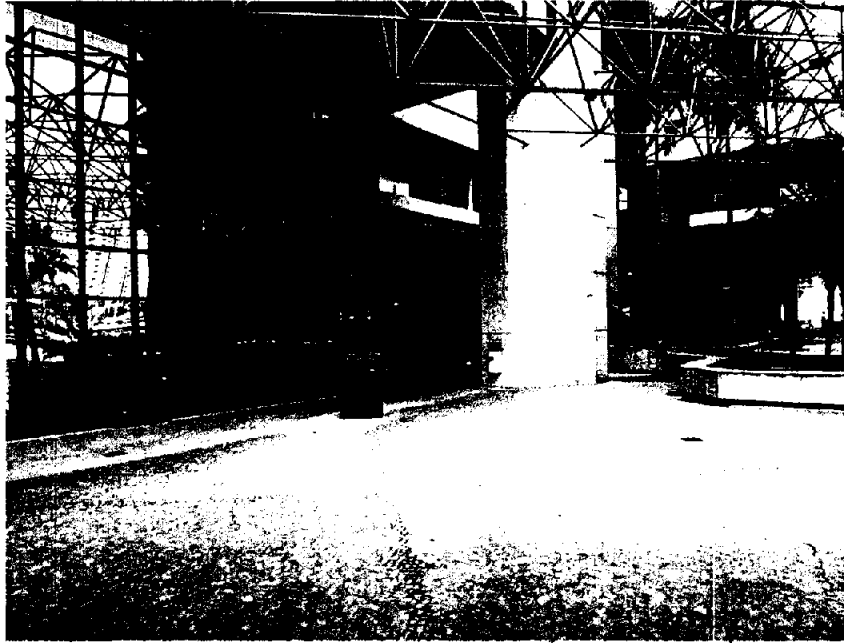


Foto 2: Hall de Circulação do Térreo onde se localiza o conjunto avaliado



Foto 3: Hall das Elevadores no Térreo da Edificação

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20094



Foto 4: Hall dos Elevadores no pavimento onde se localiza o conjunto avaliando

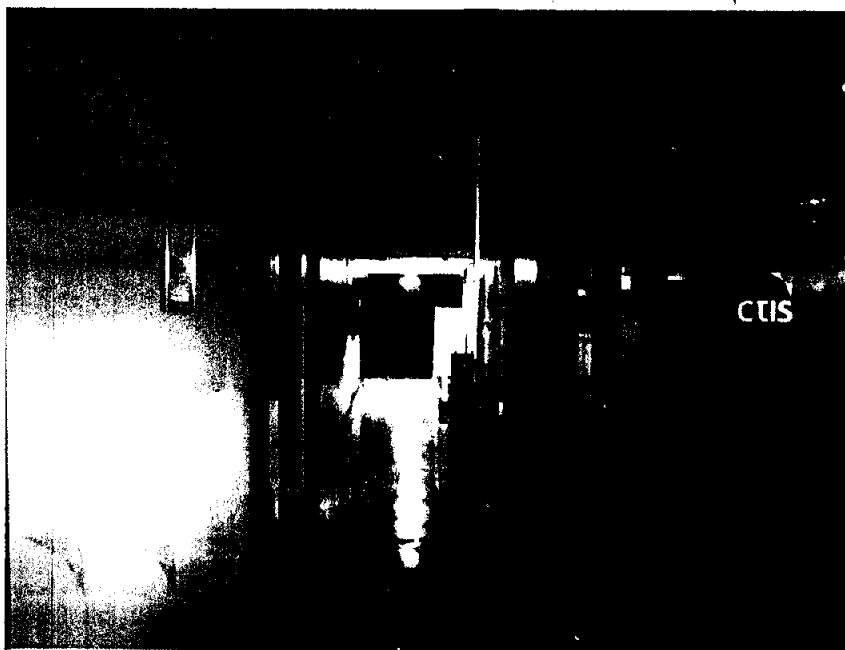


Foto 5: Hall de Entrada do conjunto avaliando

2H ENGENHARIA

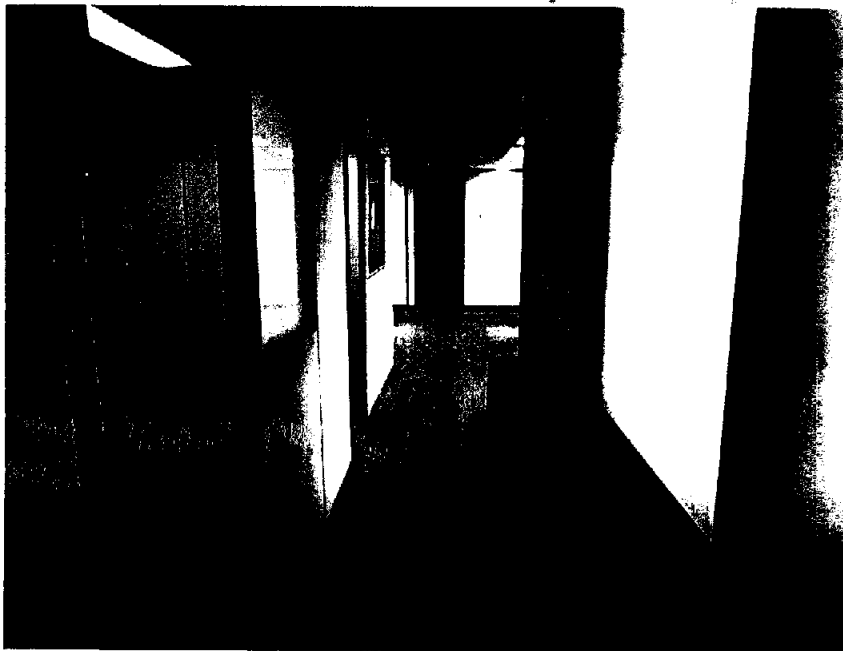
Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20095



Foto 6: Recepção do Conjunto Avaliando, com destaque para a porta da entrada à esquerda



*Foto 7: Hall de Circulação do Conjunto Avaliando
Piso em Carpete
Forro de Gesso Rebaixado com luminárias embutidas
Divisórias Altas compartimentalizando os ambientes*

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20090



Foto 8: Salão desocupado do conjunto avaliando

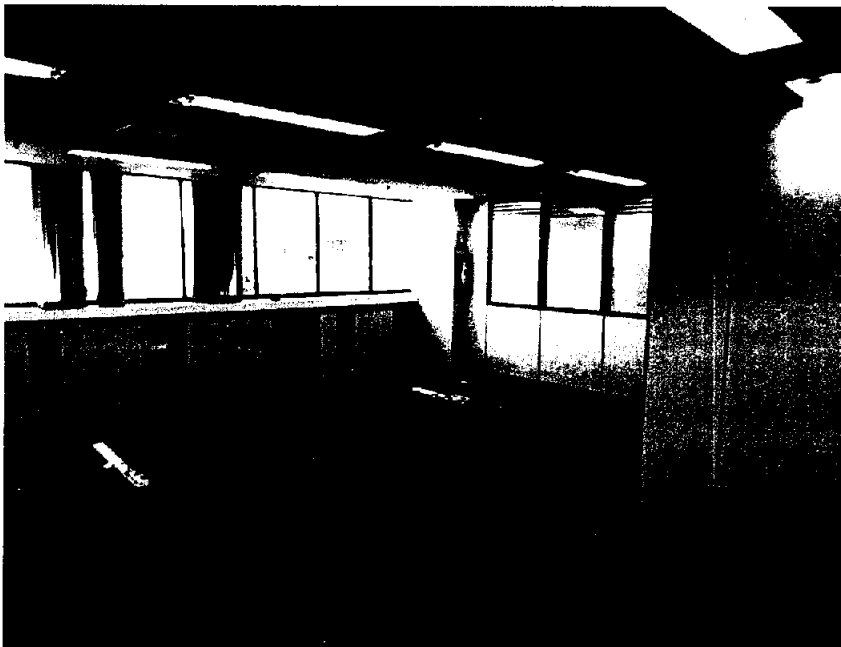


Foto 9: Outro salão do conjunto avaliando

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20097



Foto 10: Outra parte do conjunto avaliando, com destaque para algumas divisórias em vidro

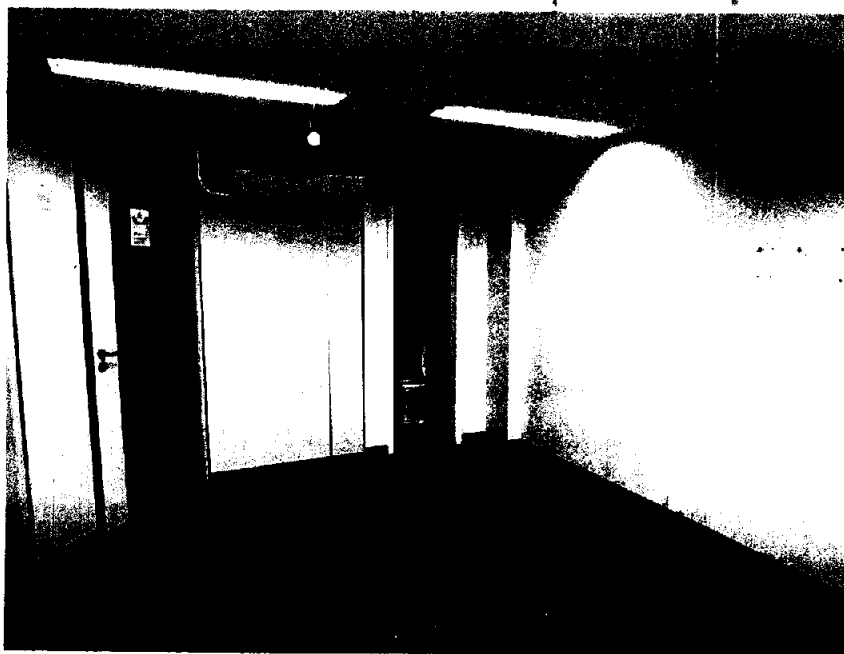


Foto 11: Saleta de gerência com WC no conjunto avaliando

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20098



Foto 12: WC da saleta do conjunto avaliando



Foto 13: Padrão Geral dos WCS com bancadas em mármore e cerâmica na parede

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20099



Foto 14: Outra perspectiva do WC visualizando os banheiros individuais, com destaque para o piso em granito

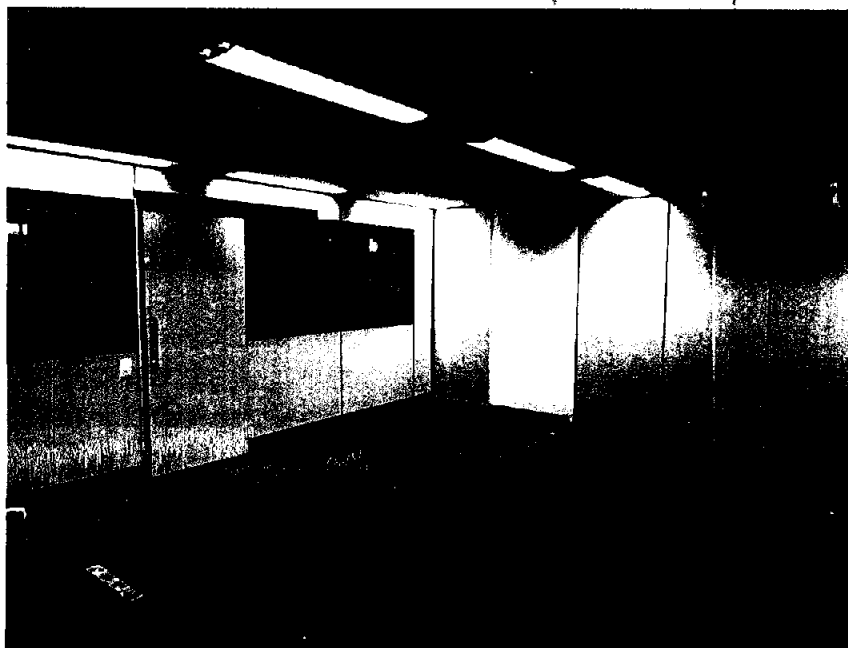


Foto 15: Outra saleta do conjunto avaliando

TERMOS DE ENCERRAMENTO

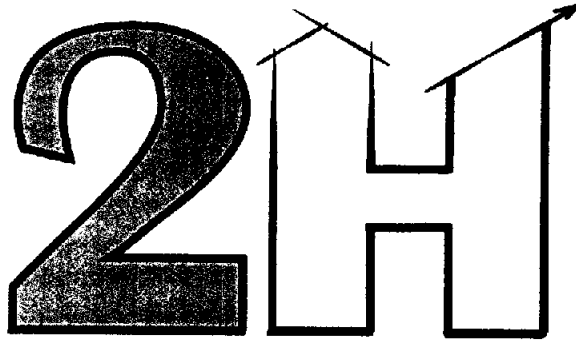
Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 20 folhas rubricadas.

2H ENGENHARIA

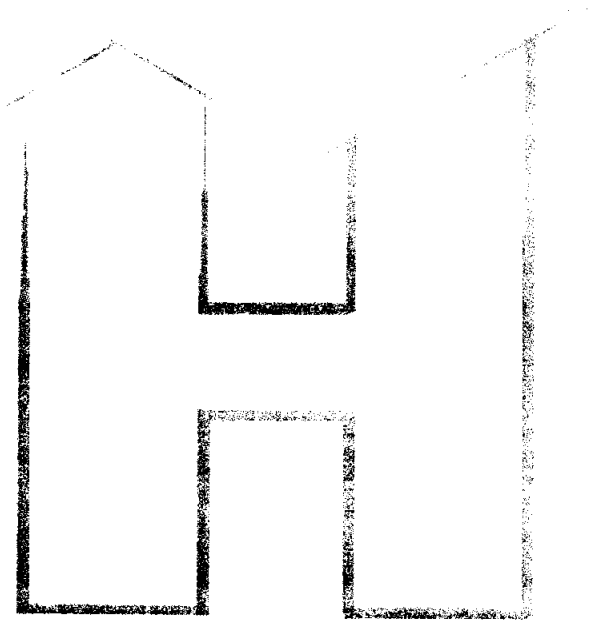
Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20/100



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

TERRENO LOCALIZADO EM MANAUS

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20101

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653	METODO EVOLUTIVO ⁽¹⁾
TERRENO (R\$) – 2.450 m ²	R\$ 1.700.000,00 ⁽²⁾
CONSTRUÇÃO (R\$)	R\$ 30.000,00
VALOR DE VENDA	R\$ 1.730.000,00⁽¹⁾
Grau de Precisão	III ⁽⁴⁾
Amplitude de Variabilidade – Confiança (80%)	R ² - 82% ⁽⁴⁾ ≤30%
Grau de Fundamentação	II

Observações

(1) O método FINAL utilizado foi o MÉTODO EVOLUTIVO. Este método, baseada na experiência da equipe técnica, é eficaz para retratar o mercado e zoneamento para imóveis sui generis (amostra de terrenos com coeficientes de aproveitamento diferentes).

Ao separar os componentes terreno e construção, analisando-os separadamente, este método torna-se particularmente eficiente para retratar imóveis cujo valor do terreno necessita ser estudado e analisado individualmente. Esta decomposição é fundamental para este estudo, já que o imóvel avaliando é um terreno de grandes dimensões (10.000 m²) com uma pequena construção edificada (50 m²).

(2) O valor de mercado do terreno avaliando foi determinado por modelo exponencial, parametrizado pela menor distância até o Centro de Manaus, marcado pelo ~~Pavão Amazonas~~. A amostra utilizou elementos semelhantes ao imóvel avaliando, sendo formados por glebas urbanas localizadas na cidade de Manaus.

(3) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 82% (R²).

20102

Proprietário e Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro - RJ

RJ - CEP: 21941-352

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de terreno comercial.

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Leilão Judicial.

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Terreno com construção localizado na Av. Noel Nuttels, 1117

Bairro Cidade Nova – Manaus - AM

Terreno – 10.000 m² - obtido da certidão de matrícula do imóvel

- Terreno com 185 m de frente
- Profundidade do terreno variando de 25m a 70 m
- Terreno predominantemente plano

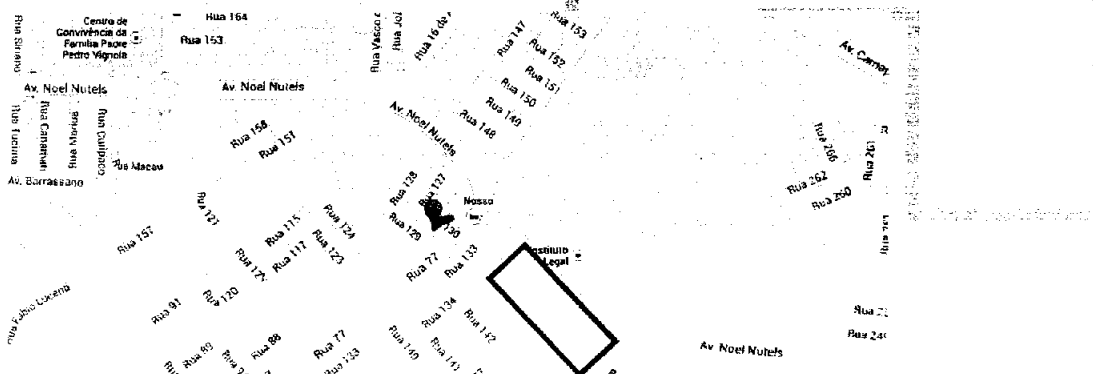


Foto A: Mapa de Localização do Imóvel na Av. Noel Nuttels, marcado com um retângulo vermelho

20/03

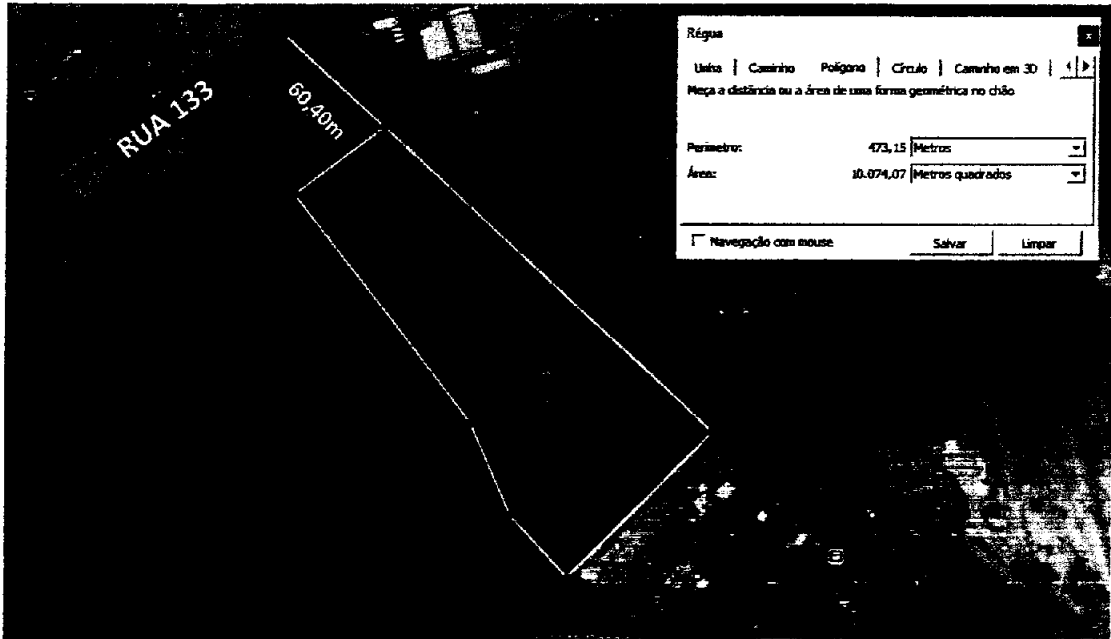


Foto B: Foto de Satélite do Terreno com sua marcação aproximada em amarelo
 Dimensões aproximadas do terreno coincidem com os dados da certidão de matrícula
 Distância representada pela Seta Vermelha é de 60,40 m da Rua 133



Foto C: Dimensões do Terreno com localização dos principais vértices

70104



Foto D: Entrada do Terreno na Av. Noel Nuttels 1117

Construção - 50 m² - (IPTU da Prefeitura)

- Casa em Padrão Econômico
- Pintura nas Alvenarias
- Piso cerâmico no piso interno e cimentado na área externa
- Azulejo a meia-altura nas áreas molhadas

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Zoneamento e Uso do Solo

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

A região onde o imóvel avaliando localiza-se é uma zona mista, com presença de indústrias, comércio e residências.

O imóvel avaliando está localizado no zoneamento do Corredor Leste-Oeste, que inclui uma faixa lindeira de 300m ao longo da Av. Noel Nuttels em alguns segmentos, sendo que o imóvel avaliando localiza-se em um desses trechos.

As características de ocupação para o corredor da Av. Noel Nutels é a permanência do uso diversificado, de verticalização média baixa, com reforço ou criação de novos centros comerciais.

O imóvel avaliando possui vantagens inerentes à sua localização em corredor comercial, que são a logística privilegiada e maior atratividade comercial. Além dessas vantagens, o coeficiente de aproveitamento do imóvel é 2,0, enquanto que outros imóveis na mesma UES Cidade Nova é de 1,5.

20/05

Posto o coeficiente de aproveitamento do terreno, seria possível edificar no terreno nu uma edificação de 20.000 m², sendo possível aproveitar o terreno para serviços logísticos, indústrias de baixa incomodidade, escolas, incorporações residenciais de média verticalidade, etc.

Mercado

O bairro Cidade Nova é o bairro com maior contingente populacional de Manaus e aquele com maior taxa de crescimento, pois ainda apresenta uma boa área disponível para construções. 73% da população da região, segundo o último censo, apresenta renda entre R\$ 300,00 e R\$ 1.200,00.

O bairro tem crescido de forma desordenada e permanecem muitos loteamentos irregulares, que descumprem o plano diretor e coeficientes urbanísticos. Esse crescimento desordenado sem planejamento já tem provocado pequenos engarrafamentos em alguns locais da região.

Embora existam fatos negativos referentes ao bairro, este setor de Manaus é aquele com maior potencial de crescimento e valorização – os preços de terrenos ainda estão relativamente baixos em comparação a outros bairros e o shopping center que havia sido planejado foi recentemente concluído: Sumaúma Shopping Center

Métodos Utilizados para a Avaliação

MÉTODO EVOLUTIVO - VENDA

Em imóveis sui generis, é típica a utilização do método evolutivo/residual para precificação dos ativos: o imóvel avaliando é um terreno de grandes dimensões (10.000 m²) com uma pequena construção edificada (50 m²)

O método EVOLUTIVO, foi, portanto, o MÉTODO ADOTADO.

O terreno do imóvel, sendo de zoneamento comercial/residencial, será comparado com outros terrenos utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado por REGRESSÃO LINEAR utilizando um modelo exponencial de localização. A amostra utilizada utilizou glebas urbanas localizadas na Cidade de Manaus.

De posse do valor do terreno, o valor das benfeitorias (construções) será determinado para alcançar o valor final do imóvel avaliando.

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

- Área :quanto maior a área, maior o valor da variável dependente
- Padrão :quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.
- Conservação :quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y
- Polo Valorizante :quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

- Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação;
- Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

O pólo valorizante escolhido foi o Centro da Cidade de Manaus, representado pelo Teatro Amazonas.

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

H = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra.

20107

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$^{(1)} \text{ custo área construída(1)} = [1/r_{AuAc}(2)] * [\text{CUB padrão construtivo}(3)] * [\text{fator obsolescência}(4)]$$

⁽²⁾ r_{AuAc} = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

⁽³⁾ CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

⁽⁴⁾ fator obsolescência

$$\text{Fator Obsolescência} = \text{Fator Ross-Heidecke}^{(5)} * 0,8 + 0,2 \text{ (Valor Residual)}$$

⁽⁵⁾ Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H1:

Padrão de Conservação dos Imóveis

Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

20/10/18

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

Código no Laudo	Descrição	Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo	: Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo	: Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo	: Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida	: Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida	: Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo	: Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo	: Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizadas no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y (\text{R\$/m}^2) = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de $\text{R\$/m}^2$ de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de $Y(\text{R\$/m}^2)$ podem ser finalmente calculados.

$$\text{R\$/m}^2 \text{ Terreno} = \text{R\$/m}^2 \text{ Total (R\$/\text{área Total})} - \text{R\$/m}^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y (\text{R\$/m}^2) = \text{R\$/m}^2 \text{ Terreno} + \text{R\$/m}^2 \text{ Construção equalizada.}$$

Equação Geral após equalização: $Y (\text{R\$/m}^2) = \alpha + \beta \ln(x)$ | termo H tornou-se constante.

No caso em tela não houve utilização da equação geral – não houve necessidade de avaliação do pólo valorizante, já que todos os elementos estavam localizados na mesma microrregião.

A equação, portanto, eliminando o fator distância fica:

$$\text{Equação Geral após equalização: } Y (\text{R\$/m}^2) = \alpha + \beta (x)$$

α Constante de lote mínimo/valor mínimo

β Coeficiente Angular da Regressão

x Área em Metros Quadrados

2019

Cálculo

Laudo de Venda de Gleba Urbana

Cidade Nova - Manaus - AM

CASA - 50 m²

Área do Terreno: 19.000,00m², Topo do Terreno: 10,99m
 Padrão: **baixo** | Conservação: **AR - antigo com conservação ruim**
 Av. José Nogueira, 4049 - Vila Cidade, Manaus - AM, Brasil
 CNDI em Construção
 Planta: 1 - planta de planta (desenho) - Cidade Nova - AM - 6/2019
 Foto de Arquivo: 1
 Descrição: 2 - Fundação: Plântulas, 3 - Instalações: Estrutura, 4 - 5
 Planta: 1 - planta de planta (desenho) - Cidade Nova - AM - 6/2019



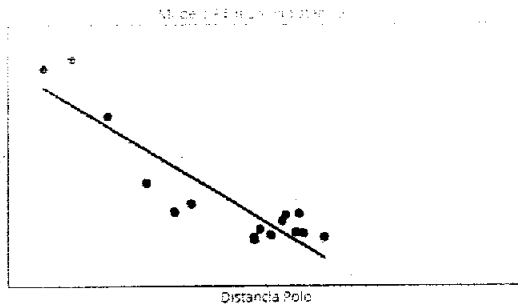
Regressão por Distancia

Modelo de Regressão

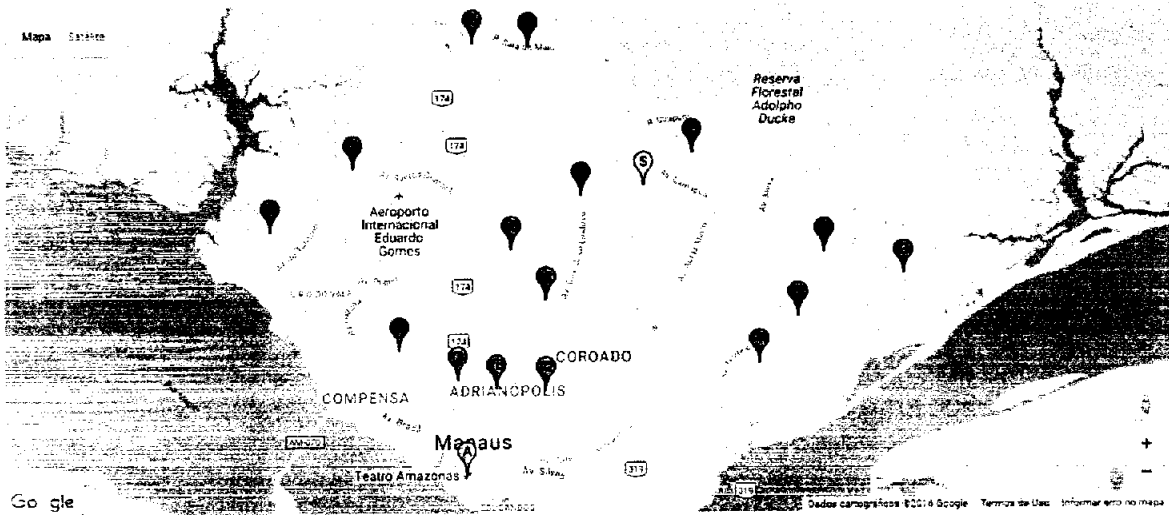
RS 1.732.853,44

Equação da Regressão:
 Y = 1732853,44 - 1732853,44 * X
 R² = 0,9999999999999999
 F = 1732853,44

Y: Terreno: 0,0001
 X: Preço: 1,73285344



Localização











20/110

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr.(m²)	Topog.	Condo?	Valor(R\$/m²)
1	Parque Dez de Novembro, Manaus - AM, Brasil	16000000	40000	1	sim	400
2	Av. Torquato Tapajós - Santa Etelvina, Manaus - AM, Brasil	9184090	32300	3	sim	280
3	Av. do Turismo, Manaus - AM, Brasil	2500000	14520	3	sim	172.17630853994
4	Estr. do Aleixo, Manaus - AM, Brasil	50000000	746965	3	sim	66.937540580864
5	Estr. Puraquequara, 0 - Puraquequara, Manaus - AM, Brasil	20000000	202000	3	sim	99.009900990099
6	Santa Etelvina, Manaus - AM, Brasil	16000900	146695	3	sim	122.53650566731
7	Av. Constantino Nery, Manaus - AM, Brasil	16000000	7200	3	sim	2222.2222222222
8	Cidade Nova, Manaus - AM, Brasil	250000	6200	3	sim	40.322580645161
9	Estr. Puraquequara - Puraquequara, Manaus - AM, Brasil	15000000	200000	3	sim	75
10	Firzes, Manaus - AM, Brasil	13250000	26500	3	sim	500
11	Rocha Negra, Manaus - AM, Brasil	12500000	35000	3	sim	357.14285714286
12	Av. André Bello, Manaus - AM, Brasil	12000000	3000	3	sim	4.0000000000001
13	Dom Pedro, Manaus - AM, Brasil	10000000	10000	3	sim	789.23978923977
14	Distrito Industrial II, Manaus - AM, Brasil	1500000	11284	3	sim	133.2859427759
15	Cidade da Deus, Manaus - AM, Brasil	1500000	4000	3	sim	375
16	Av. Mário Ypiranga, 1300 - Adnanópolis, Manaus - AM, Brasil	14000000	6000	3	sim	2333.3333333333

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real
2	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real
3	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real
4	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real
5	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real
6	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real
7	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real
8	Elemento inserido pelo Usuário		Viva Real

20/11









9	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real
10	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real
11	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real
12	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real
13	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real
14	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real
8	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real
7	Elemento inserido pelo Usuario		Viva Real

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	R\$/m2 puro	R\$/m2 padrao-conser
1	16000000	14400000	40000	9513	9.160414563206457	360	360
2	3184000	8265600	32800	17982	9.797126536544718	252	252
3	2500000	2250000	14520	15729	9.563261421240643	154.95867768595042	154.95867768595042
4	50000000	45000000	746965	15208	9.529576884168266	60.24378652279558	60.24378652279558
5	20900000	18000000	202900	16807	9.729550745276567	89.10891089108911	89.10891089108911
6	18000000	16200000	146895	20409	9.92373125901317	110.28285510058205	110.28285510058205
7	16000000	14400000	7200	4452	8.403352374992478	2000	2000
8	250000	225000	6200	15150	9.625755810937516	36.29032258064516	36.29032258064516
9	15000000	13500000	200000	22996	10.043075566743182	67.5	67.5
10	13250000	11925000	26500	10496	9.25874951118387	450	450
11	12500000	11250000	35000	18385	9.819290393735372	321.42857142857144	321.42857142857144
12	10000000	9000000	6200	6473	8.77539495854551	1451.6129032258063	1451.6129032258063
13	10000000	9000000	13000	8093	8.998754769495703	692.3076923076923	692.3076923076923
14	1500000	1350000	11254	19545	9.88047478227056	119.95734849831172	119.95734849831172
15	1500000	1350000	4900	19983	9.89762037425808	337.5	337.5
16	14000000	12600000	6000	5251	8.566173813657858	2100	2100



© Copyright 2015. All Rights Reserved.

20/12

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 82% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indício de que **o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados**.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) **é significativa para o modelo**, uma vez que o **p-valor alcançado (0%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$** .

Como o coeficiente da variável *distância* (b) é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no *valor* – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 0\%$ em torno do valor calculado para o laudo.

Conclusão Geral

VENDA

R\$ 1.730.000,00

(hum milhão setecentos e trinta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: III

Classificação quanto ao grau de precisão: III – 82%

VALOR DE TERRENO

R\$ 1.700.000,00

(hum milhão e setecentos mil reais)

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R\$ 30.000,00

(trinta mil reais)

2013

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 19 páginas, assinadas somente no anverso.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

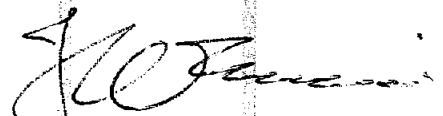
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Rio de Janeiro, 28 de Setembro de 2016.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

2014

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Entrada do imóvel avaliando na Av. Noel Nuttels 1117



Foto 2: Perfil do Logradouro da Av. Noel Nuttels

20/15



Foto 3: Perfil do Terreno ao lado da divisa da Av. Noel Nuttels



Foto 4: Casa localizada no terreno avaliando

20116



Foto 5: Fachada da Casa sob outra perspectiva



Foto 6: Visão Geral do Terreno avaliando – Av. Noel Nuttels à direita da foto

2017



Foto 7: Portão de aço localizado no terreno



Foto 8: Perspectiva Geral do antigo campo de futebol no terreno

2018



Foto 9: *Perspectiva Geral do Terreno*



Foto 10: *Visão Geral do Terreno Avaliando*

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 19 folhas.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel: 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

2019



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO ÁEREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

DE TERRENO COMERCIAL EM PORTO ALEGRE - RS

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20/20

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653	MÉTODO DA RENDA ⁽¹⁾
VALOR DE VENDA	R\$ 1.530.000,00
Grau de Precisão Amplitude de Variabilidade – Confiança (80%)	III – < 0% ⁽⁴⁾ R ² - 84.5% ⁽⁴⁾ ≤30%
Grau de Fundamentação	II

Observações

- (1) O método utilizado foi o método eletivo da norma ABNT 14653-1, quando passível de utilização – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.
- (2) O valor de mercado do terreno avaliando foi determinado por modelo exponencial, parametrizado pela distância até um polo valorizante da região, o Bairro Moinhos de Vento. O valor final foi determinado após aplicação de um coeficiente de 0,50 sobre o valor de mercado, necessário para ponderar terrenos encravados.
- (3) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III , com uma adequação do modelo de 92% (R²).

20121

Proprietário e Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ.

CEP: 21941-352

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de terreno comercial encravado.

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Decisões Gerenciais

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Terreno localizado no Acesso da Rua Eduardo Chaves, N° 63

Aeroporto Salgado Filho – Porto Alegre – RS

Endereço conforme Certidão de Matrícula: Rua Dona Teodora s/n°

*A Rua Dona Teodora consta no Projeto de Alinhamento da Prefeitura (Foto 2 a seguir), mas não foi construída.**Atualmente o Logradouro foi desafetado para área pública (certidão de matrícula 97.871 livro 02 4ª Zona)*Terreno – 2.506,74 m² - obtido da certidão de matrícula do imóvel

- As dimensões reais do terreno indicam que seus limites originais foram alterados.
Cálculo preliminar da área inspecionada: 1.540,88 m²
- Topografia: Plana
- Frente de 101,90m para o Antigo Logradouro da Rua Dona Teodora
- Terreno encravado, pois a Rua Dona Teodora tornou-se bem público (não será mais construída)

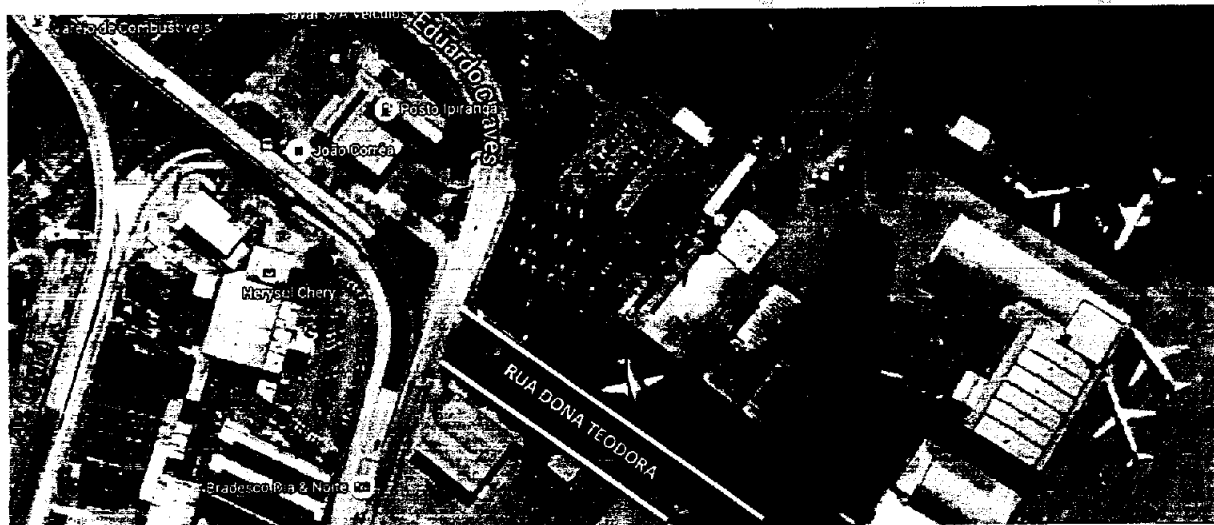
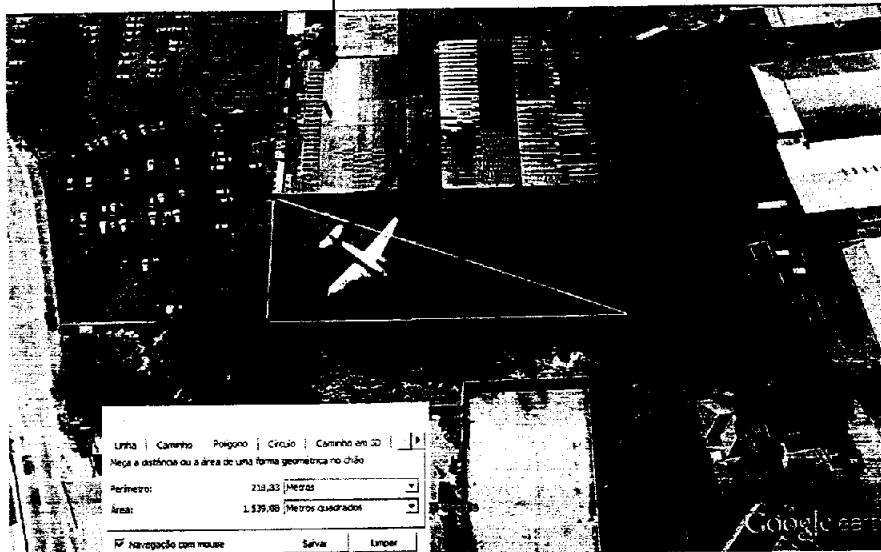
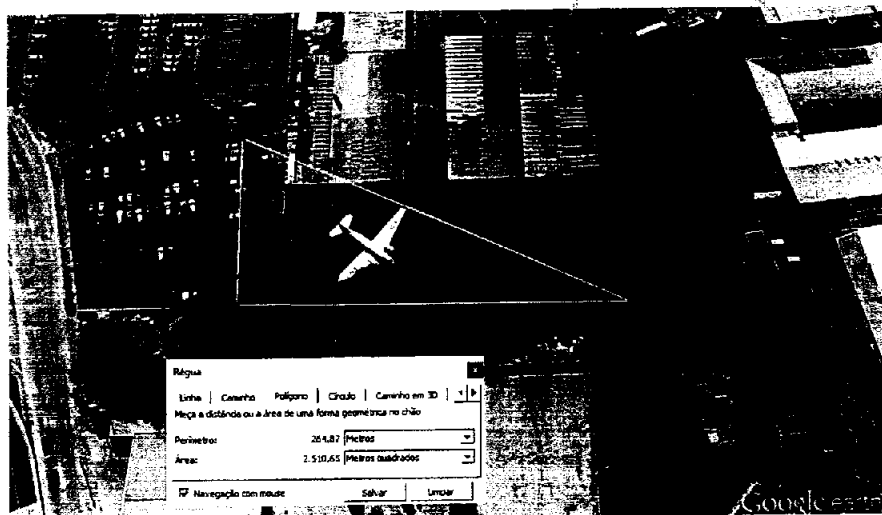


Foto A: Mapa de Localização do Imóvel avaliando, com seus limites aproximados marcados em azul – SITUAÇÃO REAL
Destaque para a localização da Rua Dona Teodora no mapa – a rua foi projetada, mas não foi construída

20122

Foto B: Área Atual aproximada do Terreno: 1.540 m²Foto C: Projeção da Área presente na Certidão de Matrícula: 2.506,74 m²

20123



Foto D: Fachada da entrada do Terreno, no Acesso da Rua Edu Chaves, N° 63.
A seta marcada em azul refere-se à Rua Dona Teodora – logradouro projetado que não foi construído

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / Mercado

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

A região é uma zona aeroportuária, com coeficiente de aproveitamento médio igual a 5 e gabarito de altura limitado a 48 m (raio de 4km da pista do aeródromo)

O terreno encontra-se não edificado, utilizado historicamente como estacionamento de veículos e aeronaves.

Dados Principais Urbanísticos:

- MZ – 2
- UEU – 44
- SUBUNIDADE - 4
- Densidade: 5
- Coeficiente de Aproveitamento: 5
- Atividade: 13
- Volumetria: 11

Mercado

O mercado de imóveis atualmente é reflexo da volatilidade atual da economia. Diante de um cenário de incertezas, recessão da economia e queda da confiança no consumidor, o estoque de unidades novas construídas apresenta-se alto. Entre os fatores macroeconômicos para o arrefecimento do mercado imobiliário adiciona-se principalmente a diminuição da oferta de crédito para novas unidades, assim como o aumento da taxa de juros.

20124

A busca atual pela liquidez imediata, motivada principalmente pela atratividade maior de títulos de renda fixa, tem inibido os investidores, de forma acumulada, para aquisição de novas unidades ou capitalização de fundos de investimento imobiliário. O resultado da combinação destes fatores refletiu-se na redução gradual de preços dos imóveis em centros urbanos como São Paulo e Rio de Janeiro, onde o valor do terreno por metro quadrado estava muito aquecido.

Este cenário, invariavelmente, tem pressionado os valores de locação e venda em locais o metro quadrado havia saltado mais que a média de outras regiões – situação aplicável ao caso em tela.

Métodos Utilizados para a Avaliação

Considerações Gerais – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para alcançar o valor de mercado de venda do terreno avaliando foi utilizado o método comparativo de Dados de Mercado.

A conclusão final utiliza os valores calculados por este método, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.”

Destaca-se que o terreno encontra-se encravado, sendo necessária a aplicação de um coeficiente de 0,50 sobre o valor final calculado.

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

- Área :quanto maior a área, maior o valor da variável dependente
- Padrão :quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.
- Conservação :quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y
- Polo Valorizante :quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

- Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação;
- Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

O pólo valorizante escolhido foi o bairro Moinhos de Vento (bairro valorizado de Porto Alegre).

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + \text{H} + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

H = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)

O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$\text{(1) custo área construída(1)} = [1/rAuAc(2)] * [CUB \text{ padrão construtivo(3)}] * [\text{fator obsolescência(4)}]$$

(2) rAuAc = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

(3) CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

(4) fator obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke ⁽⁵⁾ * 0,8 + 0,2 (Valor Residual)

(5) Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

20126

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H1: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

20127

Código no Laudo	Descrição Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo : Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo : Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo : Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida : Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida : Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo : Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo : Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizadas no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de R\$/m² de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de Y(R\$/m²) podem ser finalmente calculados.

$$R\$/m^2 \text{ Terreno} = R\$/m^2 \text{ Total (R\$/área Total)} - R\$/m^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = R\$/m^2 \text{ Terreno} + R\$/m^2 \text{ Construção equalizada.}$$

Equação Geral após equalização: $Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + \beta \ln(x)$ | termo H tornou-se constante.

No caso em tela não houve utilização da equação geral – não houve necessidade de avaliação do pólo valorizante, já que todos os elementos estavam localizados na mesma microrregião.

A equação, portanto, eliminando o fator distância fica:

Equação Geral após equalização: $Y \text{ (R\$)} = \alpha + \beta (x)$

α Constante de lote mínimo/valor mínimo

β Coeficiente Angular da Regressão

x Área em Metros Quadrados

20128

Cálculo

Laudo de Venda - Rua Dona Teodora

Massa Falda de Varig

TERRENO - 2506.74 m²

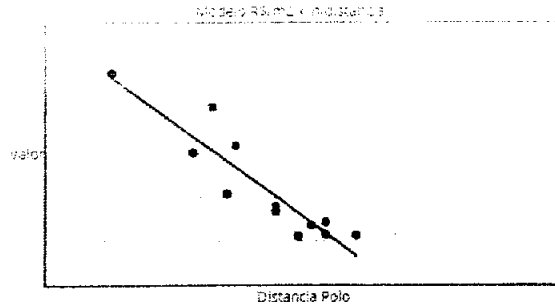
Tipo de Terreno: PL - Plano
 At: Eduardo Chaves, 66 - São João, Porto Alegre - RS, Brasil
 Polo A - Independente; Máxima de vento: Porto Alegre - RS, Brasil
 Fatur de Descontos: 0
 Elevador: 0 - Funções Proibidas: 0 - Instalações Especiais: 0
 Custo Direto Construção: 0,20 - Valor 0,3 / m² - 0,15

Regressão por Distancia

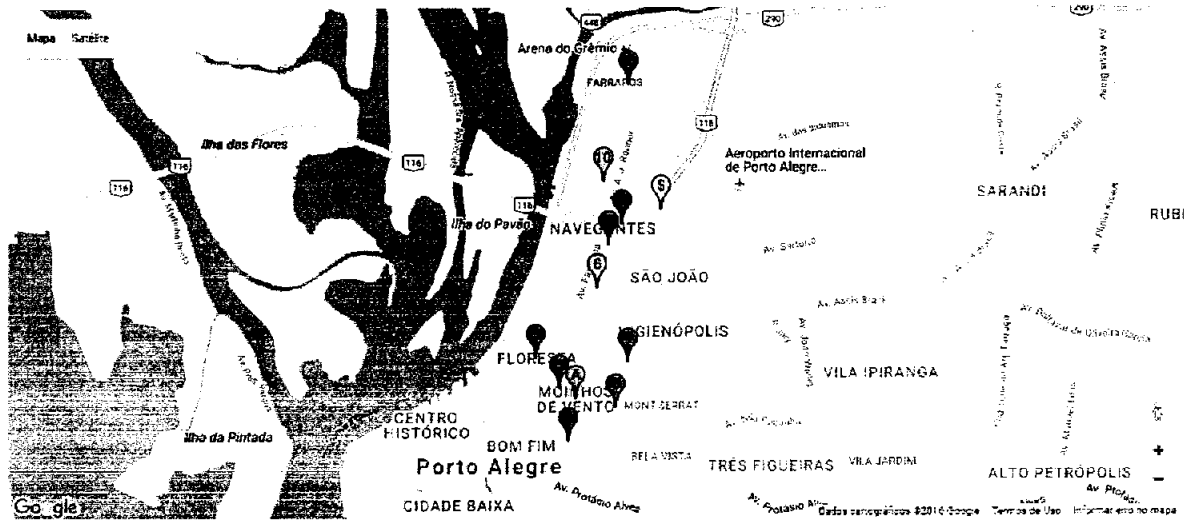
R\$ 3.060.024,87



Modelo: Linear (4.50%)
 R²: 0,72
 F: 11,88
 P-Test: 0,0001
 Intervalo Conf: 0,00%
 P-Test: 0,0001
 F-Test: 11,88



Localização





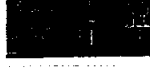





20129

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr. (m²)	Topog.	Condo?	Valor(R\$/m²)
1	Av. Bahia, Porto Alegre - RS, Brasil	449000	227	1	nao	1977.9735662319
2	Rua Graciano Carmozzato - Farrapos, Porto Alegre - RS, 90250-390, Brasil	160000	128	1	nao	1250
3	R. Cel. Bordini - Auxiliadora, Porto Alegre - RS, Brasil	3000000	666	1	nao	4504.5045045045
4	R. Marquês do Pombal - Moinhos de Vento, Porto Alegre - RS, 90440-202, Brasil	2000000	567	1	nao	3527.3366606702
5	R. Santo Inácio - Moinhos de Vento, Porto Alegre - RS, 90570-150, Brasil	6000000	1116	1	nao	5376.3440860215
6	Av. Bahia, Porto Alegre - RS, Brasil	429000	252	1	nao	1849.1379310545
7	R. Dr. João Inácio, Porto Alegre - RS, Brasil	500000	650	1	nao	1230.7692307692
8	Rv. Venezuela - Navegantes, Porto Alegre - RS, 90240-220, Brasil	550000	227	1	nao	1577.092510132
9	R. Dona Margarida - Navegantes, Porto Alegre - RS, Brasil	1500000	900	1	nao	1500
10	Rv. Venezuela - Navegantes, Porto Alegre - RS, 90240-220, Brasil	122000	78	1	nao	1218.7210107874
11	R. Castro Alves, Porto Alegre - RS, Brasil	1100000	271	1	nao	8040.591218874
12	Floresta, Porto Alegre - RS, Brasil	1400000	455	1	nao	2298.855747126

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+navegantes+porto-alegre+rs+227m2+RS449000/ID-9639058/		
2	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+1-quarto+farrapos+porto-alegre+rs+128m2+RS160000/ID-8191713/		
3	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+moinhos-de-vento+porto-alegre+rs+666m2+RS3000000/ID-9349429/		
4	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+moinhos-de-vento+porto-alegre+rs+RS2000000/ID-8165407/		
5	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+3-quartos+moinhos-de-vento+porto-alegre+rs+660m2+RS6000000/ID-8355527/		
6	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+navegantes+porto-alegre+rs+RS429000/ID-10995979/		
7	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+navegantes+porto-alegre+rs+232m2+RS800000/ID-10813114/		
8	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+navegantes+porto-alegre+rs+RS550000/ID-10925126/		

20130

- 9 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-padrao+navegantes+porto-alegre+rs+RS1500000#ID=11470653/>
- 10 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-padrao+navegantes+porto-alegre+rs+267m2-RS420000#ID=10248263/>
- 11 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-padrao+navegantes+porto-alegre+rs+1.000m2-RS1600000#ID=8358487/>
- 12 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+floresta+porto-alegre+rs+RS1000000#ID=9690656/>



Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	R\$/m2 puro	R\$/m2 padrao-conserv
1	449000	402100	207	2133	7.66284713471331	1730.1762114607446	1760.1762114607446
2	450000	403000	211	2107	7.65111267171713	1706.1762114607446	1760.1762114607446
3	500000	470000	240	2113	7.65111267171713	2083.36065454094	2083.36065454094
4	2000000	1600000	567	1943	7.57188198813188	3174.6081748031748	3174.6081748031748
5	6000000	5400000	1116	318	5.778191102734844	4838.709677419555	4838.709677419555
6	429000	386100	232	2133	7.66284713471331	1664.2241279310344	1664.2241279310344
7	800000	720000	650	2790	7.923786374815411	1107.6923076923076	1107.6923076923076
8	350000	322200	227	3847	8.255048902752295	1419.3832599118944	1419.3832599118944
9	1500000	1350000	1070	3253	8.0825378916199	1350	1350
10	420000	378000	350	3847	8.255048902752295	1145.4545454545455	1145.4545454545455
11	1600000	1440000	479	819	6.79808408385307	3006.2630480167013	3006.2630480167013
12	1000000	900000	455	1219	7.105786129481271	2058.9655172413795	2058.9655172413795



© Copyright 2015. All Rights Reserved.

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 84.5% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indício de que *o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados*.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) é *significativa para o modelo*, uma vez que o p-valor alcançado (2%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$. Como o coeficiente da variável *distância* (b) é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no valor – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 0\%$ em torno do valor calculado para o laudo.



Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20131

Os valores, conforme mencionado anteriormente, devem ser multiplicados por coeficiente de 0,50 para retratar terrenos encravados.

Conclusão Geral

Valores calculados após aplicação do coeficiente de 0,50 (terreno encravado)

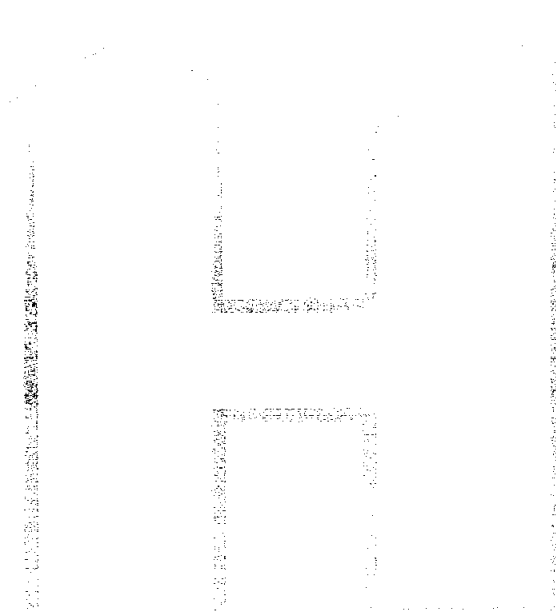
VENDA

R\$ 1.530.000,00

(hum milhão quinhentos e trinta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: III

Classificação quanto ao grau de precisão: III – 84.5%



20133

ANEXO I – Relatório Fotográfico

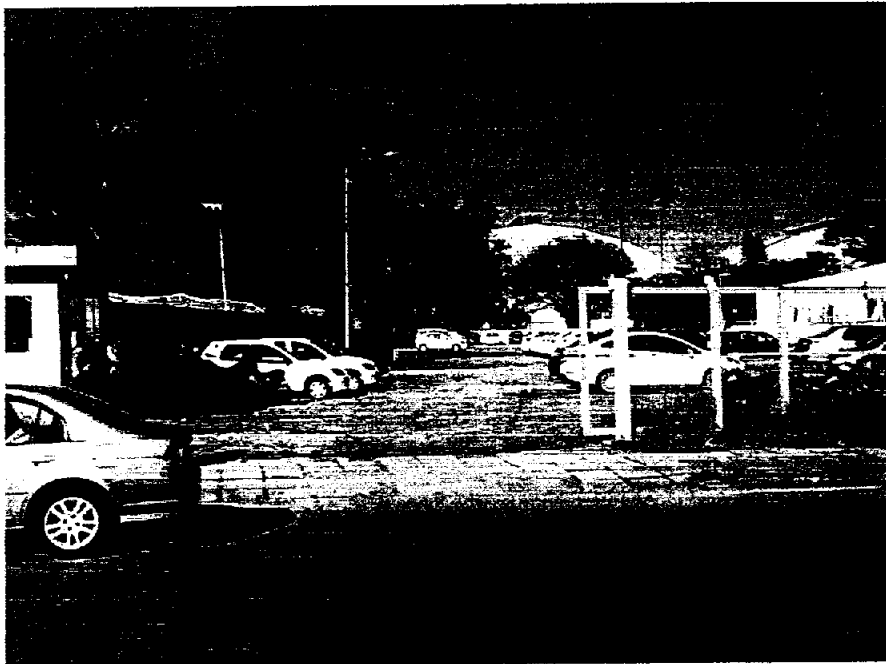


Foto 1: Fachada da entrada do Terreno Encravado - Acesso Rua Edu Chaves, N° 63



Foto 2: Foto do Acesso ao Terreno avaliando, com uma guarita localizada no lado esquerdo
Este trecho em destaque deveria ser, de acordo com o PAL da Prefeitura, o Logradouro da Rua Dona Teodora
O terreno atualmente encontra-se desafetado para área pública

20134



*Foto 3: Foto do Terreno atualmente locado para estacionamento
Destaque para o confrontante Norte, Museu da Varig, no fundo da foto (seta vermelha)*

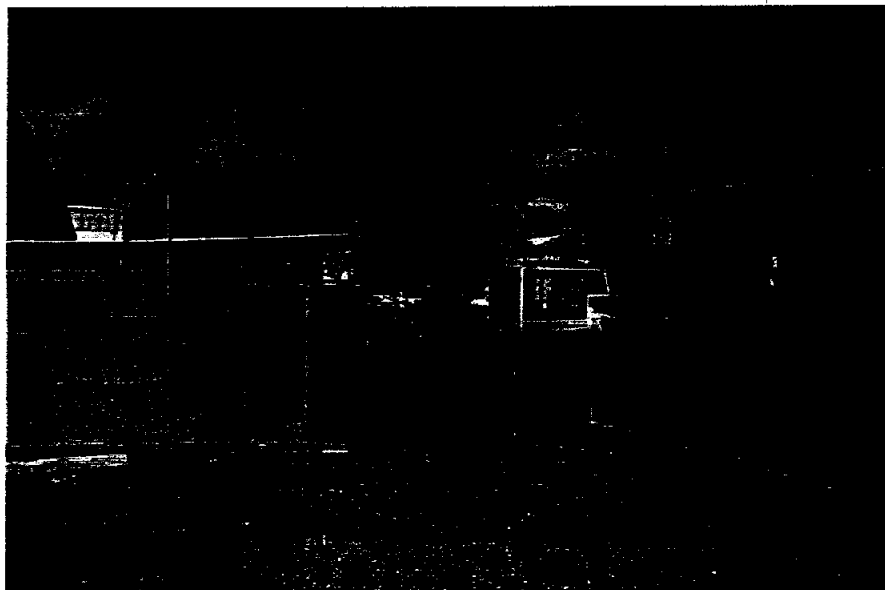


Foto 4: Foto tirada do mesmo vértice da foto anterior, mas deslocado lateralmente

20135



*Foto 5: Foto Panorâmica do Terreno no seu vértice Sudeste
Destaque para o Museu da Varig marcado com uma seta vermelha*



*Foto 6: Foto Panorâmica do Terreno no seu vértice Nordeste
Destaque para o Museu da Varig marcado com uma seta vermelha*

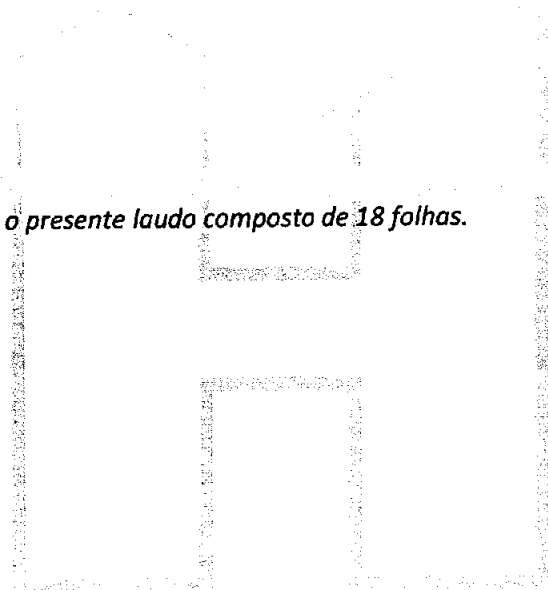
20/36



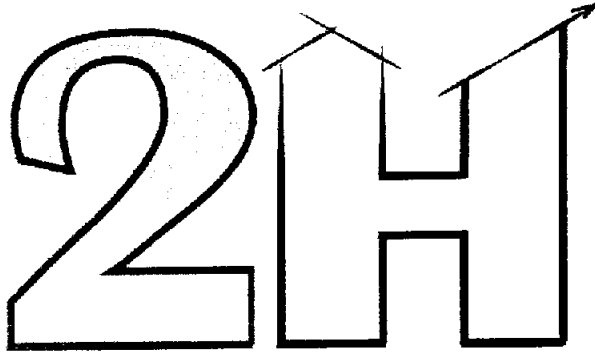
Foto 7: Foto anterior recuada, tirada da ponta do terreno

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 18 folhas.



20132



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO ÁREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

DE CONJUNTO COMERCIAL EM PORTO ALEGRE - RS

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 28 - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20138

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
VALOR DE VENDA CONJUNTO 201	R\$ 380.000,00
Grau de Precisão Confiança (80%)	III ≤30% R ² - 96%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

Observações

- (1) O método FINAL utilizado foi o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, método preferencial eletivo da ABNT 14653.
- (2) Os elementos utilizados no método comparativo foram conjuntos comerciais localizados no Centro Histórico de Porto Alegre e Bom Fim. Os diferentes padrões construtivos foram equalizados utilizando o tratamento prévio permitido no item 9.2.1.2 c da ABNT 14653-2 – foram utilizados coeficientes de áreas equivalentes preconizados pela norma 12.721 utilizando o CUB do Estado do RS.
- O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela distância até um pólo valorizante da região: menor distância até o Shopping Total, no caminho para o valorizado Bairro Moinhos de Vento.
- (3) Grau de Precisão III, com uma adequação do modelo de 96% (R²).

20/39

Proprietário e Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ.

CEP: 21941-352

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de CONJUNTO COMERCIAL

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Leilão Judicial

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Conjunto Comercial 201 - Rua General Andrade Neves, N° 14.

Porto Alegre - RS

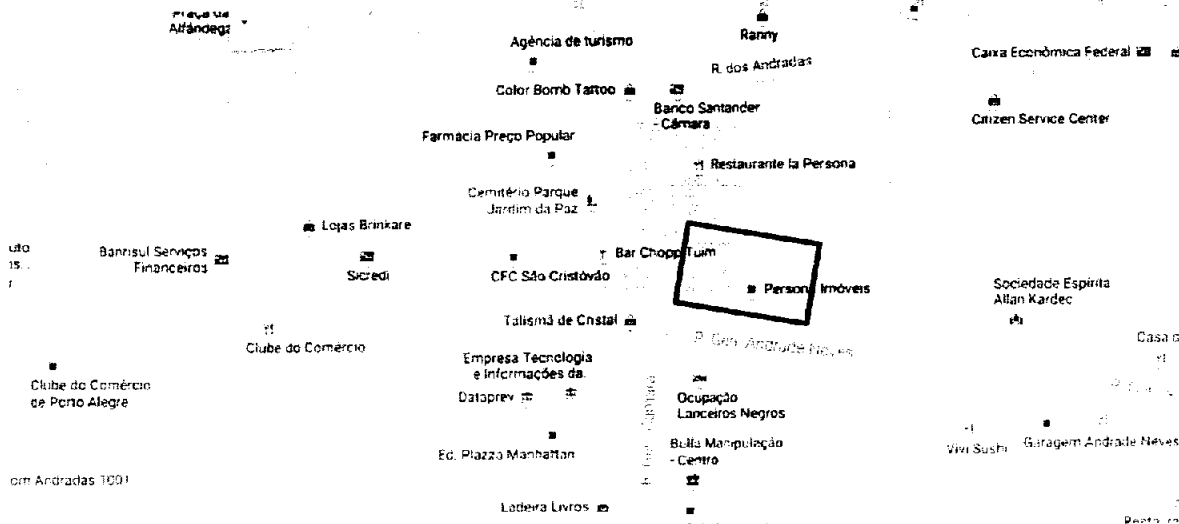
Área Útil do Conjunto: 123,6876 m²Área Total Construída: 163,3418 m²

Foto A: Mapa de Localização da Edificação onde se localiza o imóvel avaliando, Esquina da Rua General Andrade Neves com Rua General Câmara

Características Principais do Conjunto Comercial

- 1 salão principal, 1 saleta para reuniões, 1 copa, 1 banheiro e 1 sala técnica
- Conjunto Comercial em piso cerâmico com alvenarias pintadas a látex
- Instalações elétricas embutidas, sem utilização de forro
- Áreas molhadas com piso cerâmico no piso e azulejo na parede

20140



Foto B: Vista Geral da Fachada do Imóvel onde se localiza o imóvel avaliando

Premissas Gerais

O imóvel avaliando se encontra no Centro Histórico de Porto Alegre, que dispõe dos mais diversos e variados serviços e entretenimento, sobretudo ligados às atividades histórico-culturais.

Assim como em outros centros de metrópoles como Rio de Janeiro e São Paulo, a região central de Porto Alegre possui edificações que não possuem todos os requisitos de infraestrutura para a instalação de determinados escritórios comerciais, como:

- Gerador próprio e no-break
- Sistema central de ar-condicionado
- Elevadores inteligentes
- Acesso por catracas eletrônicas
- Piso elevado para cabeamento de dados, voz e elétrica
- Salas preparadas para Central de Processamento de Dados
- Vagas para carros

Mercado

O mercado de imóveis atualmente é reflexo da volatilidade atual da economia. Diante de um cenário de incertezas, recessão da economia e queda da confiança no consumidor, o estoque de unidades novas construídas apresenta-se alto. Entre os fatores macroeconômicos para o arrefecimento do mercado imobiliário adiciona-se principalmente a diminuição da oferta de crédito para novas unidades, assim como o aumento da taxa de juros.

2014/1

A busca atual pela liquidez imediata, motivada principalmente pela atratividade maior de títulos de renda fixa, tem inibido os investidores, de forma acumulada, para aquisição de novas unidades ou capitalização de fundos de investimento imobiliário. O resultado da combinação destes fatores refletiu-se na redução gradual de preços dos imóveis em centros urbanos, onde o valor do terreno por metro quadrado estava muito aquecido.

Este cenário, invariavelmente, tem pressionado os valores de locação e venda em locais onde o metro quadrado havia subido comparativamente mais que outras regiões, como as metrópoles do Sudeste e Sul.

Métodos Utilizados para a Avaliação

Considerações Gerais – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

A conclusão final utiliza os valores calculados pelo método comparativo de dados de mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.”

O método comparativo de dados de mercado analisou uma amostra baseada em imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, com diferentes padrões construtivos e de conservação. Foi verificada estatisticamente forte dependência da variável preço versus localização de cada elemento.

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

ÁREA :quanto maior a área, maior o valor da variável dependente

POLO VALORIZANTE :quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

Não considerados no estudo – Não existem construções:

PADRÃO :quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.

CONSERVAÇÃO :quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

- Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação
- Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

20142

O pólo valorizante escolhido foi a menor distância até o Shopping Total, no caminho para o valorizado Bairro Moinhos de Vento.

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

H = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)

O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$^{(1)} \text{ custo área construída(1) = [1/rAuAc(2)] * [CUB padrão construtivo(3)] * [fator obsolescência(4)]}$$

⁽²⁾ rAuAc = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

⁽³⁾ CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

⁽⁴⁾ fator obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke ⁽⁵⁾ * 0,8 + 0,2 (Valor Residual)

⁽⁵⁾ Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

20143

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H1: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

20144

Código no Laudo	Descrição Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo : Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo : Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo : Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida : Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida : Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo : Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo : Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizados no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de $\text{R}\$/\text{m}^2$ de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de $Y(\text{R}\$/\text{m}^2)$ podem ser finalmente calculados.

$$\text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Terreno} = \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Total} (\text{R}\$/\text{área Total}) - \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Terreno} + \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Construção equalizada.}$$










Equação Geral após equalização: $Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \alpha + \beta \ln(x)$ | termo H tornou-se constante.

20/146

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Padrao	Idade/Conservação	Area(m²)	Valor(R\$/m²)
1	R. dos Andradas - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, Brasil	200000	medio	AB	59	3389,8305084746
2	R. Maj. Floriano Peixoto - Centro Historico, Porto Alegre - RS, Brasil	153000	medio	AB	53	2890,1886792453
3	R. Gen. Vitório - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, Brasil	375000	medio	AB	55	6818,1818181818
4	R. dos Andradas - Centro Historico, Porto Alegre - RS, Brasil	165000	medio	AB	49	3367,3469387755
5	R. Jerônimo Coelho - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, Brasil	120000	medio	AE	30	4000
6	R. dos Andradas - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, Brasil	155000	medio	AB	53	2924,5283016966
7	R. Duque de Caxias - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, Brasil	450000	medio	AB	139	3237,409352518
8	R. Ag. José Maria - Centro Histórico, Porto Alegre - RS, 90120-110, Brasil	250000	medio	AB	37	6756,7567567568
9	R. Paes Leme - Bom Fim, Porto Alegre - RS, 91135-100, Brasil	280000	medio	AE	81	3456,7901234567
10	R. Rainha Amália - Bom Fim, Porto Alegre - RS, 91135-100, Brasil	280000	medio	AE	81	3456,7901234567
11	Bom Fim, Porto Alegre - RS, Brasil	450000	medio	AB	32	14062,5000000000
12	Av. José Bonifácio - Bom Fim, Porto Alegre - RS, Brasil	165000	medio	AB	50	3300
13	Bom Fim, Porto Alegre - RS, Brasil	350000	medio	AB	35	10000

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-centro-historico-porto-alegre-rs-59m2-rs200000/ID-9277690/		
2	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-centro-historico-porto-alegre-rs-53m2-rs150000/ID-8242921/		
3	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-centro-historico-porto-alegre-rs-55m2-rs375000/ID-115052817/		
4	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-centro-porto-alegre-rs-49m2-rs165000/ID-8287337/		
5	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-centro-porto-alegre-rs-30m2-rs120000/ID-10826366/		
6	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-centro-porto-alegre-rs-53m2-rs150000/ID-10829074/		
7	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-centro-porto-alegre-rs-230m2-rs450000/ID-10191908/		
8	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-centro-porto-alegre-rs-37m2-rs250000/ID-10761156/		
9	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-conjunto-comercial-sala-bom-fim-porto-alegre-rs-25m2-rs280000/ID-10613452/		

20/11/19

10. <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/avenda-conjunto-comercial-sala-bom-fim-porto-alegre-rs+35m2+RS230000/D-10471023/>
11. <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/avenda-conjunto-comercial-sala-bom-fim-porto-alegre-rs+38m2+RS430000/D-8491302/>
12. <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/avenda-conjunto-comercial-sala-bom-fim-porto-alegre-rs+24m2+RS165000/D-8642012/>
13. <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/avenda-conjunto-comercial-sala-bom-fim-porto-alegre-rs+35m2+RS350000/D-11386260/>



Tabela de Cálculo

#	RS	RS descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	RS/m2 puro	RS/m2 padrão-conser
1	100000	80000	10	100	4,605170185988091	8000	8000
2	150000	120000	15	150	4,905274798039024	8000	8000
3	300000	227500	30	1354	7,212500012151143	7583,333333333333	7583,333333333333
4	165000	127500	45	895	6,896327119312127	2833,333333333333	2833,333333333333
5	120000	108000	30	1635	7,422333194130806	3600	3600
6	135000	139500	35	1955	7,57837419912129	2652,0754716991132	2652,0754716991132
7	450000	405000	120	2170	7,686162303492906	1750,0000000000001	1750,0000000000001
8	250000	225000	37	1345	7,20414929203594	6081,081081081081	6081,081081081081
9	230000	252000	35	1162	7,057897937411856	7200	7200
10	220000	252000	39	1162	7,057897937411856	6461,538461538462	6461,538461538462
11	430000	387000	39	830	6,721425700790643	9923,076923076924	9923,076923076924
12	165000	148500	30	1771	7,479299637782534	2970	2970
13	350000	315000	35	830	6,721425700790643	9000	9000



© Copyright 2015. All Rights Reserved

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 96% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indício de que **a modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados**.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) é **significativa para o modelo**, uma vez que o **p-valor alcançado (2%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$** .

Como o coeficiente da variável *distância* (b) é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no valor – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 27.06\%$ em torno do valor calculado para o terreno.



Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

2014B

Conclusão Geral**VALOR DE MERCADO DE VENDA****R\$ 380.000,00****(trezentos e oitenta mil reais)***Classificação quanto ao grau de fundamentação: II**Classificação quanto ao grau de precisão: III*

20149

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 20 páginas, assinadas somente no anverso.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

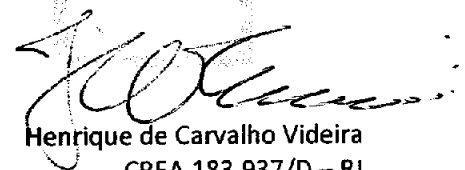
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

São Paulo, 26 de Setembro de 2016.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

20130

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Foto da Fachada do Imóvel na Rua General Andrade Neves, N°14



Foto 2: Foto da Entrada do Prédio Comercial, com lojas localizadas no Térreo

2015/1



Foto 3: Hall da Entrada da Edificação na Rua General Andrade Neves

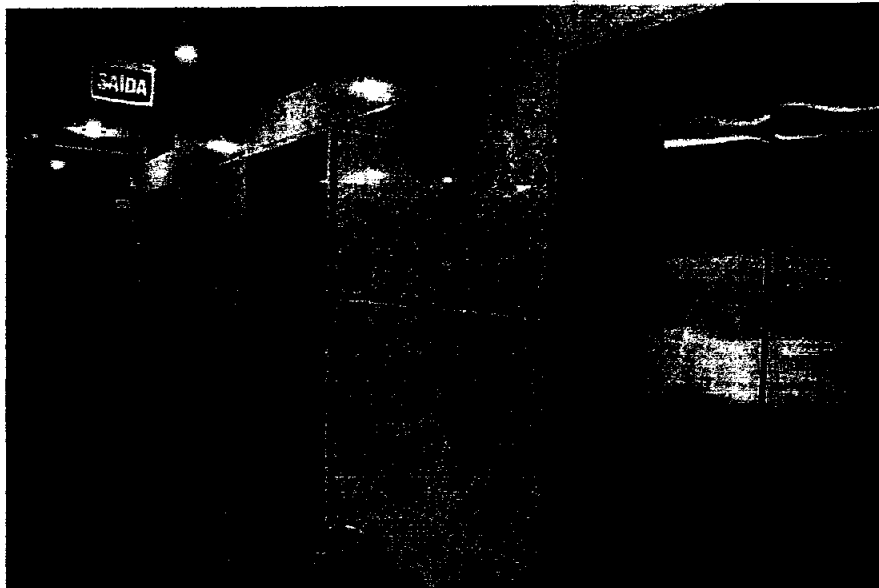


Foto 4: Hall dos Elevadores da Edificação

20152

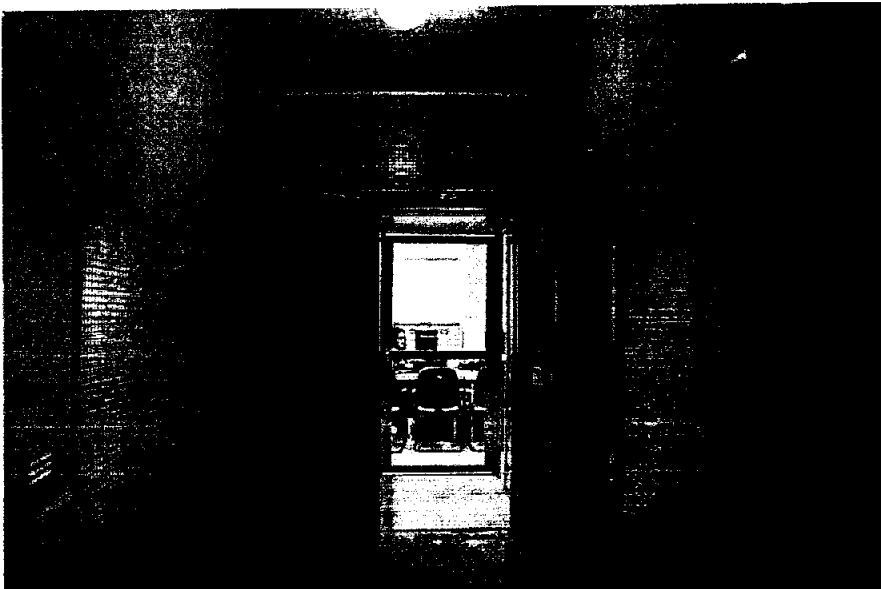


Foto 5: Entrada do Conjunto Comercial n° 201



Foto 6: Estações de Trabalho localizadas no Conjunto Comercial

20153



Foto 7: Mesmo Salão Principal do Conjunto Comercial sob outra perspectiva



Foto 8: Salão Principal sob o ângulo oposto

20154

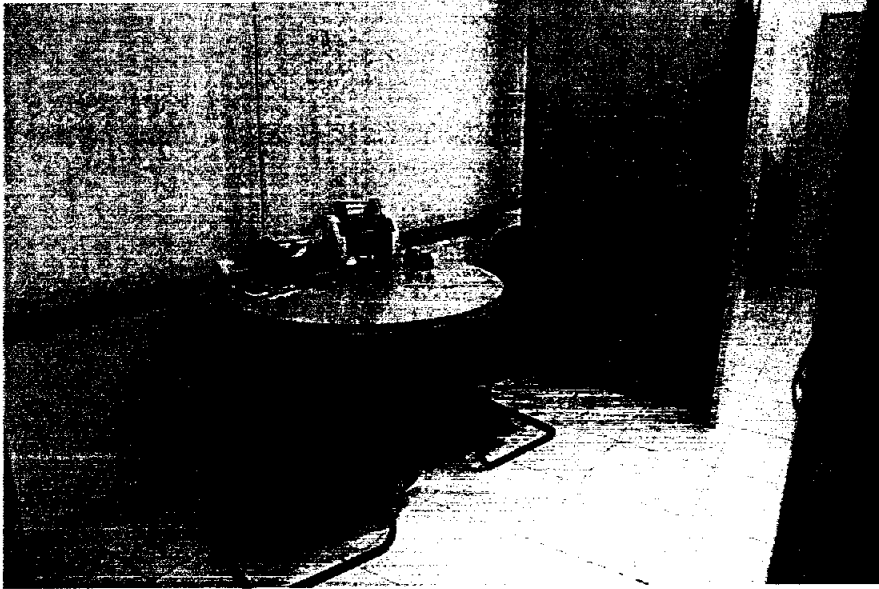


Foto 9: Pequena Saleta localizada no conjunto comercial

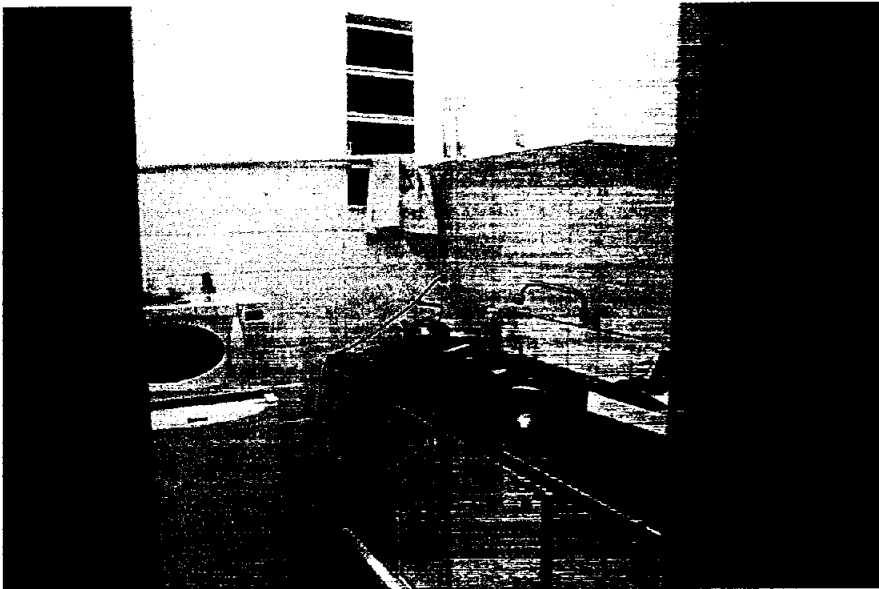


Foto 10: Copa localizada no conjunto comercial

20155



Foto 11: Sala Técnica localizada no conjunto comercial, onde se localizam servidores



Foto 12: Circulação no conjunto comercial
Destaque para o armário de funcionários ao fundo

20156



Foto 13: Padrão do WC do conjunto comercial

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 20 folhas.

20157



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

GALPÃO LOCALIZADO RECIFE

2015B

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653	MÉTODO EVOLUTIVO/RESIDUAL
VALOR DE VENDA	R\$ 2.120.000,00
VALOR DE TERRENO	R\$ 1.620.000,00
VALOR DE CONSTRUÇÃO	R\$ 500.000,00
Grau de Precisão	III
Amplitude de Variabilidade – Confiança (80%)	R ² - 90% ⁽⁴⁾ ≤30%
Grau de Fundamentação	II

Observações

O método FINAL utilizado foi o MÉTODO EVOLUTIVO. Este método, baseada na experiência da equipe técnica, é eficaz para retratar o mercado e zoneamento para imóveis sui generis (amostra de terrenos com coeficientes de aproveitamento diferentes).

Ao separar os componentes terreno e construção, analisando-os separadamente, este método torna-se particularmente eficiente para retratar imóveis cujo valor do terreno necessita ser estudado e analisado individualmente. Esta decomposição é fundamental para este estudo, já que o imóvel avaliado é um galpão comercial sem elementos de oferta semelhantes na região.

O valor de mercado do terreno avaliado foi determinado por modelo exponencial, parametrizado pela menor distância até a Praia de Boa Viagem no Recife. Os elementos da amostra que não eram terrenos nus tiveram o valor das construções desincorporados do valor total pelo método residual.

Por estar localizado adjacente ao aeroporto, existe restrição de gabarito de altura da edificação. Como não existe regulamentação versando sobre o assunto, foi adotado o gabarito máximo de 1 pavimento – padrão da vizinhança. Essa limitação de altura, para uma taxa de ocupação de 50%, reduz o coeficiente de aproveitamento em 50% comparado a outros elementos da oferta. Por esse motivo, foi adotado um fator redutor de 0,50 sobre o valor do terreno calculado pelo modelo.

Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 90% (R²).

20159

Proprietário e Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ.

CEP: 21941-352

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de galpão comercial.

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Decisões Gerenciais

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Galpão Comercial localizado na Av. Recife 2.744 – Aeroporto – Recife - PE

Terreno : 3.200 m² (Certidão de Matrícula do imóvel avaliando)Benfeitorias : 240 m² (IPTU do imóvel avaliando)

Terreno Plano

Escritório de Administração / Recepção em estrutura convencional

Piso em Porcelanato e alvenarias pintadas a látex

Coberturas em estrutura de Concreto pré-moldada com telhas de cimento-amianto

Edículas em alvenarias de bloco de concreto

Piso cimentado / Pintura diretamente sobre blocos de concreto

Lajes pré-moldadas sem revestimento / Banheiros com cerâmica piso-teto

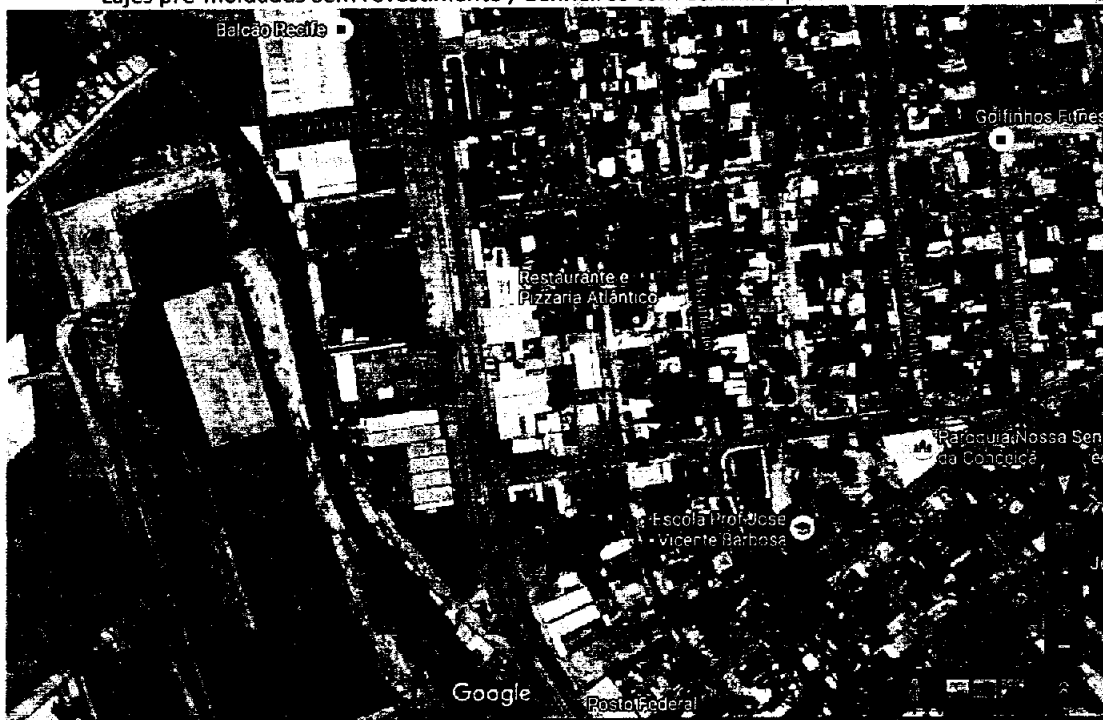


Foto A: Imóvel Avaliando localizado na Av. Recife 2744, marcado com um retângulo vermelho
Destaque para a proximidade da pista do aeroporto

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20160

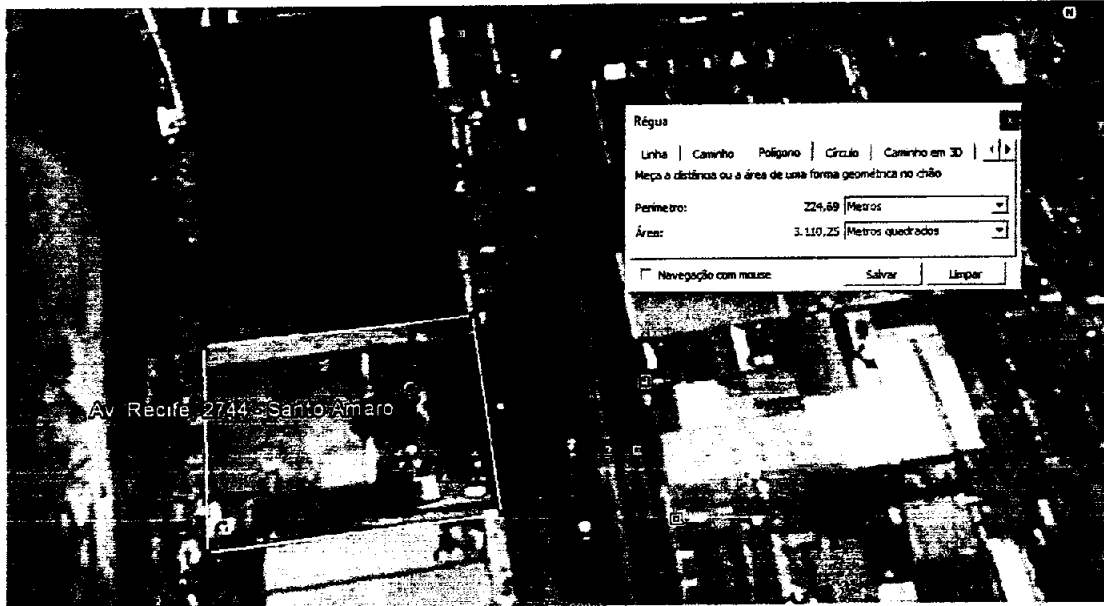


Foto B: Dimensões do Terreno coincidem os valores informados na Certidão de Matrícula do Imóvel



Foto C: Fachada do Imóvel Avaliando na Av. Recife 2744



Foto D: Planta de Cadastro do Imóvel na Prefeitura de Recife (marcado com retângulo vermelho)

20/6/1

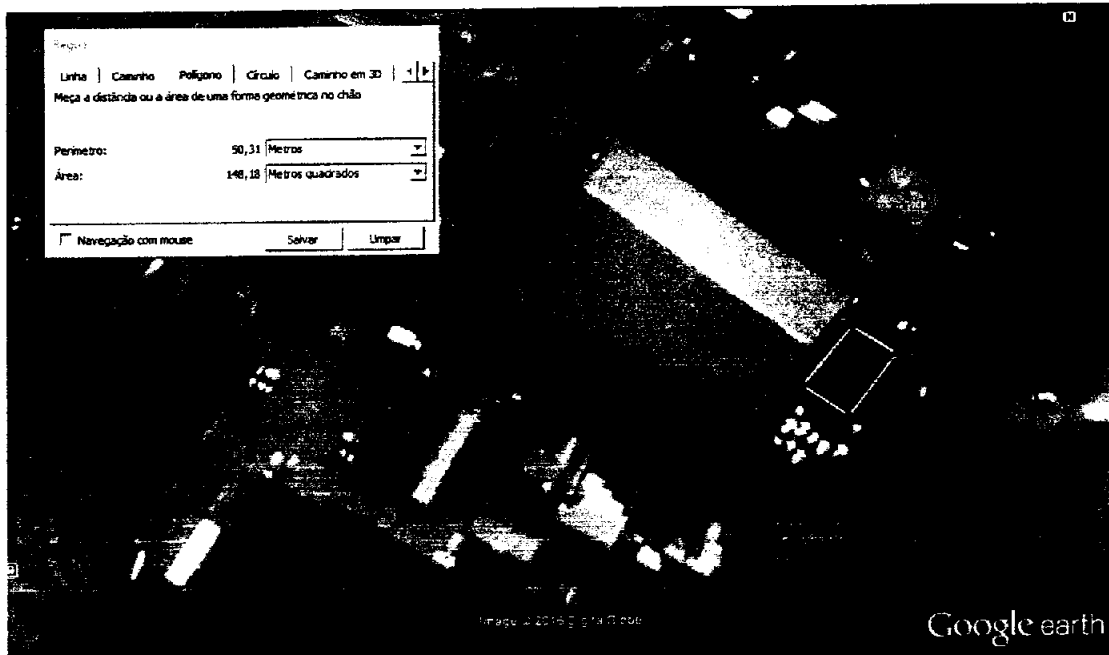


Foto E: Estimativa da área construída por lançamento de poligonal na aerofotogrametria

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / Mercado

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

A região do entorno do imóvel avaliando é uma zona aeroportuária, com as restrições aplicáveis. O imóvel está inserido, segundo o zoneamento de Recife, em ZEA (Zona Especial Aeroportuária). As disposições deste zoneamento seriam objeto de lei específica, que não foi editada ainda. Havendo omissão de lei municipal, aplicam-se as regras federais quanto a proximidade de aeroportos.

A localização de imóveis adjacentes a aeroportos impõe restrição de gabarito de altura da edificação. Como não existe regulamentação versando sobre o assunto, foi adotado o gabarito máximo de 1 pavimento – padrão da vizinhança. Essa limitação de altura, para uma taxa de ocupação de 50%, reduz o coeficiente de aproveitamento em 50% comparado a outros elementos da oferta. Por esse motivo, foi adotado um fator redutor de 0,50 sobre o valor do terreno calculado pelo modelo.

Mercado de Imóveis

A região onde se localiza o imóvel avaliando é uma região de transição da valorizada praia de Boa Viagem para bairros com padrões menores na direção de Ibura (no sentido oeste).

Tratando-se do mercado de imóveis, o panorama atual recessivo é reflexo da volatilidade da economia. Diante de um cenário de incertezas, recessão da economia e queda da confiança no consumidor, o estoque de unidades novas construídas apresenta-se alto. Entre os fatores macroeconômicos para o arrefecimento do mercado imobiliário adiciona-se principalmente a diminuição da oferta de crédito para novas unidades, assim como o aumento da taxa de juros.

20/169

A busca atual pela liquidez imediata, motivada principalmente pela atratividade maior de títulos de renda fixa, tem inibido os investidores, de forma acumulada, para aquisição de novas unidades ou capitalização de fundos de investimento imobiliário. O resultado da combinação destes fatores refletiu-se na redução gradual de preços dos imóveis em centros urbanos como São Paulo e Rio de Janeiro, onde o valor do terreno por metro quadrado estava muito aquecido.

Este cenário, invariavelmente, tem pressionado os valores de locação e venda em locais o metro quadrado havia saltado mais que a média de outras regiões – situação aplicável ao caso em tela.

Métodos Utilizados para a Avaliação

MÉTODO EVOLUTIVO - VENDA

Em imóveis sui generis, é típica a utilização do método evolutivo para precificação dos ativos: os elementos da amostra invariavelmente possuem terrenos com coeficientes de aproveitamento diferentes, exigindo a decomposição do valor total em terreno+construção.

O método EVOLUTIVO foi, portanto, o MÉTODO ADOTADO.

O primeiro passo, portanto, é determinar o valor do terreno.

O terreno do imóvel, sendo de zoneamento comercial, será comparado com outros terrenos utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado por REGRESSÃO LINEAR utilizando um modelo exponencial de localização. A amostra utilizada utilizou terrenos nus e terrenos com construções incorporadas. Os elementos com construções incorporadas tiveram o valor da construção retirado pelo valor residual.

De posse do valor do terreno, o valor das benfeitorias (construções) será determinado para alcançar o valor final do imóvel avaliando.

Considerações Gerais – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para alcançar o valor de mercado de venda do terreno avaliando foi utilizado o método comparativo de Dados de Mercado.

A conclusão final utiliza os valores calculados por este método, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.”*

20103

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

Área	:quanto maior a área, maior o valor da variável dependente
Padrão	:quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.
Conservação	:quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y
Polo Valorizante	:quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

- Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação;
- Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

O pólo valorizante escolhido foi a Praia de Boa Viagem no Recife.

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

β = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra

20164

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)

O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$^{(1)} \text{ custo área construída(1)} = [1/r_{AuAc}(2)] * [CUB \text{ padrão construtivo}(3)] * [\text{fator obsolescência}(4)]$$

⁽²⁾ r_{AuAc} = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

⁽³⁾ CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

⁽⁴⁾ fator obsolescência

$$\text{Fator Obsolescência} = \text{Fator Ross-Heidecke}^{(5)} * 0,8 + 0,2 \text{ (Valor Residual)}$$

⁽⁵⁾ Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H1: Padrão de Conservação dos Imóveis

Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

20165

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

Código no Laudo	Descrição Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo : Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo : Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo : Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida : Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida : Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo : Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo : Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizados no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y (R\$/m^2) = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de $R\$/m^2$ de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de $Y(R\$/m^2)$ podem ser finalmente calculados.

$$R\$/m^2 \text{ Terreno} = R\$/m^2 \text{ Total} (R\$/\text{área Total}) - R\$/m^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y (R\$/m^2) = R\$/m^2 \text{ Terreno} + R\$/m^2 \text{ Construção equalizada.}$$

Equação Geral após equalização: $Y (R\$/m^2) = \alpha + \beta \ln(x)$ | termo H tornou-se constante.

No caso em tela não houve utilização da equação geral – não houve necessidade de avaliação do pólo valorizante, já que todos os elementos estavam localizados na mesma microrregião.

A equação, portanto, eliminando o fator distância fica:

$$\text{Equação Geral após equalização: } Y (R\$/) = \alpha + \beta (x)$$

α Constante de lote mínimo/valor mínimo

β Coeficiente Angular da Regressão

20/06/16

x Área em Metros Quadrados

Cálculo

Laudo de Venda de Terreno

Av. Recife 1744 - Amparo de Recife

CASA - 240 m²

Área de Terreno: 3.029,00m² | Tipo de Terreno: R1 - Plano
 Padrão: médio | Conservação: SB - seminovo com conservação boa
 Av. Recife 1744 - Santo Antônio - Recife - PE - Brasil
 Pólo: Insupec/Imob. Empreend. Imobiliário Pernambuco S.A.
 Endereço: Santo Antônio - Recife - PE - Brasil
 CEP: 51010-000
 Telefone: (51) 3224-8954
 E-mail: contato@insupec.com.br



Regressão por Distancia

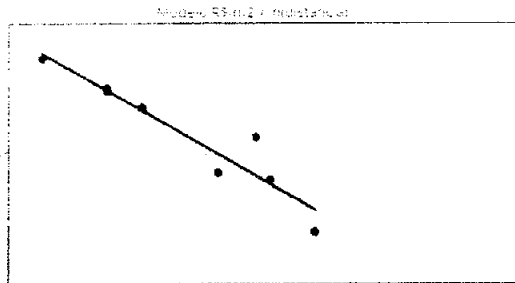
Modelo: R²=0,24

R\$ 3.738.660,11



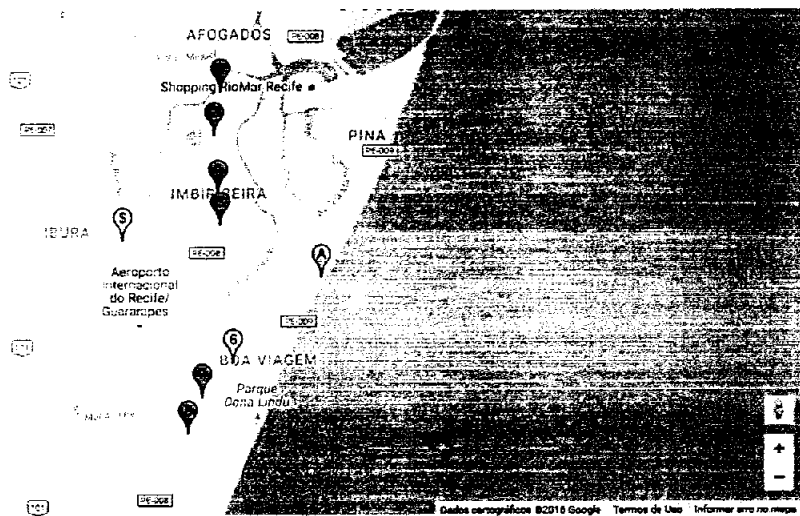
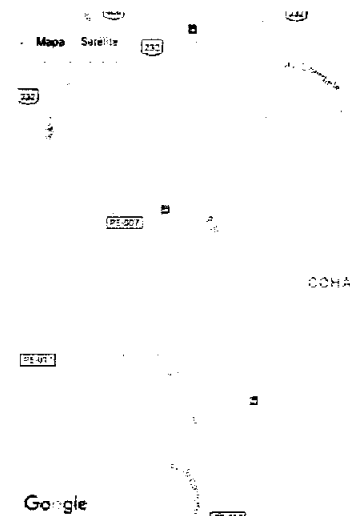
VALOR DO TERRENO:
 R\$ 3.029.000,00
 Preço/m²: R\$ 999,70
 R\$ 3/m² de melhoria:
 R\$ 1.074,05
 R\$ 9.355,91

Conservação Corf: 0,30%
 R. Escala: 0,001
 R. Escala: 0,001



Distância Poço

Localização



20167

AMOSTRA CASA

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr.(m²)	Topog.	Condo?	Padrao	Idade/Conservação	Area(m²)	Valor(R\$/m²)
1	Imbiribeira, Recife - PE, Brasil	495000	200	1,00	nao	medio	MR	150	3300
2	R. Cônego Lira - Imbiribeira, Recife - PE, Brasil	800000	300	1,00	nao	medio	SB	161	4968,944099578682
3	R. Itajubá - Imbiribeira, Recife - PE, Brasil	1000000	375	1	nao	medio	AB	300	3333,3333333333

AMOSTRA TERRENO

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr.(m²)	Topog.	Condo?	Valor(R\$/m²)
4	R. Moacyr Albuquerque - Imbiribeira, Recife - PE, 51170-440, Brasil	550000	588	1	nao	935,37414965986
5	R. Barão de Souza Leão - Boa Viagem, Recife - PE, Brasil	1200000	720	1	nao	1666,66666666667
6	R. Barão de Souza Leão - Boa Viagem, Recife - PE, Brasil	4000000	2420	1	nao	1652,8925619835
7	R. Camarão - Boa Viagem, Recife - PE, Brasil	520000	420	1	nao	1238,09523809521
8	Av. Manoel de Aguiar, 392 - Boa Viagem, Recife - PE, 51130-115, Brasil	780000	628	1	nao	1243,79777037937

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+3-quartos+imiribeira+recife+pe+150m2+R\$495000/#ID-11282084/		
2	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+4-quartos+imiribeira+recife+pe+161m2+R\$800000/#ID-10465759/		
3	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+6-quartos+imiribeira+recife+pe+300m2+R\$1000000/#ID-6843861/		
4	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+imiribeira+recife+pe+R\$550000/#ID-10574319/		
5	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+boa-viagem+recife+pe+R\$1200000/#ID-11590510/		
6	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+boa-viagem+recife+pe+R\$4000000/#ID-11576326/		
7	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+1-quarto+boa-viagem+recife+pe+420m2+R\$520000/#ID-10604535/		
8	Elemento inserido pelo Usuário		PE Corretores

2016/8

Tabela de Calculo

#	RS	RS descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	RS/m2 puro	RS/m2 padrao-conser
1	495000	445500	200	2951	7.389899374942939	2227.5	1413.35822530645
2	800000	720000	300	4114	8.322151070212902	2400	1277.5513180406333
3	1000000	900000	375	2202	7.597121317282625	2400	1638.1462078853067
4	550000	495000	588	4892	8.495356496897962	841.8367346938776	841.8367346938776
5	1200000	1080000	720	2665	7.587959336599945	1500	1500
6	4000000	3600000	2420	2665	7.587959336599945	1487.603305785124	1487.603305785124
7	520000	468000	426	3677	8.209852481301272	1114.2857142857142	1114.2857142857142
8	750000	702000	648	4192	8.364535103750359	1083.3333333333333	1083.3333333333333



Copyright 2013. All Rights Reserved

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 90% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indício de que *o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados*.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) é *significativa para o modelo*, uma vez que o p-valor alcançado (0%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$. Como o coeficiente da variável *distância* (b) é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no valor – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 0\%$ em torno do valor calculado para o laudo.

20169

Conclusão Geral**VENDA****R\$ 2.120.000,00****(dois milhões cento e vinte mil reais)***Classificação quanto ao grau de fundamentação: III**Classificação quanto ao grau de precisão: III – 90%***VALOR DO TERRENO****R\$ 1.620.000,00****(hum milhão seiscentos e vinte mil reais)****VALOR DAS BENFEITORIAS****R\$ 500.000,00****(quinhentos mil reais)**

20170

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 22 páginas, assinadas somente no anverso.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

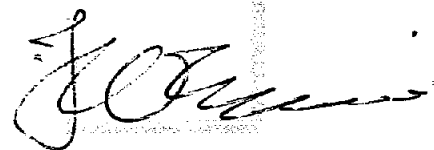
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Rio de Janeiro, 28 de Setembro de 2016.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

20171

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada do Imóvel Avaliando na Av. Rocha Pombo esquina com a Rua Domingos Scroccaro Marochi



Foto 2: Panorama Geral do Terreno utilizado como estacionamento para uma empresa de comercialização de veículos

20172

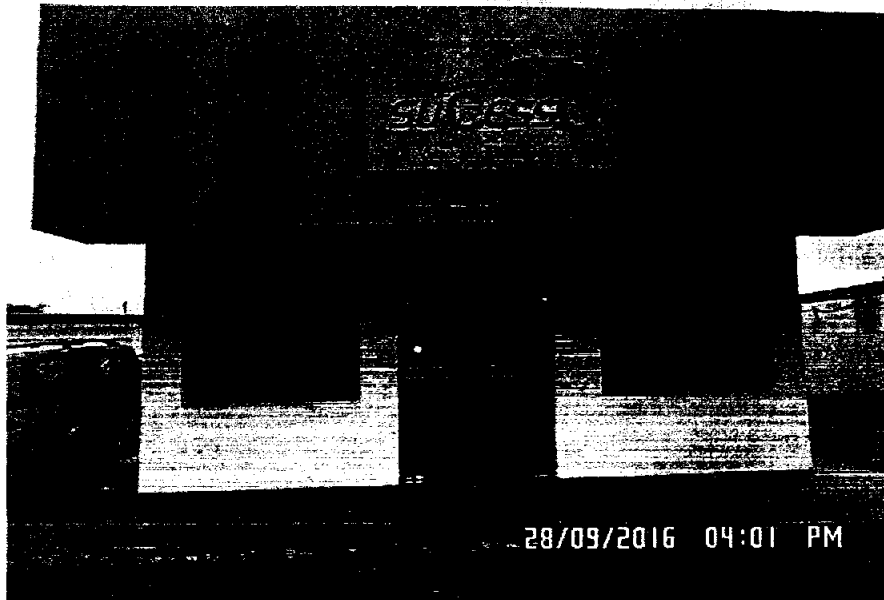


Foto 3: *Escritório da empresa de comercialização de veículos
Padrão médio de construção com piso em porcelanato e paredes pintadas a látex*

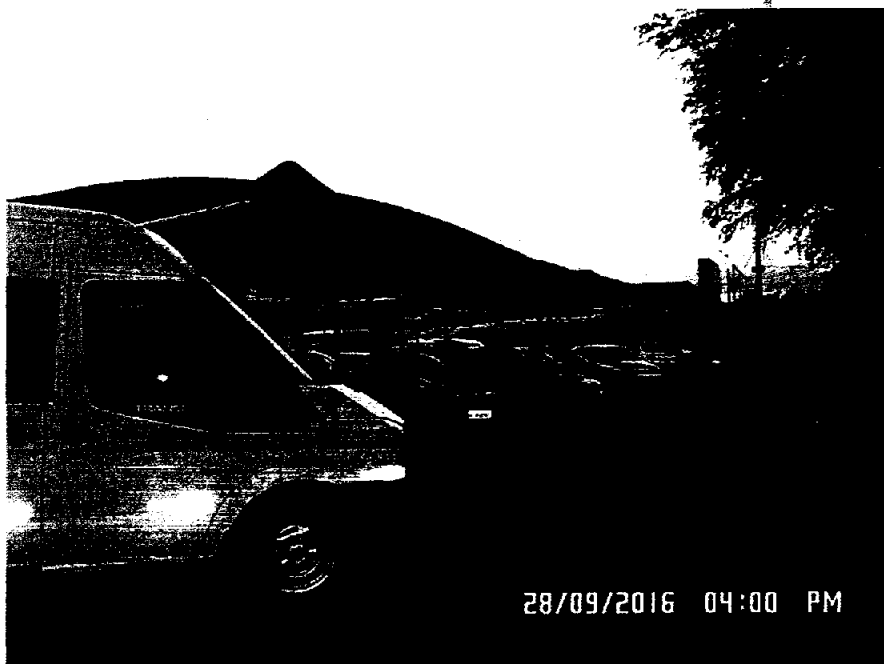


Foto 4: *Estacionamento de veículos sob outra perspectiva
Localização da Av. Recife representada pela seta vermelha*

20173



Foto 5: Vista Geral do Estacionamento de Veículos



Foto 6: Trecho de fundos do terreno avaliando

20174



Foto 7: Muro Lateral de Divisa do Terreno (localizado nos fundos do terreno)



Foto 8: Muro Lateral de Divisa do Terreno, com trecho coberto

20177



Foto 9: Foto anterior sob outra perspectiva



Foto 10: Trecho de fundos do terreno avaliando

20176



Foto 11: Interior das edículas utilizadas para atividades administrativas
Alvenaria de bloco de concreto com pintura aplicada diretamente, sem emboço/reboco
Piso cimentado

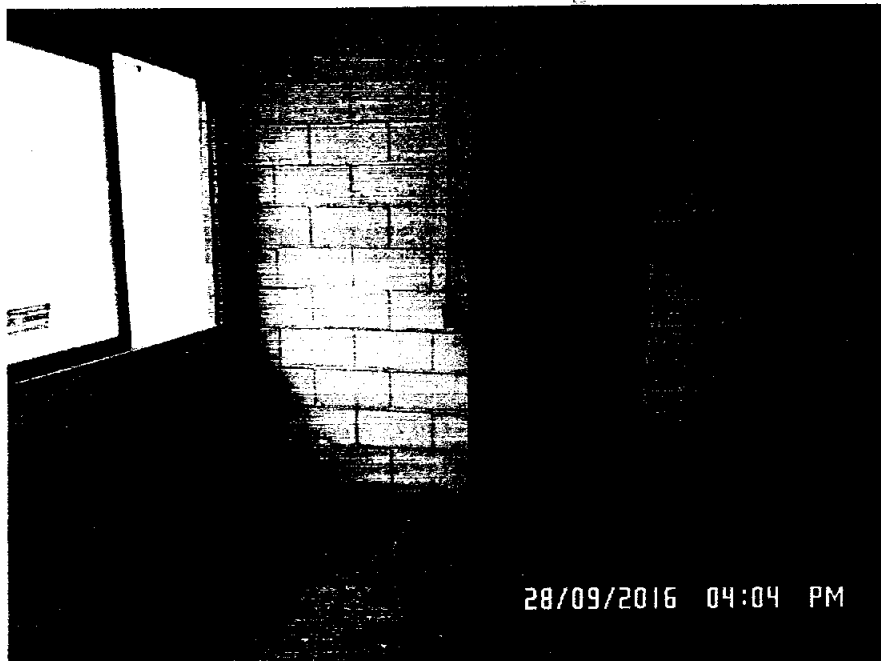


Foto 12: Detalhe do interior da edícula em outra seção

20177



Foto 13: Área Administrativa da edícula, com destaque para a laje pré-moldada sem revestimento

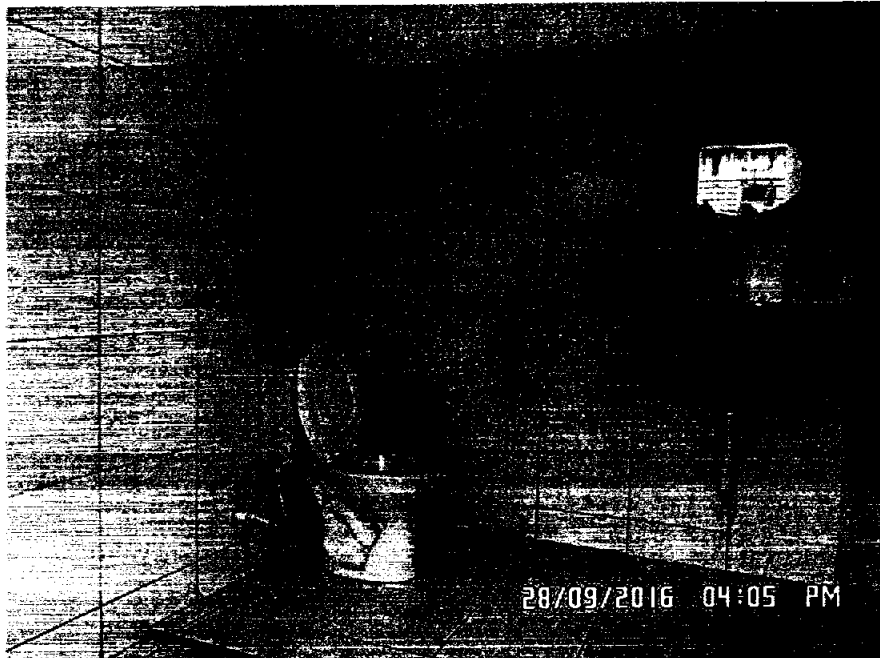


Foto 14: Detalhe do banheiro presente na edícula

TERMOS DE ENCERRAMENTO

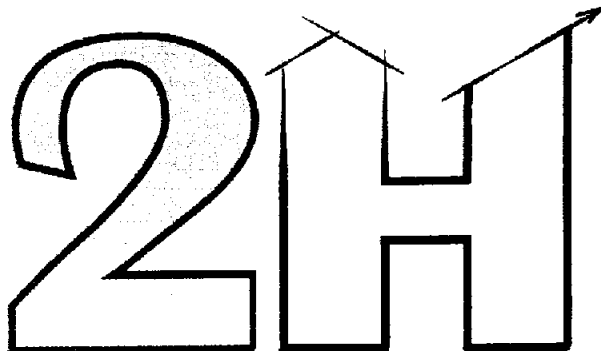
Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 21 folhas.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
 Rua: Antonio Carmo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
 Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
 Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
 Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

2013



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

TERRENO LOCALIZADO EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20179

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653	MÉTODO EVOLUTIVO/RESIDUAL ⁽¹⁾
VALOR DE VENDA	R\$ 4.330.000,00
Grau de Precisão	III ⁽⁴⁾
Amplitude de Variabilidade – Confiança (80%)	R ² - 85.5% ⁽⁴⁾ ≤30%
Grau de Fundamentação	II

Observações

- (1) O método FINAL utilizado foi o MÉTODO EVOLUTIVO/RESIDUAL. Este método, baseada na experiência da equipe técnica, é eficaz para retratar o mercado e zoneamento para imóveis sui generis (amostra de terrenos com coeficientes de aproveitamento diferentes).

Ao separar os componentes terreno e construção, analisando-os separadamente, este método torna-se particularmente eficiente para retratar imóveis cujo valor do terreno necessita ser estudado e analisado individualmente. Esta decomposição é fundamental para este estudo, já que o imóvel avaliando é um galpão comercial sem elementos de oferta semelhantes na região.

- (2) O valor de mercado do terreno avaliando foi determinado por modelo exponencial, parametrizado pela menor distância até dois polos valorizantes da região: O aeroporto de São José dos Pinhais e o cruzamento da Av. das Torres com a Av. Rui Barbosa. Os elementos da amostra que não eram terrenos nus tiveram o valor das construções desincorporados do valor total pelo método residual.

- (3) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 85.5% (R²).

20/180

Proprietário e Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro - RJ

RJ - CEP: 21941-352

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de locação e venda de terreno comercial encravado.

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Decisões Gerenciais

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Terreno localizado na esquina da Rua Domingos Scroccaro Marochi x Aeroporto Afonso Pena x

Travessa Guaporé

Lotes 9 a 17

Aeroporto Afonso Pena - São José dos Pinhais - PR

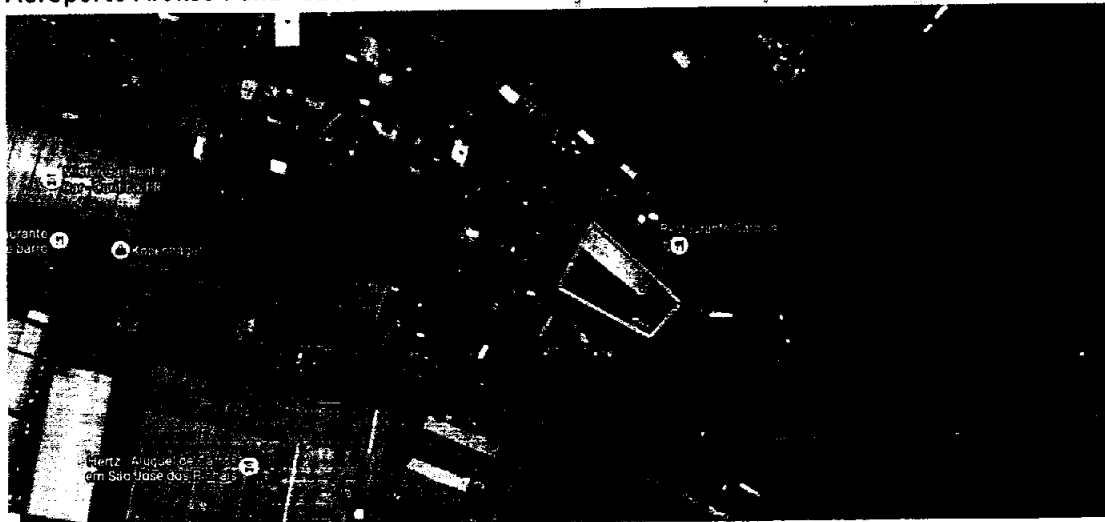


Foto A: Imóvel Avaliando localizado na esquina do Aeroporto Afonso Pena com a Rua Domingos Scroccaro Marochi

20181

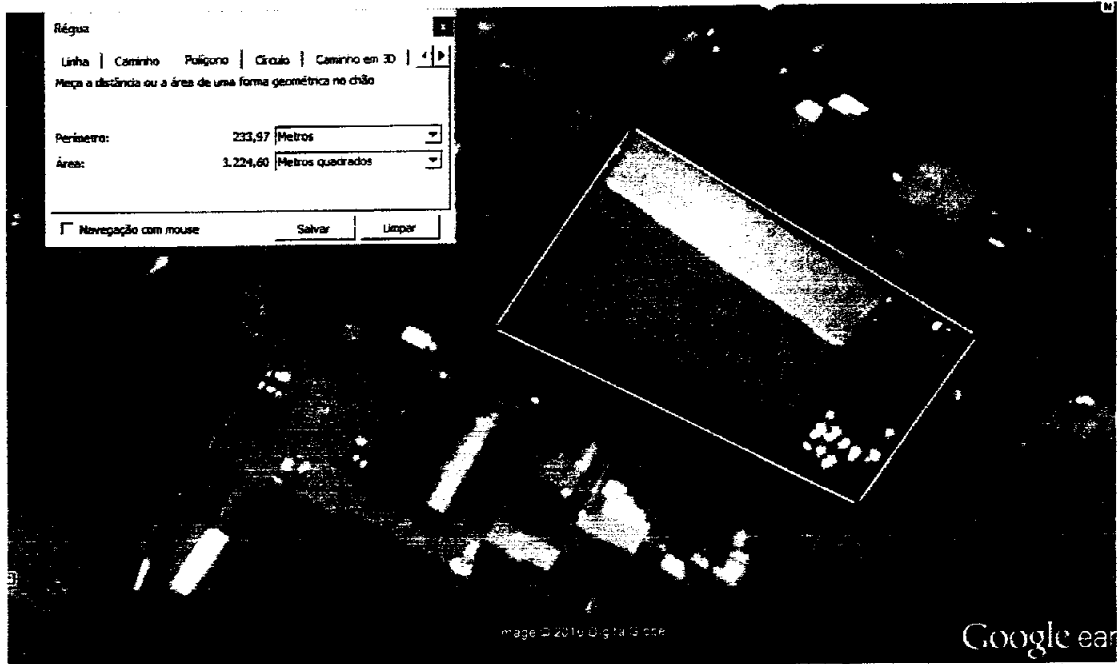


Foto B: Dimensões do Terreno coincidem com os valores informados na Certidão de Matrícula do Imóvel



Foto C: Fachada do Imóvel Avaliando na esquina da Av. Rocha Pombo com a Rua Domingos Scroccaro Marochi

Terreno – 3.296 m² - obtido da certidão de matrícula do imóvel

- Terreno Plano;
- Galpão em Estrutura Metálica com pé-direito duplo e telhas metálicas;
- Escritório de Administração / Recepção em estrutura convencional.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20182

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / Mercado

A região do entorno do imóvel avaliando, incluindo o próprio bairro, conta com infraestrutura urbana completa: iluminação, água, esgoto, telefonia e serviço de dados.

A região do entorno do imóvel avaliando é uma zona aeroportuária, com uma série de restrições. Embora o imóvel esteja muito próximo desta zona, a caracterização de seu zoneamento é ZOC (Zona de Ocupação Consolidada).

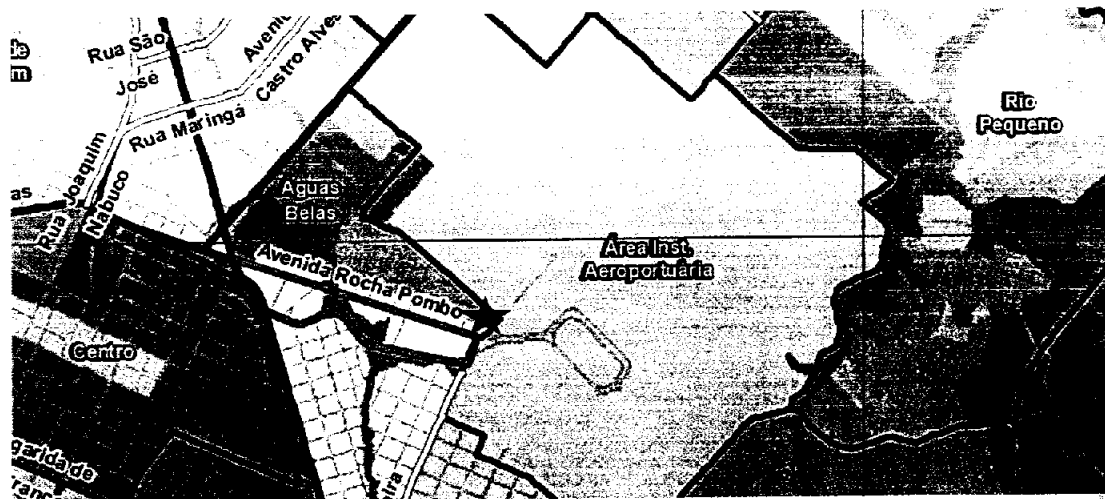


Foto D: Zoneamento do Imóvel Avaliando caracterizado como ZOC (marcação estrela azul)

Coeficientes Urbanísticos Principais da ZOC:

- Coef Aproveitamento = 1
- Taxa de Ocupação = 50%
- Altura máxima de pavimentos = 2

20183

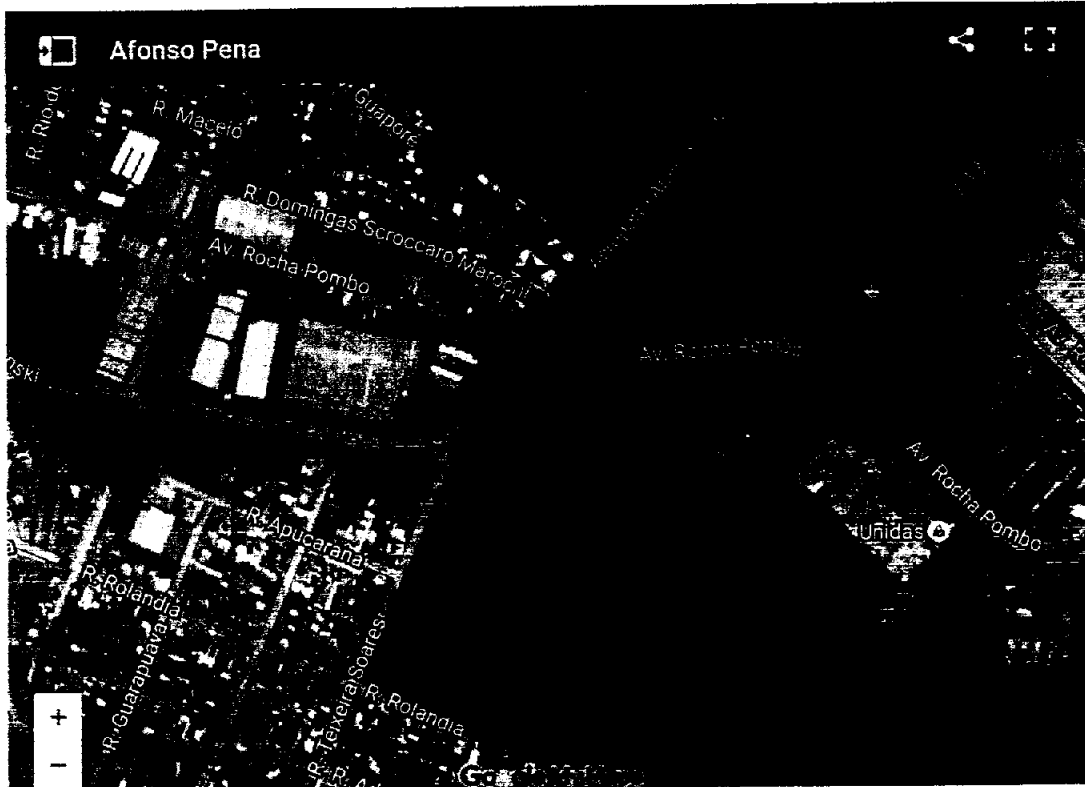


Foto E: Provável Área a ser desapropriada para construção da terceira pista do aeroporto de São José dos Pinhais. Destaque para o provável traçado da pista em preto (marcado por uma seta vermelha). Imóvel Avaliando (Estrela Azul) fora da provável área a ser desapropriada.
Fonte: Gazeta do Povo

Mercado de Imóveis na Região do Aeroporto

Está em trâmite uma proposta conjunta da União/Estado do PR/ São José dos Pinhais sobre a possibilidade de desapropriação de área no entorno do aeroporto, objetivando a construção da terceira pista do aeródromo de Afonso Pena. Entretanto, mesmo havendo essa sinalização do poder público, não existe publicação de decreto de desapropriação tampouco orçamento público suficiente para efetuar as desapropriações necessárias.

Tratando-se do imóvel avaliando, as informações preliminares indicam que não fará parte das quadras que serão desapropriadas. Contudo, isso não impede o poder público, por decretação de necessidade pública, a desapropriação de qualquer área da zona metropolitana, inclusive o terreno avaliando.

Tratando-se do mercado de imóveis, o panorama atual recessivo é reflexo da volatilidade da economia. Diante de um cenário de incertezas, recessão da economia e queda da confiança no consumidor, o estoque de unidades novas construídas apresenta-se alto. Entre os fatores macroeconômicos para o arrefecimento do mercado imobiliário adiciona-se principalmente a diminuição da oferta de crédito para novas unidades, assim como o aumento da taxa de juros.

A busca atual pela liquidez imediata, motivada principalmente pela atratividade maior de títulos de renda fixa, tem inibido os investidores, de forma acumulada, para aquisição de novas unidades ou capitalização de fundos de investimento imobiliário. O resultado da combinação destes fatores refletiu-se na redução gradual de preços dos imóveis em centros urbanos como São Paulo e Rio de Janeiro, onde o valor do terreno por metro quadrado estava muito aquecido.

2018

Este cenário, invariavelmente, tem pressionado os valores de locação e venda em locais onde metro quadrado havia saltado mais que a média de outras regiões – situação aplicável ao caso em tela.

Métodos Utilizados para a Avaliação

MÉTODO EVOLUTIVO/RESIDUAL - VENDA

Em imóveis *sui generis*, é típica a utilização do método evolutivo/residual para precificação dos ativos: os elementos da amostra invariavelmente possuem terrenos com coeficientes de aproveitamento diferentes, exigindo a decomposição do valor total em terreno+construção.

O método EVOLUTIVO, em conjunto com o Método RESIDUAL foram, portanto, os MÉTODOS ADOTADOS.

O terreno do imóvel, sendo de zoneamento comercial/residencial, será comparado com outros terrenos utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado por REGRESSÃO LINEAR utilizando um modelo exponencial de localização. A amostra utilizada utilizou terrenos nus e terrenos com construções incorporadas. Os elementos com construções incorporadas tiveram o valor da construção retirado pelo MÉTODO RESIDUAL.

De posse do valor do terreno, o valor das benfeitorias (construções) será determinado para alcançar o valor final do imóvel avaliando.

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

- Área :quanto maior a área, maior o valor da variável dependente
- Padrão :quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.
- Conservação :quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y
- Polo Valorizante :quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

- Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação;
- Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

O pólo valorizante escolhido foi o bairro Moinhos de Vento (bairro valorizado de Porto Alegre)

20185

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

H = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)

O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$(1) \text{ custo área construída(1)} = [1/rAuAc(2)] * [CUB \text{ padrão construtivo}(3)] * [\text{fator obsolescência}(4)]$$

(2) rAuAc = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

(3) CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

(4) fator obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke ⁽⁵⁾ * 0,8 + 0,2 (Valor Residual)

(5) Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

20/156

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H1: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

20187

Código no Laudo	Descrição Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo : Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo : Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo : Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida : Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida : Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo : Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo : Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizados no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y (R\$/m^2) = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de $R\$/m^2$ de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de $Y(R\$/m^2)$ podem ser finalmente calculados.

$$R\$/m^2 \text{ Terreno} = R\$/m^2 \text{ Total} (R\$/\text{área Total}) - R\$/m^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y (R\$/m^2) = R\$/m^2 \text{ Terreno} + R\$/m^2 \text{ Construção equalizada.}$$

Equação Geral após equalização: $Y (R\$/m^2) = \alpha + \beta \ln(x)$ | termo H tornou-se constante.

No caso em tela não houve utilização da equação geral – não houve necessidade de avaliação do pólo valorizante, já que todos os elementos estavam localizados na mesma microrregião.

A equação, portanto, eliminando o fator distância fica:

$$\text{Equação Geral após equalização: } Y (R\$/m^2) = \alpha + \beta (x)$$

α Constante de lote mínimo/valor mínimo

β Coeficiente Angular da Regressão

x Área em Metros Quadrados

2018/3

Cálculo

Laudo de Venda de Terreno

São José dos Pinhais - PR

TERRENO - 3296 m²

Área do Terreno: 3296,00m² Tipo de Terreno: PL - Plano
 P - Domingas Schroeder Macocha 377 - Água Belas - São José dos Pinhais - PR - 83010-700 - Brasil
 Rua A - Independência - Av. Rio Branco - São José dos Pinhais - PR - Brasil
 Rua B - Independência - Av. Rio Branco - São José dos Pinhais - PR - Brasil
 Fator de Distância: 0,1
 Emissão: 07/05/2018 às 10:00h
 Local: São José dos Pinhais - PR - CEP: 83010-700

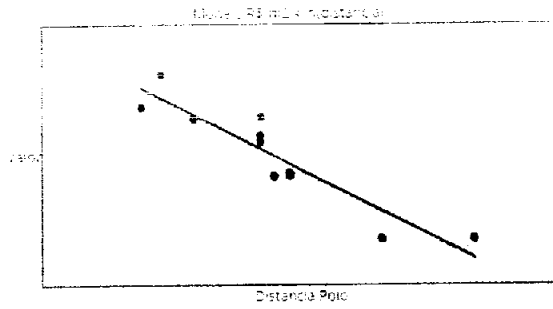


Regressão por Distância

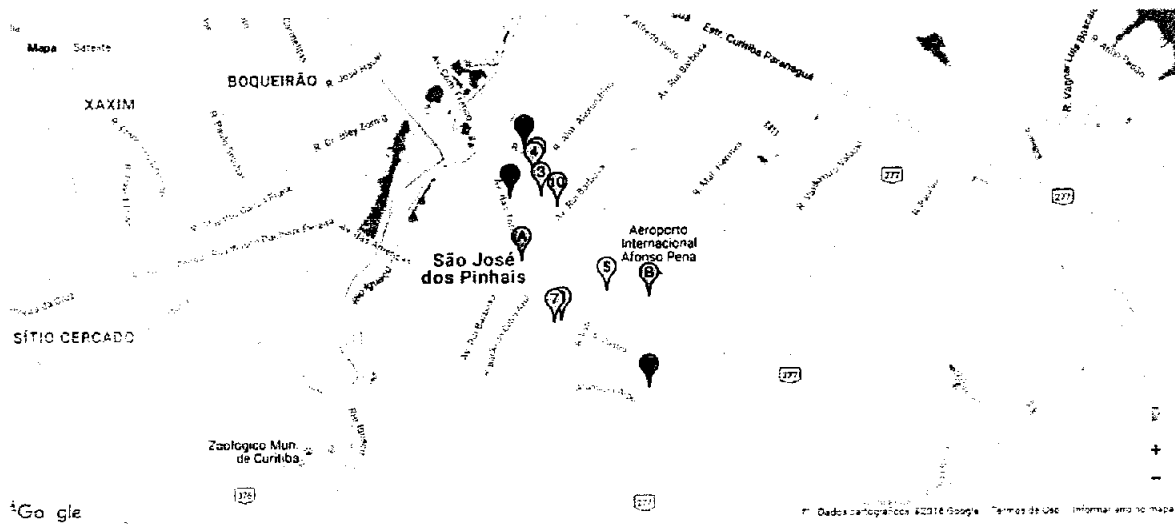
MÉTODO DE MÍNIMOS QUADRADOS

RS 4.431.485,66

Y = 1000000 - 1000000X
 R = 0,9999999999999999
 Y = 1000000 - 1000000(0,0000000000000001)
 Y = 999999,9999999999
 Y = 999999,9999999999
 Y = 999999,9999999999



Localização



20/189

Amostra

AMOSTRA CASA

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr. (m²)	Topog.	Condo?	Padrao	Idade/Conservação	Area(m²)	Valor(R\$/m²)
1	Rua Sezmandio Moro - Cruzeiro, São José dos Pinhais - PR, Brasil	499000	212	1	nao	medio	NB	169	2952,6627218935
2	R. Tito Belo - Boneca do Iguacu, São José dos Pinhais - PR, Brasil	1059900	515	1	nao	medio	SB	400	2649,75
3	Av. Castro Alves - Boneca do Iguacu, São José dos Pinhais - PR, Brasil	350000	106	1	nao	medio	SE	106	3301,8867924528
4	R. João Maria Merons Cordeiro - Boneca do Iguacu, São José dos Pinhais - PR, 83040-020, Brasil	185000	80	1	nao	medio	MB	80	2312,5
5	R. Para - São José dos Pinhais - PR, Brasil	690000	313	1	nao	alto	SB	199	3467,326688417
6	R. Para - São José dos Pinhais - PR, Brasil	630000	408	1	nao	medio	MB	231	2724,9451848465

INCIDENTO TERRENO

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr. (m²)	Topog.	Condo?	Valor(R\$/m²)
7	R. Guaruaqueaba - Cruzeiro, São José dos Pinhais - PR, Brasil	550000	437	1	nao	1258,5512356979
8	R. Boa Esperança - Cruzeiro, São José dos Pinhais - PR, 83010-010, Brasil	595000	600	1	nao	991,66666666667
9	R. Frei Belino Maria Treviso, São José dos Pinhais - PR, Brasil	235000	264	1	nao	890,15151515152
10	R. Frei Belino Maria Treviso, São José dos Pinhais - PR, Brasil	245000	288	1	nao	850,69444444444
11	R. Loanda - Boneca do Iguacu, São José dos Pinhais - PR, Brasil	510000	480	1	nao	1062,5

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+3-quartos+cruzeiro+sao-jose-dos-pinhais+pr+169m2+R\$499000/ID-11251463/		
2	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+3-quartos+boneca-do-iguacu-sao-jose-dos-pinhais+pr+400m2+R\$1059900/ID-10641552/		
3	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+3-quartos+boneca-do-iguacu-sao-jose-dos-pinhais+pr+106m2+R\$350000/ID-11251652/		
4	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+2-quartos+boneca-do-iguacu-sao-jose-dos-pinhais+pr+80m2+R\$185000/ID-11251485/		
5	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+3-quartos+boneca-do-iguacu-sao-jose-dos-pinhais+pr+199m2+R\$690000/ID-11322124/		
6	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+4-quartos+boneca-do-iguacu-sao-jose-dos-pinhais+pr+220m2+R\$650000/ID-11251667/		
7	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-padrao+cruzeiro+sao-jose-dos-pinhais+pr-R\$550000/ID-8855424/		
8	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-padrao+cruzeiro+sao-jose-dos-pinhais+pr-R\$595000/ID-11228274/		

20190

- 9 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+boneca-do-iguacu+sao-jose-dos-pinhais+pr+RS235000/ID-11147789/>
- 10 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+boneca-do-iguacu+sao-jose-dos-pinhais+pr+RS245000/ID-11147823/>
- 11 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+boneca-do-iguacu+sao-jose-dos-pinhais+pr+480m2+RS510000/ID-11306258/>

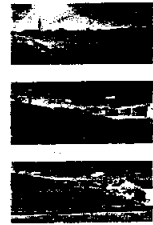


Tabela de Cálculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Pólo	Ln(distancia)	R\$/m ² puro	R\$/m ² padrao-conserv
1	499000	499000	210	2157	5,08 022208190879	2376,190476190476	2376,190476190476
2	1720000	766500	513	1402	7,244731233730497	3352,826510721247	3352,826510721247
3	350000	315000	108	1590	7,481433307917114	2962,962962962963	2962,962962962963
4	185000	166500	80	1757	7,471363028187097	2206,25	2206,25
5	690000	621000	213	1838	7,516433302915632	2915,492957746479	2915,492957746479
6	650000	585000	406	1838	7,516433302915632	1379,285466137184	1379,285466137184
7	550000	495000	437	1260	7,138668999945524	1132,7231121231463	1132,7231121231463
8	595000	535500	600	1365	7,233455418621439	892,5	892,5
9	235000	211500	264	1685	7,439114136561801	801,1363636363636	801,1363636363636
10	245000	220500	288	1685	7,439114136561801	765,625	765,625
11	510000	459000	480	1191	7,0825485693553	956,25	956,25



© Copyright 2015. All Rights Reserved.

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 85.5% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indício de que **o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados**.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) é **significativa para o modelo**, uma vez que o p-valor alcançado (0%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$. Como o coeficiente da variável *distância* (b) é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no valor – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

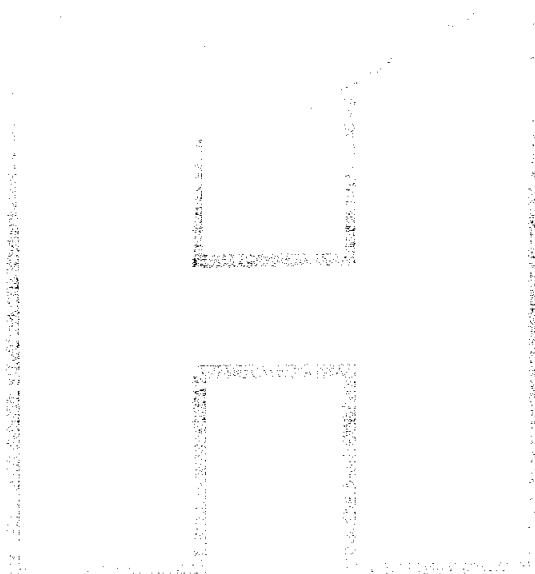
Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 15\%$ em torno do valor calculado para o laudo.



Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

2019/1

Conclusão Geral**VENDA****R\$ 4.330.000,00****(quatro milhões trezentos e trinta mil reais)***Classificação quanto ao grau de fundamentação: III**Classificação quanto ao grau de precisão: III – 85.5%*

2019/2

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 19 páginas assinadas somente no anverso.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

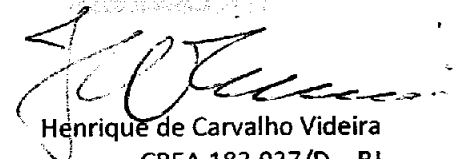
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Rio de Janeiro, 28 de Setembro de 2016.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

20193

ANEXO I – Relatório Fotográfico

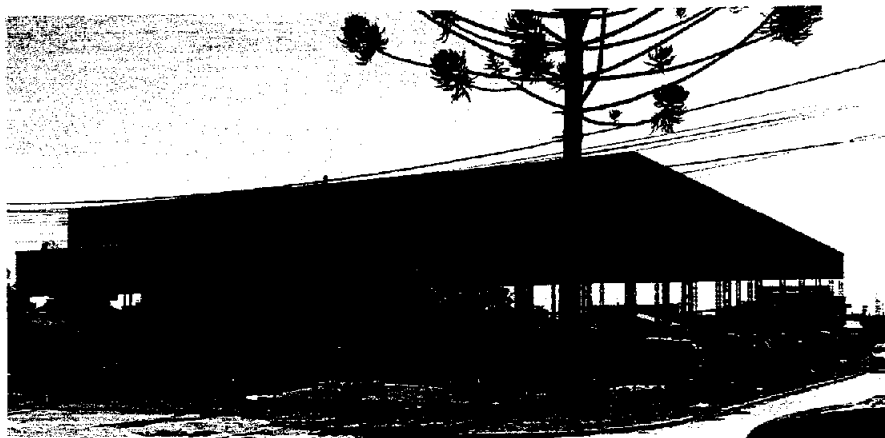


Foto 1: Fachada do Imóvel Avaliando na Av. Rocha Pombo esquina com a Rua Domingos Scroccaro Marochi



Foto 2: Fachada do Imóvel Avaliando na Av. Rocha Pombo 3693



Foto 3: Foto Anterior ampliada

20194



Foto 4: Fachada do Imóvel Avaliando na Travessa Guaporé

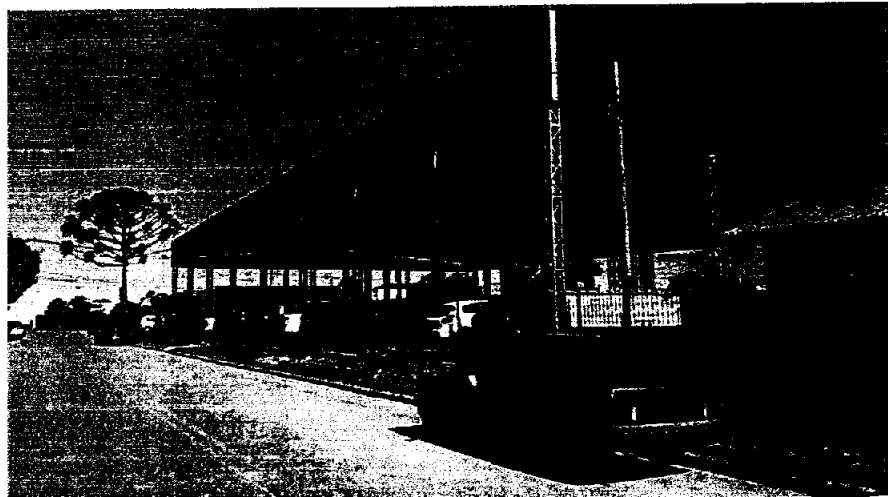


Foto 5: Foto da Fachada da Travessa Guaporé sob outra perspectiva



Foto 6: Foto da Recepção e escritório administrativo

20195



Foto 7: Foto do interior do galpão em estrutura metálica

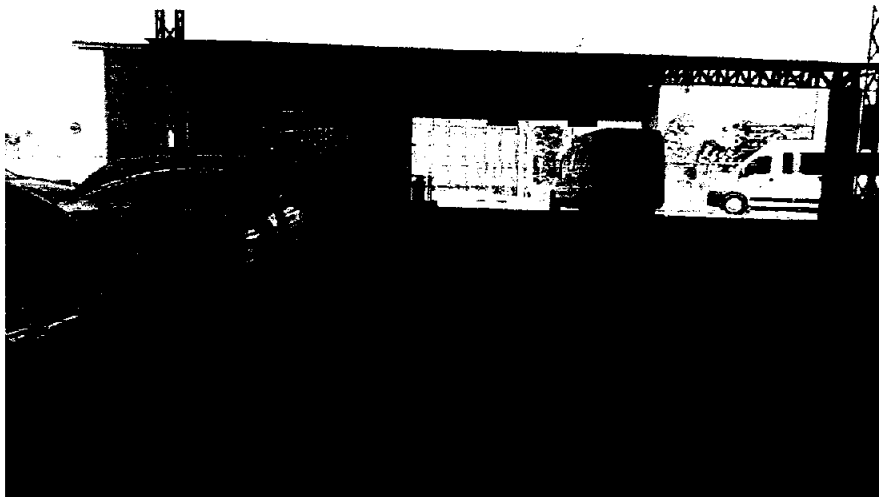


Foto 8: Foto do interior do galpão visualizando a saída

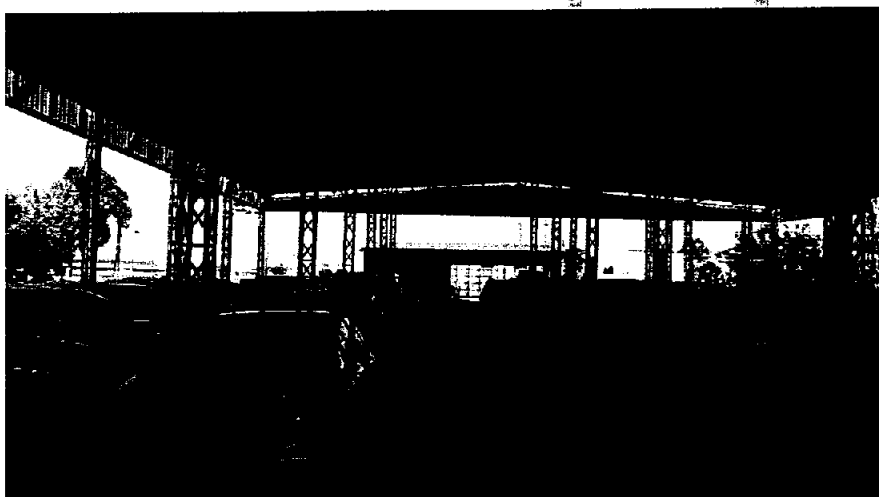


Foto 9: Foto anterior recuada

2019/6

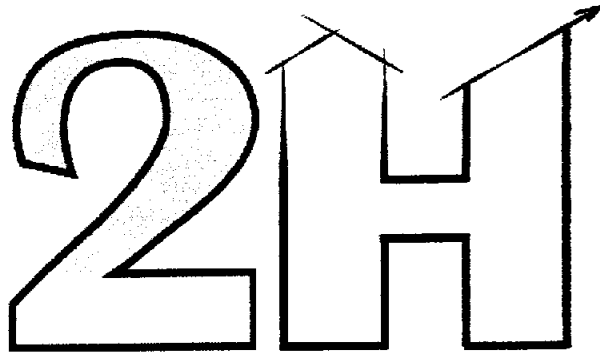


Foto 10: Foto do Interior do Galpão sob outra perspectiva

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso presente laudo composto de 19 folhas.

20197



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

DE APARTAMENTO RESIDENCIAL EM SÃO PAULO-SP

2019/3

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO
APARTAMENTO	R\$ 520.000,00
VAGA DE GARAGEM	R\$ 34.000,00
Grau de Precisão	III
Confiança (80%)	≤30% R ² - 92%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

Observações

- (1) O método FINAL utilizado foi o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, método preferencial eletivo da ABNT 14653.
- (2) Os elementos utilizados no método comparativo foram apartamentos localizados no Bairro de Santana, bairro onde se localiza o imóvel avaliando.

Os diferentes padrões construtivos (baixo, médio e superior) e estado de conservação (novo, regular e ruim) foram equalizados utilizando o tratamento prévio permitido no item 9.2.1.2 c da ABNT 14653-2: foram utilizados coeficientes de áreas equivalentes preconizados pela norma 12.721 utilizando o CUB do Distrito Federal.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela distância até um pólo valorizante da região: o Shopping Brasília (localizado em SCN).

- (3) Grau de Precisão III, com uma adequação do modelo de 92% (R²).

20200

Características Principais do Apartamento

02 Dormitórios

Piso em Cerâmica e Alvenarias pintadas a látex

Áreas molhadas com cerâmica piso-parede

Instalações elétricas embutidas, sem utilização de forro



Foto B: Vista Geral da Fachada da Edificação onde se localiza o apartamento avaliado

Premissas Gerais**Mercado**

O mercado de imóveis atualmente é reflexo da volatilidade atual da economia. Diante de um cenário de incertezas, recessão da economia e queda da confiança no consumidor, o estoque de unidades novas construídas apresenta-se alto. Entre os fatores macroeconômicos para o arrefecimento do mercado imobiliário adiciona-se principalmente a diminuição da oferta de crédito para novas unidades, assim como o aumento da taxa de juros.

A busca atual pela liquidez imediata, motivada principalmente pela atratividade maior de títulos de renda fixa, tem inibido os investidores, de forma acumulada, para aquisição de novas unidades ou capitalização de fundos de investimento imobiliário. O resultado da combinação destes fatores refletiu-se na redução gradual de preços dos imóveis em centros urbanos, onde o valor do terreno por metro quadrado estava muito aquecido.

Este cenário, invariavelmente, tem pressionado os valores de locação e venda em locais onde o metro quadrado havia subido comparativamente mais que outras regiões, como Rio de Janeiro e São Paulo.

2020

Métodos Utilizados para a Avaliação

Considerações Gerais – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

A conclusão final utiliza os valores calculados pelo método comparativo de dados de mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1."

O método comparativo de dados de mercado analisou uma amostra baseada em imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, com diferentes padrões construtivos e de conservação. Foi verificada estatisticamente forte dependência da variável preço versus localização de cada elemento.

Em relação à vaga de garagem, o fator de ponderação de áreas da NBR 12.721 para subsolos é de 0.5. Após cálculo do valor de metro quadrado do imóvel avaliando, será determinado o valor de metro quadrado de vaga de garagem aplicando o coeficiente 0.5.

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

ÁREA :quanto maior a área, maior o valor da variável dependente

POLO VALORIZANTE :quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

Não considerados no estudo – Não existem construções:

PADRÃO :quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.

CONSERVAÇÃO :quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação

Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

Não foi estabelecido um pólo valorizante neste estudo porque a amostra consistia de muitos elementos localizados na mesma microrregião econômica de Santana. Nesta situação, portanto, a relação de preços depende fundamentalmente das áreas úteis de cada elemento da amostra.

20202

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

H = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)

O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$^{(1)} \text{ custo área construída(1) = [1/rAuAc(2)] * [CUB padrão construtivo(3)] * [fator obsolescência(4)]}$$

⁽²⁾ rAuAc = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

⁽³⁾ CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

⁽⁴⁾ fator obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke ⁽⁵⁾ * 0,8 + 0,2 (Valor Residual)

⁽⁵⁾ Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

2020/3

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

Tabela H1: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

20204

Código no Laudo	Descrição Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo : Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo : Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo : Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida : Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida : Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo : Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo : Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizados no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y (R\$/m^2) = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de $R\$/m^2$ de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de $Y(R\$/m^2)$ podem ser finalmente calculados.

$$R\$/m^2 \text{ Terreno} = R\$/m^2 \text{ Total} (R\$/\text{área Total}) - R\$/m^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y (R\$/m^2) = R\$/m^2 \text{ Terreno} + R\$/m^2 \text{ Construção equalizada.}$$

Equação Geral após equalização: $Y (R\$/m^2) = \alpha + \beta \ln(x)$ | termo H tornou-se constante.

70205

Cálculo

Laudo de Venda de Apartamento

Apartamento e Vaga - Santana - SP

APARTAMENTO - 88.8 m²

Padrão: médio | Conservação: MB - meia-vida com conservação boa

R. João Deodoro, 208 - Santana, São Paulo - SP - 03368-030, Brasil
APARTAMENTO em Condomínio

Fluor de Cálcio: 1.1
Estrutura: 0.05 - Manutenção: 0.00 - Instalações: 0.00
Custo médio de construção: 1.160,13 por m² de 0,75



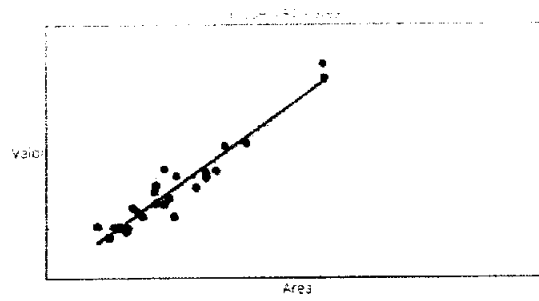
Regressão por Área

R\$ 520.857,95

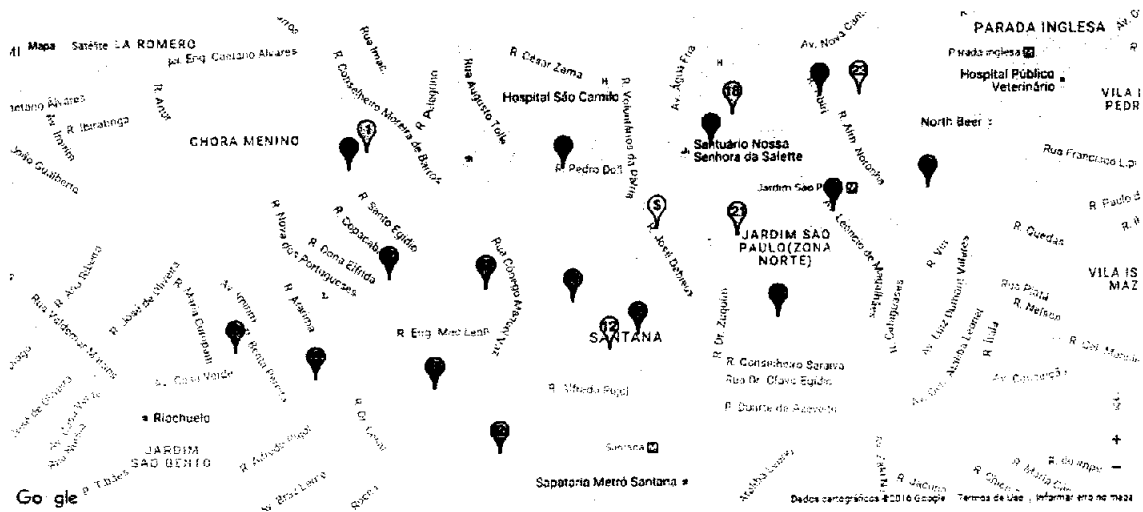


Equação da Regressão:
Y = 5913,94 X - 13027,99
R² = 0,95181
Y = 520857,95
X = 88,8
Y = 520857,95

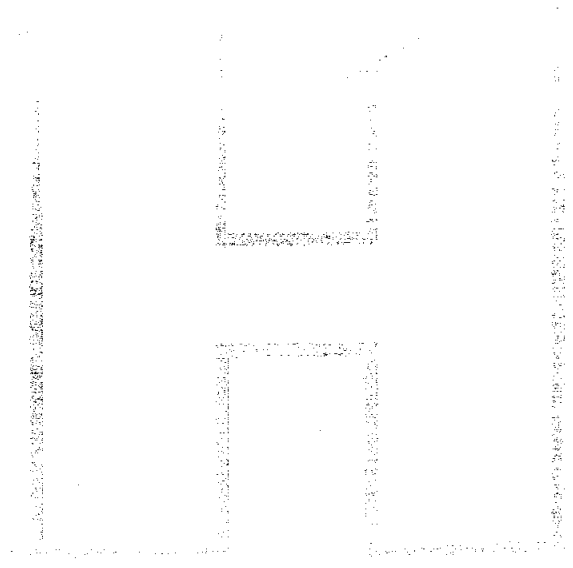
Intercepto da Regressão:
Y = -13027,99
R² = 0,95181
R = 0,97556



Localização



20206



20207

Amostra

#	Endereco	Valor(R\$)	Padrao	Idade/Conservação	Area(m²)	Valor(R\$/m²)
1	R. Piracema - Santana, São Paulo - SP, 02460-040, Brasil	1100000	alto	SB	139	7913,969064748202
2	R. Dr. Cesar - Santana, São Paulo - SP, Brasil	490000	medio	MB	77	6363,6363636364
3	R. Alfredo Pujol, São Paulo - SP, Brasil	425000	medio	MB	67	6343,2835820896
4	Largo Conselheiro Moreira de Barros - Santana, São Paulo - SP, Brasil	450000	medio	MB	50	9000
5	R. Santo Egídio - Santana, São Paulo - SP, Brasil	390000	medio	AB	96	4062,5
6	R. Damiana da Cunha - Santana, São Paulo - SP, Brasil	510000	medio	MB	74	6891,8918918918
7	R. Piracema - Santana, São Paulo - SP, 02460-040, Brasil	400000	medio	MB	57	7017,5438596491
8	Rua Francisca Biriba - Santa Teresinha, São Paulo - SP, Brasil	529590	medio	MB	70	7564,6478873239
9	R. Mal. Hermes de Fonseca, Santana - SP, Brasil	500000	medio	MB	126	3969,2065492065
10	Alameda Afonso Schmidt, São Paulo - SP, Brasil	435000	medio	ME	60	7250,0000000000
11	R. Paulo Dotti - Santana, São Paulo - SP, Brasil	620000	medio	MB	75	8266,6666666667
12	R. Amaraí Gama - Santana, São Paulo - SP, Brasil	580000	medio	MB	71	8169,0140845071
13	R. Voluntários da Pátria, São Paulo - SP, Brasil	830000	medio	MB	71	11690,1408450714
14	R. Amaraí Gama - Santana, São Paulo - SP, Brasil	445000	medio	MB	63	7079,3650793651
15	R. Agente Gomes - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	709000	medio	MB	90	7777,7777777778
16	R. Joaquim Norberto - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	550000	medio	MB	55	6470,5882352941
17	R. Condessa Siciliano - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	450000	baixo	AB	93	4838,709677419355
18	R. Agente Gomes - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	600000	medio	MB	84	7142,8571428571
19	R. Ronaldo de Carvalho - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	670000	medio	MB	97	6907,2164948454
20	R. Álvaro de Abreu - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	1165000	medio	MB	135	6297,2972972973
21	R. Álvaro de Abreu - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	1100000	medio	MB	186	5913,9784546237
22	Av. Leônício de Magalhães, São Paulo - SP, Brasil	440000	medio	MB	58	6470,5882352941
23	R. Joaquim Norberto - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, Brasil	920000	alto	SB	115	8000
24	R. Augusto Tortorelo de Araújo - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, 02040-010, Brasil	450000	medio	AB	90	5000
25	R. Tibiri - Jardim Sao Paulo, São Paulo - SP, 02043-070, Brasil	900000	alto	SB	115	7326,086956521739

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	http://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda=apartamento+3-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+139m2+RS1100000/ID-10436714/		
2	http://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda=apartamento+2-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+77m2+RS490000/ID-11281458/		
3	http://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda=apartamento+2-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+67m2+RS425000/ID-11211269/		
4	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda=apartamento+2-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+50m2+RS450000/ID-11631701/		
5	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda=apartamento+3-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+96m2+RS390000/ID-11130354/		
6	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda=apartamento+3-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+74m2+RS10000/ID-11555124/		
7	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda=apartamento+2-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+57m2+RS400000/ID-8603572/		
8	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda=apartamento+3-quartos+santana+zona-norte=sao-paulo+sp+71m2+RS529590/ID-11078054/		

20208

- 9 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+santana+zona-norte+sao-paulo+sp+126m2+RS800000/ID-9661587/>
- 10 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+santana+zona-norte+sao-paulo+sp+60m2+RS445000/ID-6664155/>
- 11 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+santana+zona-norte+sao-paulo+sp+109m2+RS620000/ID-6101513/>
- 12 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+santana+zona-norte+sao-paulo+sp+121m2+RS565000/ID-6562382/>
- 13 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+santana+zona-norte+sao-paulo+sp+69m2+RS630000/ID-9949002/>
- 14 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+santana+zona-norte+sao-paulo+sp+68m2+RS446000/ID-11597367/>
- 15 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+90m2+RS700000/ID-10441701/>
- 16 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+85m2+RS550000/ID-10917750/>
- 17 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+93m2+RS450000/ID-10122193/>
- 18 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+81m2+RS600000/ID-10911855/>
- 19 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+97m2+RS670000/ID-10911857/>
- 20 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+185m2+RS1165000/ID-7826979/>
- 21 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+136m2+RS1100000/ID-7203946/>
- 22 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+69m2+RS440000/ID-11201905/>
- 23 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+115m2+RS920000/ID-8148203/>
- 24 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+90m2+RS450000/ID-6897435/>
- 25 <http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+3-quartos+jd-s-paulo+zona-norte+sao-paulo+sp+115m2+RS900000/ID-10563979/>



70209

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	R\$/m ² puro	R\$/m ² padrao-conser
1	1130000	940000	139	7122.302158273381	5266.195627932374
2	490000	441000	77	5727.370727272727	5727.272727272727
3	425000	382500	57	5708.95225680597	5708.95225680597
4	459000	405000	50	5180	5100
5	390000	351000	36	5656.25	4598.529005252396
6	510000	459000	70	6302.7027027027025	6202.7027027027025
7	400000	360000	57	4578.789478654211	6313.732473664211
8	519000	476300	-	3713.11034561944	6713.63093591544
9	300000	270000	77	3779.22076729114	5714.2911429114
10	445000	406500	71	6283	5873
11	623000	553970	709	5119.266055045871	5119.266055045871
12	565000	508500	111	4502.478889843975	5144.788844395371
13	690000	567000	22	6670.588235294118	5670.588235294118
14	446000	401400	77	6371.428571428572	6371.428571428572
15	700000	630000	57	7000	7000
16	550000	495000	35	5823.529411764706	5823.529411764706
17	450000	405000	33	4554.9587096774195	5526.908009730643
18	600000	540000	84	6428.571428571428	6428.571428571428
19	670000	603000	97	6216.494845360825	6216.494845360825
20	1165000	1043500	185	5667.5675675675675	5667.5675675675675
21	1100000	990000	136	5322.580645161291	5322.580645161291
22	440000	396000	58	5823.529411764706	5823.529411764706
23	920000	828000	115	7200	5343.893469658957
24	450000	405000	50	4500	5442.279005252444
25	900000	810000	115	7043.478260869565	5187.371730528522



© Copyright 2015. All Rights Reserved.

20210

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 92% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indício de que **o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados**.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) **é significativa para o modelo**, uma vez que o **p-valor alcançado (0%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$** .

Como o coeficiente da variável *distância* (b) é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no *valor* – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 13\%$ em torno do valor calculado para o terreno.

Em relação à vaga de garagem, o fator de ponderação de áreas da NBR 12.721 para subsolos é de 0.5. Após a determinação do valor de metro quadrado de apartamento em R\$5.855,85/m², será calculado o valor de metro quadrado de vaga de garagem aplicando o coeficiente 0.5. O valor de metro quadrado de vaga de garagem, é, portanto R\$2.927,90/m², alcançando um valor final de R\$ 34.000,00.

Conclusão Geral

VALOR DE MERCADO DE VENDA - APARTAMENTO

R\$ 520.000,00

(quinhentos e vinte mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

VALOR DE MERCADO DE VENDA – VAGA DE GARAGEM

R\$ 34.000,00

(trinta e quatro mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

2021

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 24 páginas, assinadas somente no anverso.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

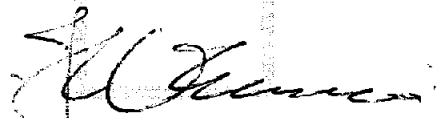
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

São Paulo, 29 de Setembro de 2016



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

20212

ANEXO I – Relatório Fotográfico

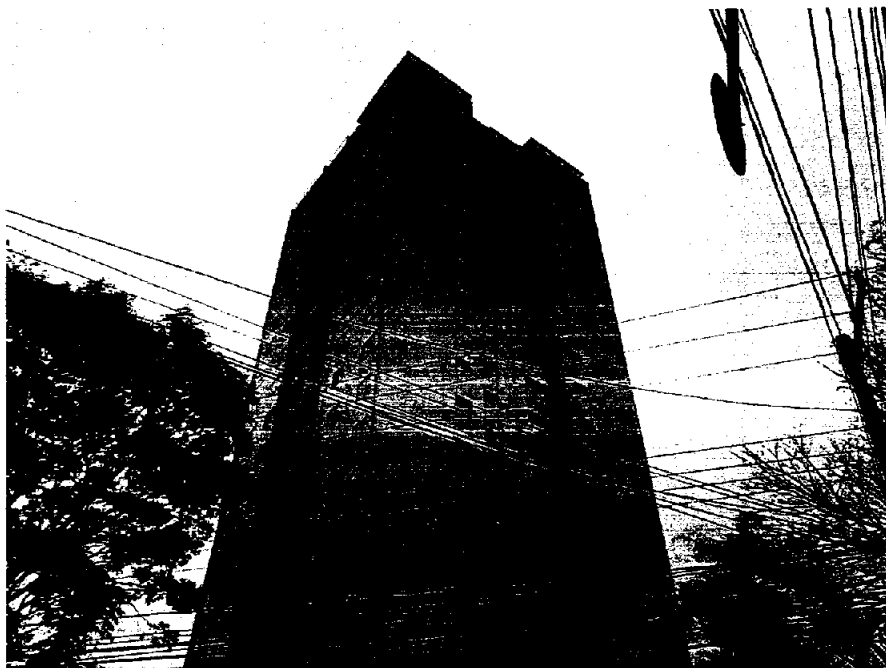


Foto 1: Foto da Fachada da Edificação onde se localiza o imóvel avaliando

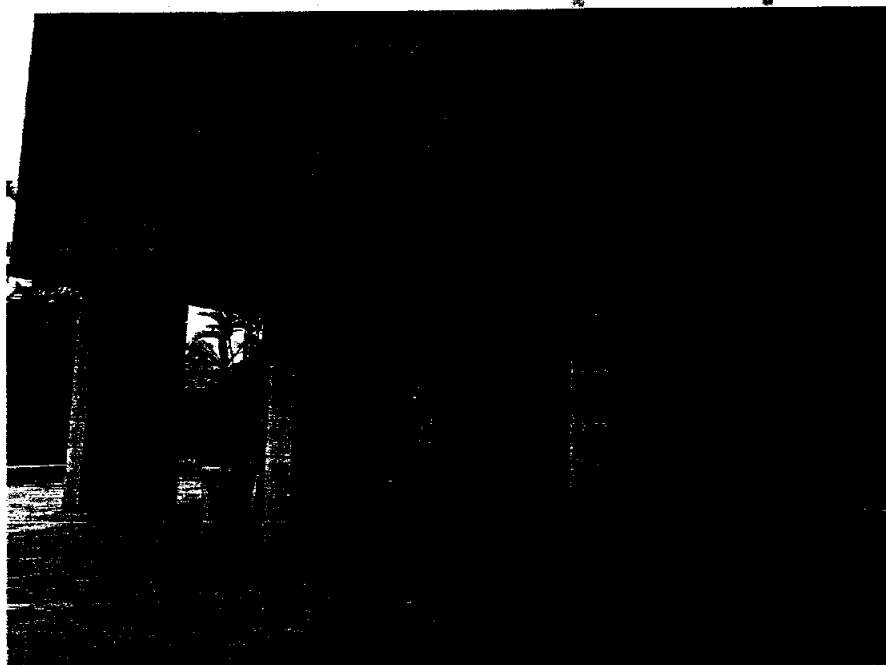


Foto 2: Hall de Entrada da Edificação na Rua Jose Debieux 398

20213



Foto 3: Perfil do Logradouro onde se localiza o imóvel avaliando: médio/alto



Foto 4: Foto da área comum da edificação, onde se localiza um salão de festas

20214



Foto 5: Hall dos Elevadores da Edificação



Foto 6: Detalha da churrasqueira na área de lazer

202/15



Foto 7: Quadra poliesportiva da área comum do imóvel avaliado



Foto 8: Identificação da entrada do apartamento avaliado

70210



Foto 9: Sala de estar do imóvel avaliando

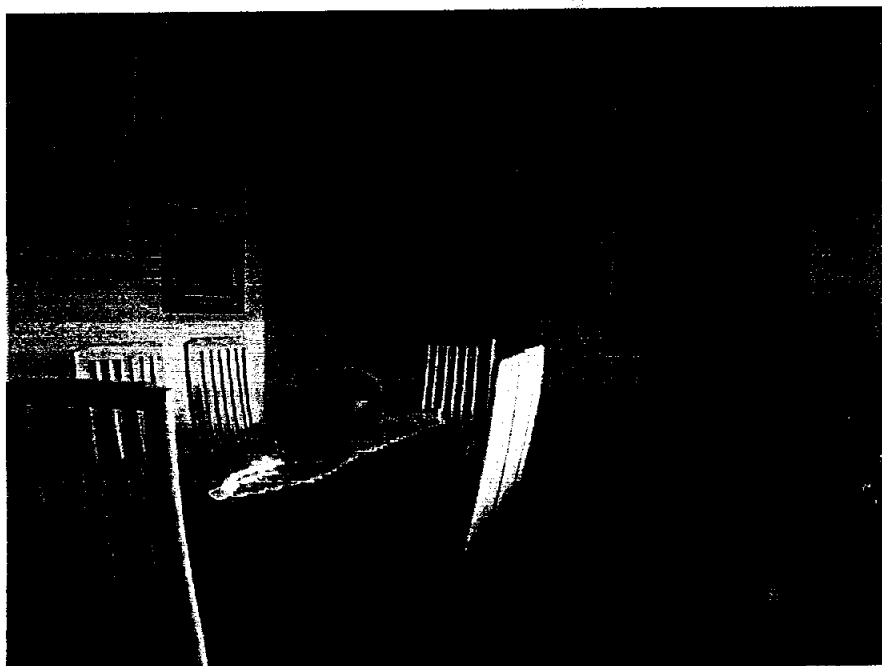


Foto 10: Sala de Estar sob outro ângulo
Piso em cerâmica
Alvenarias pintadas a látex

20217

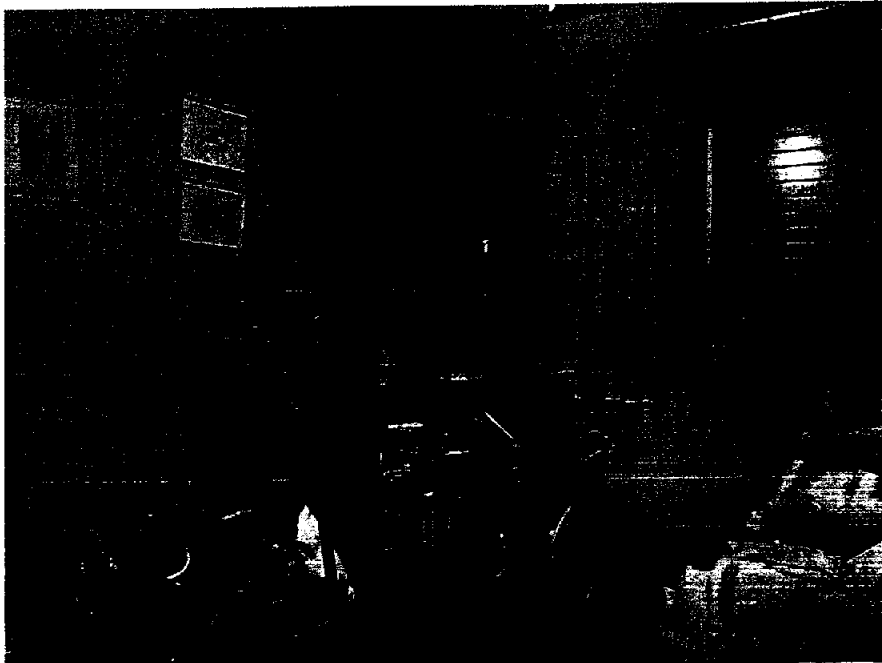


Foto 11: Quarto do apartamento avaliando



Foto 12: Quarto do apartamento avaliando

2021B

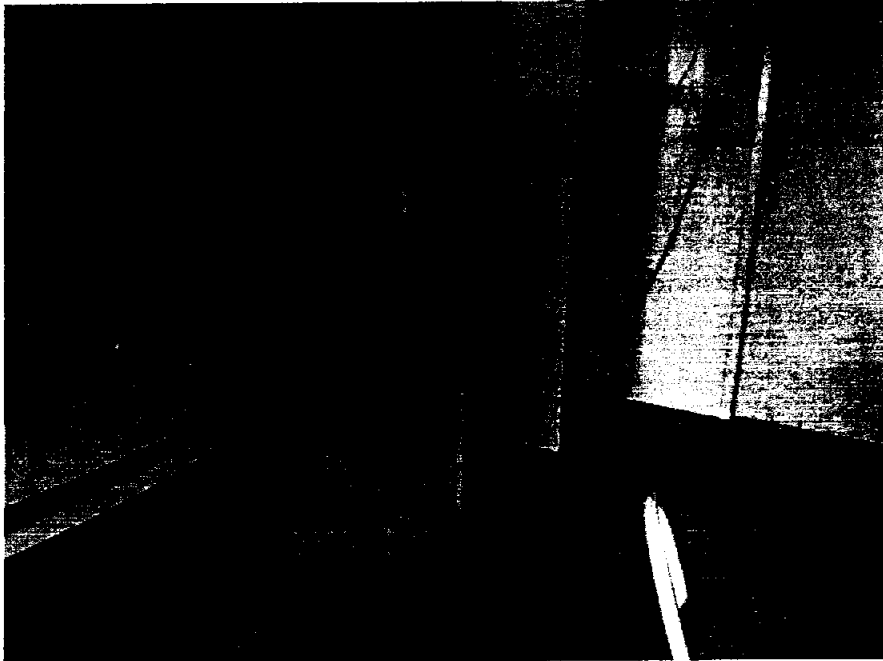


Foto 13: Cozinha do apartamento avaliando

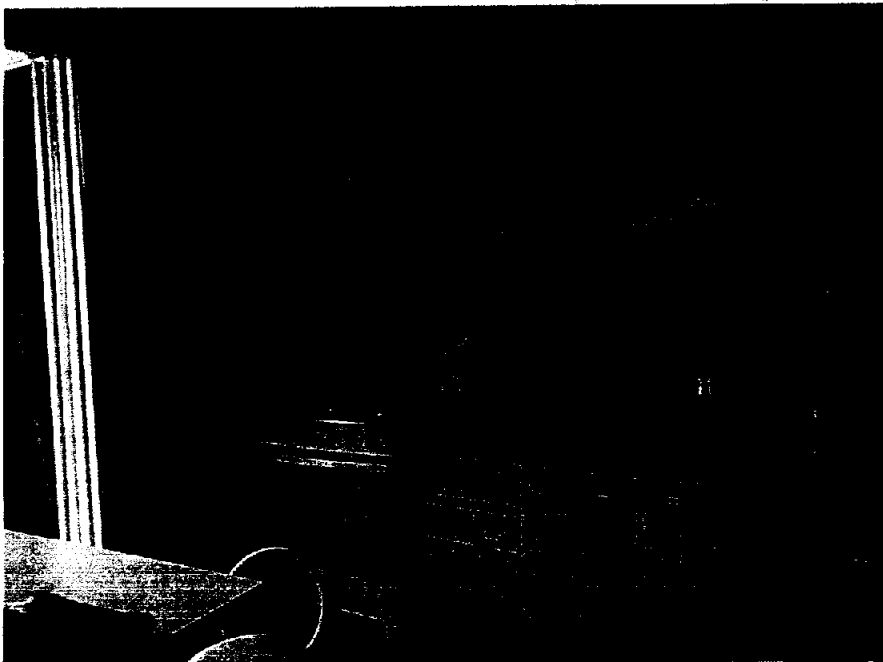


Foto 14: Cozinha do apartamento avaliando sob outro ângulo

20219

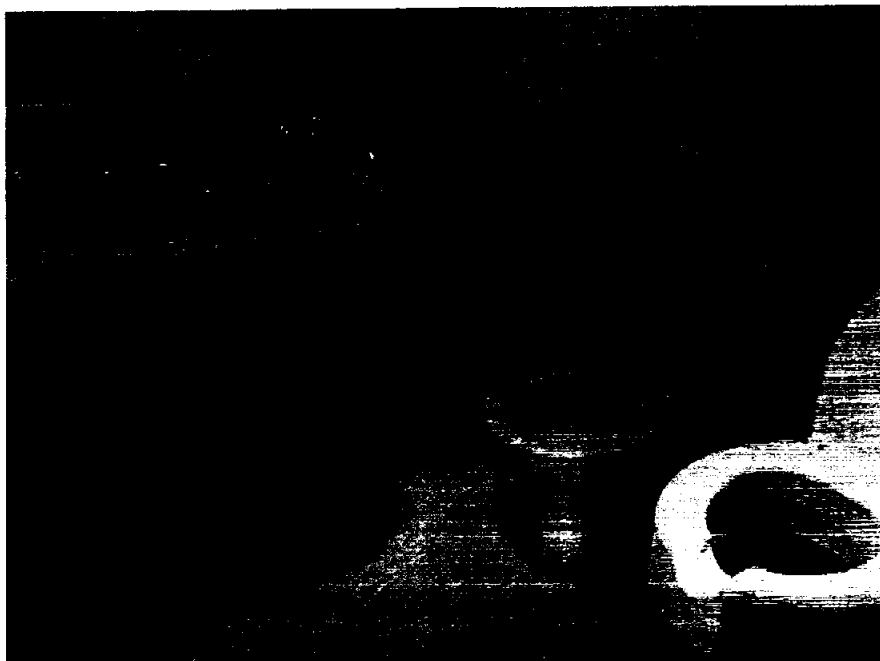


Foto 15: Foto do banheiro do apartamento avaliando



Foto 16: Foto da área de serviço do apartamento avaliando

20220

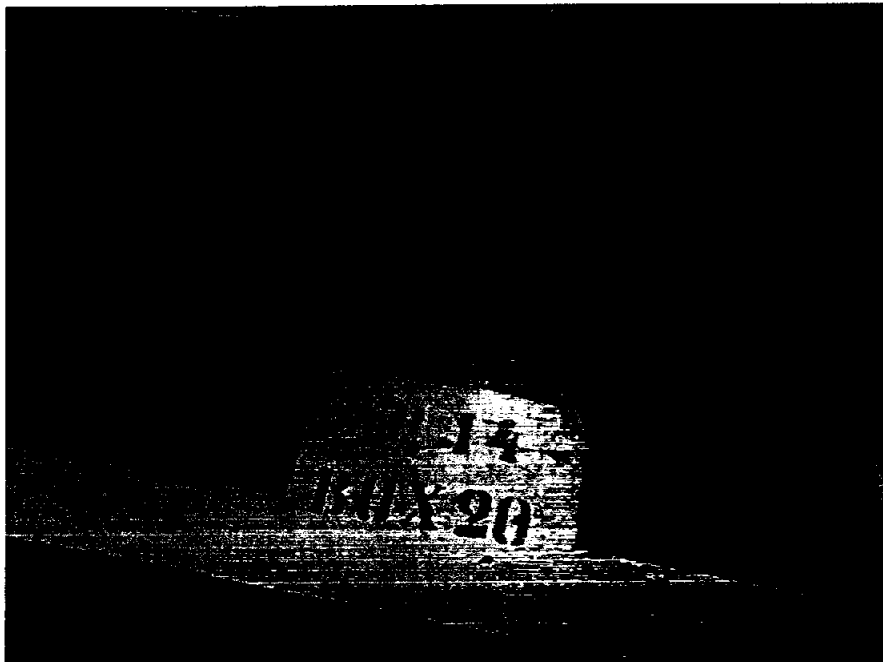


Foto 17: Identificação da vaga avalianda



Foto 18: Foto da vaga avalianda

TERMOS DE ENCERRAMENTO

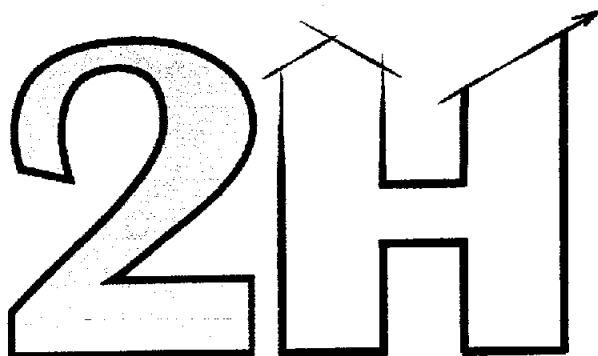
Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 24 folhas.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 28 - 2 Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tei. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

2022/1



ENGENHARIA
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROCESSO N° 0260447-16.2010.8.19.0001

AVALIAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERTENCENTES ÀS MASSAS FALIDAS:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO ÁREA RIO-GRANDENSE)

MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AÉREAS S.A.

MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AÉREAS S.A.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE VENDA

DE GLEBA URBANA EM GUARAPARI- ES

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20222

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – SETEMBRO DE 2016

NORMA ABNT 14653

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO⁽¹⁾

VALOR DE VENDA	R\$ 890.000,00
Grau de Precisão	III ⁽⁴⁾
Amplitude de Variabilidade – Confiança (80%)	R ² - 85.5% ⁽⁴⁾ ≤30%
Grau de Fundamentação	II

Observações

- (1) O método utilizado foi o método eletivo da norma ABNT 14653-1, quando passível de utilização – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

O terreno avaliando, contíguo à praia, localiza-se em ZPEN – Zona de Proteção Especial Natural.

A ZPEN foi instituída no âmbito da ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DE SETIBA, pela Instrução Normativa IEMA nº 04 de 08 de julho de 2016 (Secretaria Estadual do Meio Ambiente do Espírito Santo). Disposições Legais: Lei Federal nº 9.985/2000, Decreto Federal nº 4.340/2002 e Lei Estadual nº 9.462/2010.

Após a exclusão das áreas comprometidas com Reserva Ambiental (ZPEN) e terrenos de marinha, a área final aproveitável estimada do terreno foi determinada como 3.020 m² (o terreno possui área total de 30.732 m²).

- (2) O valor de mercado do terreno avaliando foi determinado por modelo exponencial, parametrizado pela menor distância até a praia de Setiba. Os elementos da amostra que não eram terrenos nus tiveram o valor das construções desincorporados do valor total.
- (3) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 85.5% (R²).

20223

Proprietário e Solicitante:

MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro - RJ

RJ - CEP: 21941-352

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de gleba de terra contígua à praia.

O valor de mercado, ou *valor justo*, é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Finalidade:

Leilão Judicial

Localização e Características Principais do Imóvel Avaliando:

Gleba urbana localizada na Praia de Setiba, Gleba B (mapa do imóvel abaixo)

Coordenadas Geográficas: 20°38'02.02"S 40°26'24.95"W

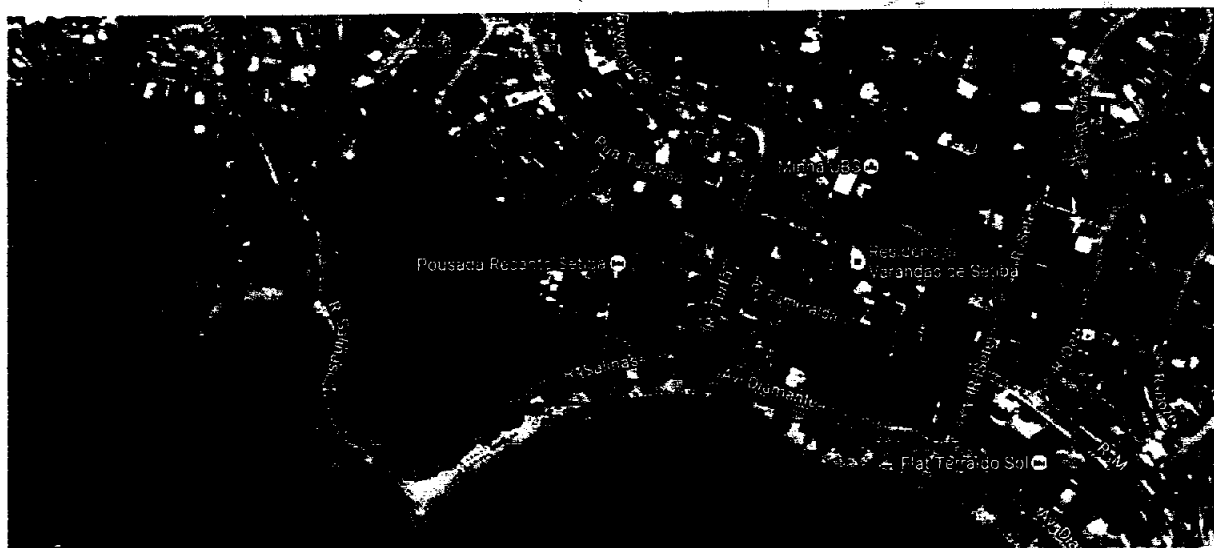


Foto A: Foto de Satélite destacando as ruas limítrofes ao terreno
Destaque para a Rua Salinas que margeia a gleba avalianda

20224

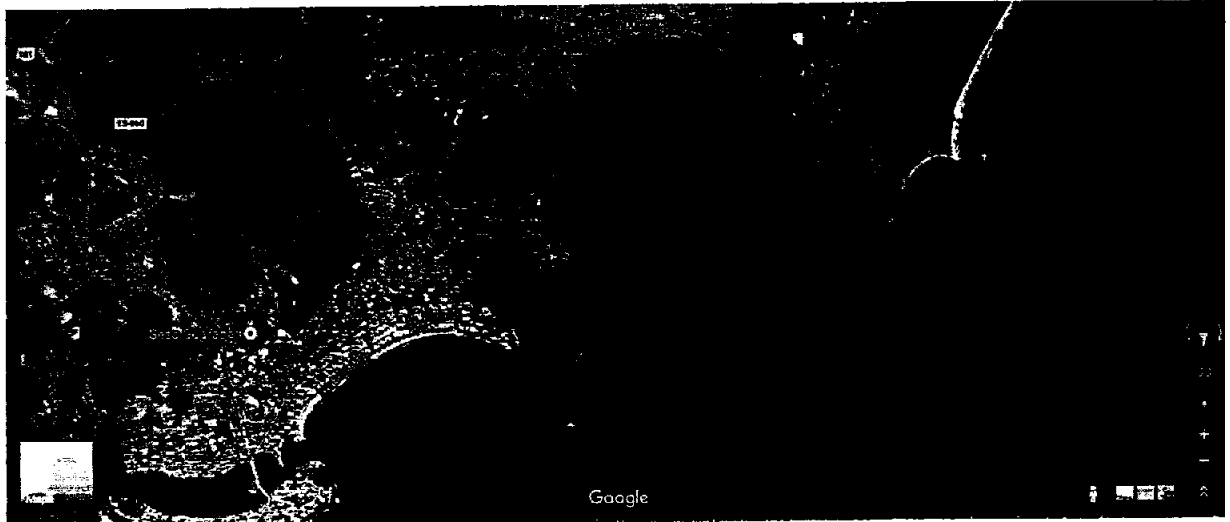


Foto B: Foto Destacando a localização da Gleba no município de Guarapari

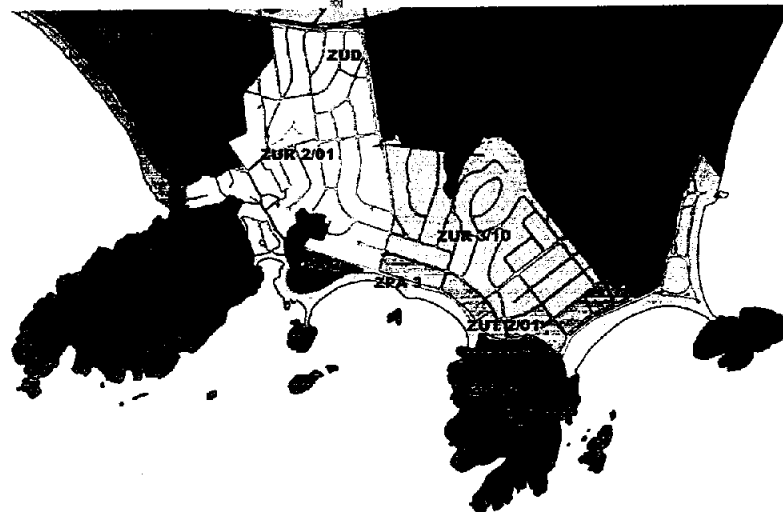
Área Total: 30.732 m² -

Área submetida à legislação federal que dispõe sobre terrenos de Marinha e Zona de Proteção Natural do Estado do Espírito Santo

ZONAS DE PROTEÇÃO NATURAL

Estudo do Zoneamento do Terreno Avaliando – MUNICÍPIO DE GUARAPARI – ES

Santa Mônica



Oceano Atlântico

Foto C: Zoneamento do Município de Guarapari – ES

O Zoneamento do Município de Guarapari considera a área avaliada como ZPA2 (Zona de Proteção Ambiental 2). Não existe, no quadro de coeficientes urbanísticos do município, os parâmetros aplicáveis para essa zona.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20225

Estudo do Zoneamento do Terreno Avaliando – ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



Foto D: **ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DE SETIBA**
 Destaque para a gleba avalianda marcada com ZPEN – Zona de Proteção Natural

O terreno avaliando foi marcado pela Secretaria de Meio Ambiente do Espírito Santo como parte integrante de bioma de recuperação da Mata Atlântica na região.

Essa restrição abrange quase toda a integralidade do terreno avaliando, com exceção da parte desmatada na esquina da Rua Salinas com a Rua XV de Fevereiro.

Será analisada na próxima seção a interferência desta área remanescente (~5.100 m²) com os terrenos de marinha para análise da possibilidade de aproveitamento de área.

20226

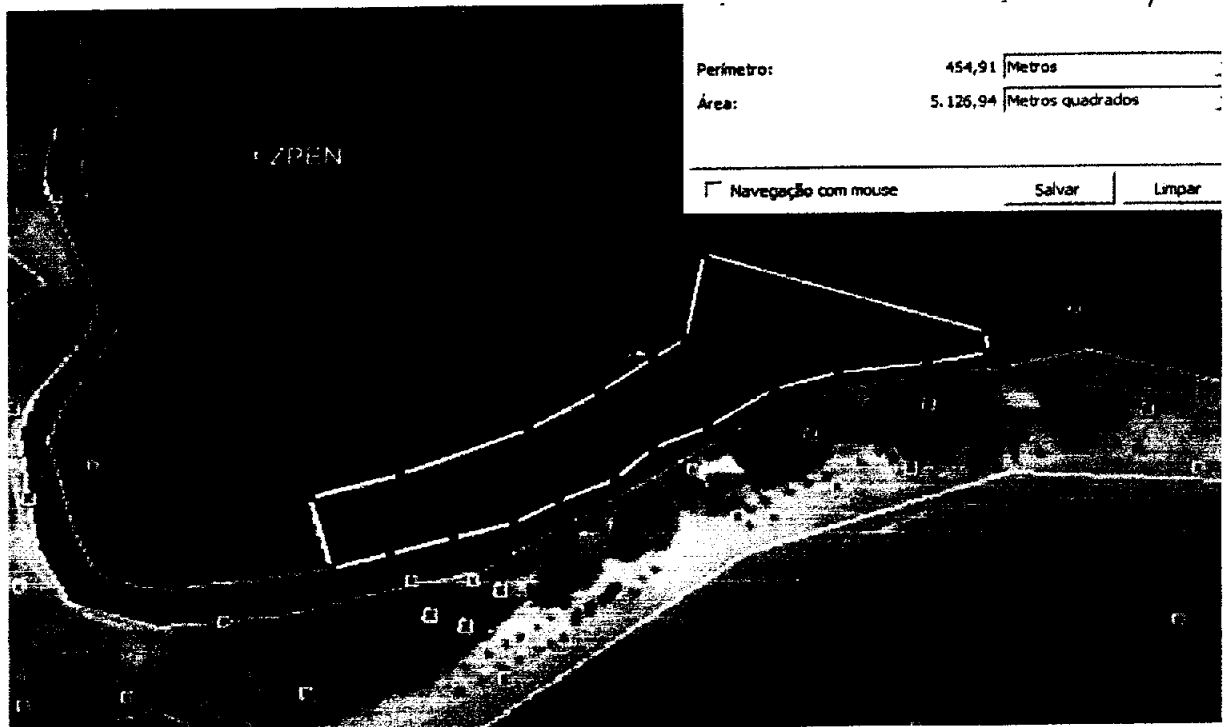


Foto E: **ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DE SETIBA**
 Área marcada como passível de utilização para implantação de Indústria de Turismo

Segundo a Secretaria do Meio Ambiente do Espírito Santo, seguem as proibições referentes à ZONA DE PROTEÇÃO NATURAL:

- * Quaisquer usos ou ocupações que alterem os atributos naturais;
- * Supressão de vegetação nativa;
- * Supressão de vegetação, salvo na execução de um Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), aprovado pelo órgão gestor da UC;
- * Queimadas;
- * Extração mineral;
- * Terraplenagem;
- * Introdução, presença ou criação de espécies exóticas;
- * Coletas de material biótico e abiótico, exceto em caso de pesquisas científicas autorizadas pelo órgão gestor da UC;
- * Caça, pesca ou manejo da fauna não autorizados pelo órgão gestor da UC, exceto em caso de pesquisas científicas;
- * Trânsito de veículos automotores não autorizados em trilhas e áreas naturais;
- * Atividades de turismo não autorizadas pelo órgão gestor da UC;
- * **Parcelamento de solo para fins urbanos ou quaisquer tipos de ocupação;**
- * Instalação de infraestrutura de serviços públicos (como: redes de esgotamento sanitário, abastecimento d'água, energia elétrica, telecomunicação) salvo comprovada a ausência de alternativas locais, com a utilização de redes subterrâneas e aprovado pelo órgão gestor da UC;
- * Lançamento de efluentes sem tratamento adequado;
- * Disposição e destinação inadequada de resíduos sólidos;
- * Aterramento de corpos hídricos, áreas úmidas e de preservação permanente;

20227

- * Manilhamento de corpos hídricos;
- * Represamento de corpos hídricos;
- * Abertura, reabertura e limpeza de canais de drenagem.

Conforme verificado acima, fica expressamente proibida a exploração residencial, comercial ou industrial nas zonas demarcadas como reserva natural.

TERRENOS DE MARINHA

Para calcular os terrenos de Marinha é necessária a marcação da linha de preamar médio, considerando área *non aedificandi* a faixa de 33 metros a partir desta linha.

A incumbência da determinação desta linha de preamar é da Secretaria de Patrimônio da União.

Considerando que não existe atualmente esta marcação, foi considerada a marcação aproximada realizada pelo próprio Município de Guarapari – ES.

Áreas determinadas pelo Município sem considerar ZPEN

Área estimada Alodial (aproveitável): 19.718,40 m²

Área de Terrenos de Marinha: 11.013,60 m²

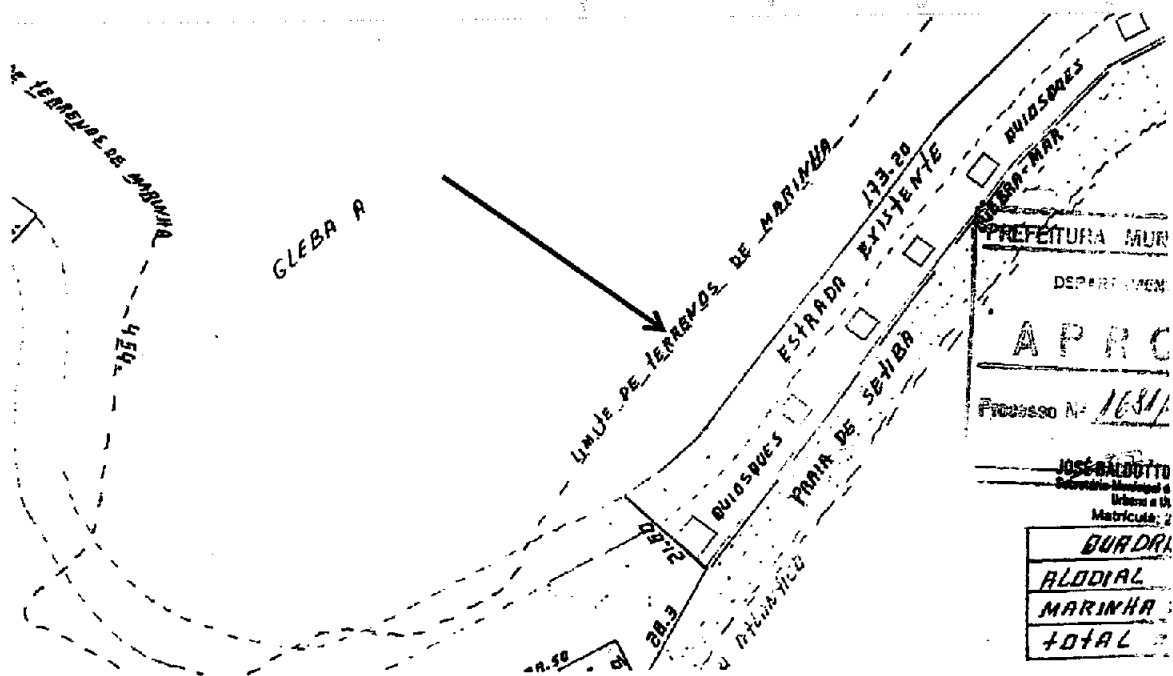


Foto F: Marcação do Terreno de Marinha em Planta Aprovada na Prefeitura (fonte: Solicitante)
Seta vermelha indicando a profundidade de 33,0 m em relação ao preamar médio

ANÁLISE DA ÁREA APROVEITÁVEL – TERRENOS DE MARINHA e ZPEN

O cruzamento dos dois mapas que restringem a utilização do imóvel (ZPEN e terrenos de marinha) está marcado abaixo:

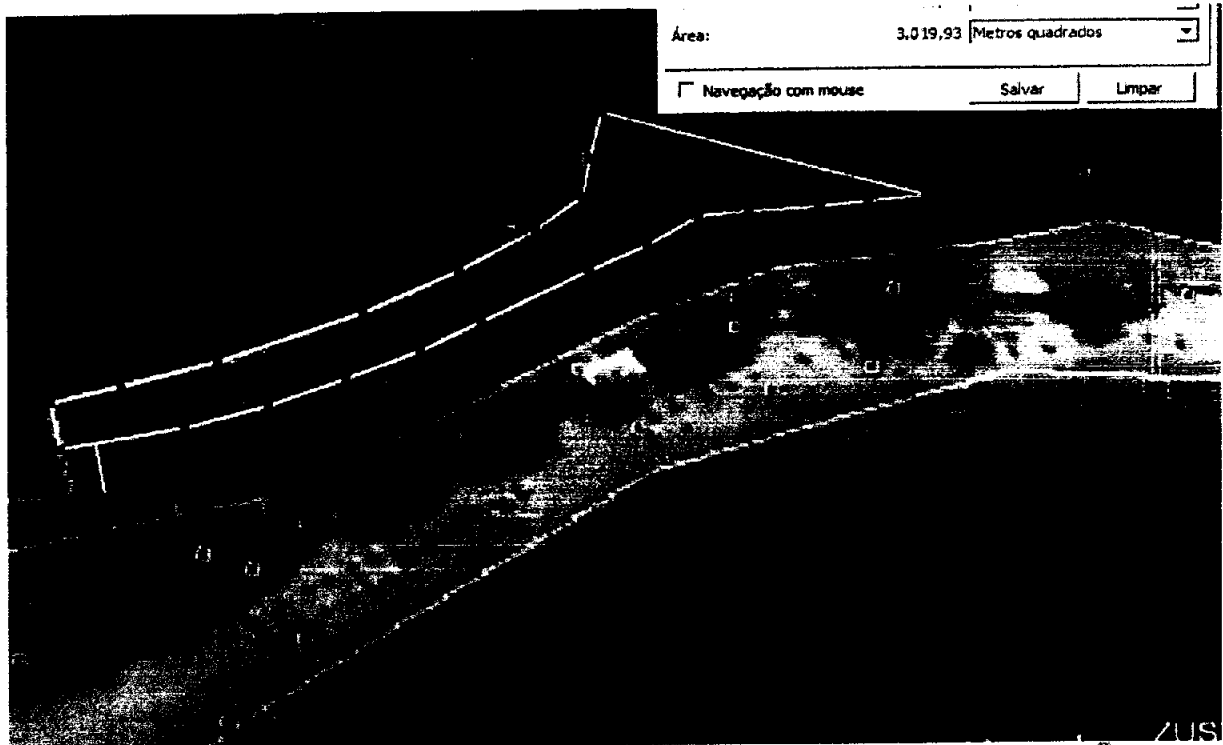


Foto G: Foto Anterior considerando a restrição da faixa de Marinha – dados obtidos de Planta Aprovada na Prefeitura
Área marcada como passível de utilização para implantação de Indústria de Turismo

Após retirada dos terrenos de marinha da área remanescente da ZPEN, foi estimada a área aproveitável de ~ 3.020 m² de terreno.

Considerações Gerais – Método Comparativo de Dados de Mercado

Para alcançar o valor de mercado de venda do terreno avaliando foi utilizado o método comparativo de Dados de Mercado.

A conclusão final utiliza os valores calculados por este método, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.”*

Foram utilizados elementos de casa e terreno para composição da amostra, localizados nos bairros de Setiba e Santa Mônica (todos na enseada de Setiba). Os elementos de terrenos com construções incorporadas tiveram seu valor extraído para correta comparação com outros elementos de terreno.

20229

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A hipótese básica do modelo considera as seguintes dependências do valor unitário de metro quadrado:

- Área :quanto maior a área, maior o valor da variável dependente
- Padrão :quanto melhor o padrão construtivo, maior o incremento de Y.
- Conservação :quanto melhor a conservação, maior o incremento de Y
- Polo Valorizante :quanto menor o valor da distância, maior o incremento de Y

O modelo descrito a seguir considera a premissa que o valor unitário de metro quadrado de venda/locação é composto por duas componentes:

- Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação;
- Valor do Terreno – influenciada pela localização (distância do pólo valorizante)

Conceito de Pólo Valorizante

Uma das hipóteses do modelo de regressão linear utilizado é a dependência entre o valor unitário (R\$/m²) versus a distância de um pólo valorizante na região (localização do terreno).

Esse pólo valorizante pode assumir diversas feições, como a proximidade do centro da cidade, de uma estação de transporte público (metrô, etc) ou mesmo de um centro comercial regional (*shopping center*). Por outro lado, pode haver a existência de um pólo desvalorizante: proximidade de aterro sanitário, zonas com alto índice de poluição sonora, etc.

O pólo valorizante escolhido foi a menor distância até a Praia de Setiba.

Equação Geral

A equação geral de dependência de preços versus valor de terreno e construção, é descrita a seguir:

$$Y \text{ (R\$/m}^2\text{)} = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

H = R\$/m² de valor de construção por padrão e conservação de construção (Variável)

β = R\$/m² constante de Terreno

x = distância do elemento da amostra até o pólo valorizante/desvalorizante escolhido (Variável)

Preparação dos Dados

Conforme denotado no item 9.2.1.2 da norma ABNT 14653-2, são necessários alguns ajustes antes de submeter a amostra ao modelo de regressão adotado.

Valor Presente de Todos os Elementos da Amostra

Todos os valores dos elementos da amostra são preços à vista, não sendo necessária a aplicação de qualquer taxa de desconto para desconto a valor presente.

Fator Oferta de 10%

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra

Cálculo dos Valores de Construção – H (somente para áreas edificadas)

O custo de área construída (R\$/m²), para cada elemento da amostra (NBR 12.721), segue abaixo:

$$^{(1)} \text{ custo área construída(1)} = [1/rAuAc(2)] * [CUB \text{ padrão construtivo}(3)] * [\text{fator obsolescência}(4)]$$

20230

⁽²⁾ r_{AuAc} = relação área útil/área construída para cada elemento de projeto do CUB

⁽³⁾ CUB padrão construtivo: ALTO, MÉDIO OU BAIXO

⁽⁴⁾ fator obsolescência

Fator Obsolescência = Fator Ross-Heidecke ⁽⁵⁾ * 0,8 + 0,2 (Valor Residual)

⁽⁵⁾ Fator Ross-Heidecke

O fator Ross-Heidecke estabelece o coeficiente de depreciação da edificação utilizando duas entradas de variáveis: o estado de conservação da edificação e sua idade porcentual representativa da vida útil. A versão aplicável da tabela original Ross-Heidecke utilizada neste estudo encontra-se na tabela H1 abaixo, subsidiada pela tabela H2. A tabela H3 consolida os dados das tabelas anteriores, mostrando os valores que foram tabelados para este laudo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

*Tabela H1: Padrão de Conservação dos Imóveis
Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.*

20231

ESTADO DE CONSERVAÇÃO X IDADE								
IDADE	a	b	c	d	e	f	g	h
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela H2: Tabela Ross Heidecke de depreciação
Dupla Entrada da tabela - dados de conservação da tabela H5 e idade aparente da edificação

Código no Laudo	Descrição Código	Depreciação	Conservação	Ross-Heidecke
NB	Novo : Excelente	10%	a	0,945
SB	Seminovo : Bom	30%	b	0,802
SR	Seminovo : Regular	30%	e	0,659
MB	Meia-Vida : Bom	50%	e	0,512
MR	Meia-Vida : Ruim	50%	g	0,296
AB	Antigo : Bom	80%	e	0,229
AR	Antigo : Ruim	80%	g	0,133

Tabela H3: Valores utilizados no Laudo – Código Referenciado acima

De volta à equação geral abaixo, permanece uma variável não equacionada (H - o valor de construção), que deve ser tratada para transformação em constante.

$$Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \alpha + H + \beta \ln(x)$$

Utilizando os valores de $\text{R}\$/\text{m}^2$ de área construída para cada elemento, este valor é dividido pelo valor calculado para o elemento avaliando. Este procedimento possibilita uniformização da amostra utilizando o padrão construtivo do elemento avaliando – faculdade permitida pelos itens 9.2.1.2c / 8.2.1.2 da norma ABNT 14653-2.

Após tratamento da amostra, os valores de $Y(\text{R}\$/\text{m}^2)$ podem ser finalmente calculados.

$$\text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Terreno} = \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Total} (\text{R}\$/\text{área Total}) - \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Construção sem equalização}$$

$$Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Terreno} + \text{R}\$/\text{m}^2 \text{ Construção equalizada.}$$

$$\text{Equação Geral após equalização: } Y (\text{R}\$/\text{m}^2) = \alpha + \beta \ln(x) \text{ | termo } H \text{ tornou-se constante.}$$

No caso em tela não houve utilização da equação geral – não houve necessidade de avaliação do pólo valorizante, já que todos os elementos estavam localizados na mesma microrregião.

A equação, portanto, eliminando o fator distância fica:

$$\text{Equação Geral após equalização: } Y (\text{R}\$) = \alpha + \beta (x)$$

α Constante de lote mínimo/valor mínimo

β Coeficiente Angular da Regressão

x Área em Metros Quadrados

20234

AMOSTRA CASA

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr. (m²)	Topog.	Condo?	Padrao	Idade/Conservação	Area(m²)	Valor(R\$/m²)
1	R. Esmeralda, Guarapari - ES, Brasil	250000	375	1	nao	baixo	AB	160	1562,5
2	R. Esmeralda, 568 - Praia de Una, Guarapari - ES, Brasil	420000	400	1	nao	baixo	AR	350	1200
3	Av. Diamante, 13 - Praia de Una, Guarapari - ES, Brasil	450000	420	1	nao	baixo	AB	120	3750
4	Av. Maurício de Nassau - Praia de Santa Monica, Guarapari - ES, Brasil	169000	105	1	nao	medio	SB	63	2682,5396825397
5	R. Esmeralda - Praia de Santa Monica, Guarapari - ES, Brasil	130000	105	1	nao	medio	SB	67	2686,5671641791
6	R. Abroihos - Santa Monica, Guarapari - ES, Brasil	130000	105	1	nao	medio	SB	54	2777,7777777772

AMOSTRA TERRENO

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr. (m²)	Topog.	Condo?	Valor(R\$/m²)
7	R. R. Esmeralda, 568 - Praia de Santa Monica, Guarapari - ES, Brasil	330000	700	1	nao	468,57142857142856
8	R. Esmeralda, 13 - Praia de Una, Guarapari - ES, Brasil	300000	400	1	nao	750,00000000000006
9	Av. Diamante, 13 - Praia de Una, Guarapari - ES, Brasil	3500000	10000	1	nao	350
10	R. do Aquário - Santa Monica, Guarapari - ES, Brasil	70000	360	1	nao	194,44444444444444

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-6-quartos+praia-de-setiba+guarapari+es+160m2+R\$250000/ID-7503890/		
2	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-4-quartos+praia-de-setiba+guarapari+es+400m2+R\$420000/ID-11494126/		
3	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+3-quartos+praia-de-setiba+guarapari+es+120m2+R\$450000/ID-8719952/		
4	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-2-quartos+sta-monica+guarapari+es+63m2+R\$169000/ID-11448709/		
5	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa-2-quartos+sta-monica+guarapari+es+67m2+R\$180000/ID-10609159/		
6	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-casa+2-quartos+sta-monica+guarapari+es+54m2+R\$150000/ID-9560709/		
7	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-padrao+sta-monica+guarapari+es+R\$350000/ID-11085708/		
8	http://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-terreno-padrao+sta-monica+guarapari+es+480m2+R\$80000/ID-10380118/		
9	Elemento inserido pelo Usuário		Peixoto Imoveis - 27-3361-2152
10	Elemento inserido pelo Usuário		Peixoto Imoveis - 27-3361-2152

20235

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	R\$/m ² puro	R\$/m ² padrao-conser
1	250000	225000	375	245	5.501258210544727	600	269.09794468968
2	420000	378000	400	291	5.673323267171493	945	402.3971590266
3	450000	405000	420	32	3.4657359027997265	964.2857142857143	742.699516533262
4	169000	152100	195	755	6.628717749249025	1448.5714285714287	235.015955057
5	160000	162000	105	1018	6.925595197110468	1542.857142857143	241.6146508940952
6	150000	135000	105	656	6.486160788944089	1285.7142857142858	236.95167984477145
7	520000	318000	720	90	4.499809670330265	437.5	437.5
8	80000	72000	450	1147	7.044905117129371	150	150
9	3500000	3150000	10000	199	5.293304321714492	315	315
10	70000	63000	380	740	6.605650198198115	175	175



13 de Junho de 2018 - Análise de Regressão

Análise

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 85.5% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado: temos, assim, um forte indicio de que *o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados*.

Analisando o coeficiente b (Confiança b) concluímos que a variável X (distância) *é significativa para o modelo*, uma vez que o p-valor alcançado (0%) para o coeficiente foi menor que $\alpha=10\%$. Como o coeficiente da variável *distância (b)* é negativo, concluímos que, no intervalo da análise, um aumento deste provoca diminuição no valor – existe, de acordo com a expectativa, um pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor foi menor que 0,00%.

Na seção do intervalo de confiança, este valor retrata, para uma confiança de 80%, o máximo de variabilidade em torno da posição central estimada pelo modelo. Significa, portanto, que existe uma variabilidade de $\pm 0\%$ em torno do valor calculado para o laudo.

Conclusão Geral

VENDA

R\$ 890.000,00

(oitocentos e noventa mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: III

Classificação quanto ao grau de precisão: III – 85.5%



20236

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 23 páginas assinadas somente no anverso.

Não foi objeto de avaliação do presente laudo a análise de passivo judicial e tributário. Sob a mesma ótica, também não foi emitida qualquer opinião sobre o detentor da posse ou propriedade do imóvel avaliando, sendo a opinião restrita ao valor de mercado do imóvel.

A legislação urbanística federal, estadual e municipal foi utilizada apenas para orientação do laudo de avaliação acerca das restrições gerais que o imóvel está submetido e potencial construtivo. Essas premissas utilizadas não constituem direito adquirido do imóvel avaliando, sendo necessária a consulta formal aos órgãos pertinentes para obtenção de autorizações e informações sobre as permissões legais para edificar.

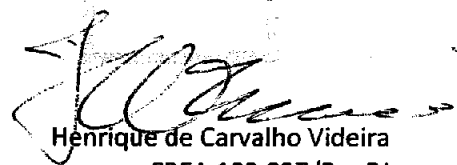
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas NBR 14653 – 1-2-3-4, ABNT 12721:2007 e recomendações de associações de classe.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que, após análise, julgou ser a mais adequada.

Finalmente, declaramos que a 2H Consultoria e Avaliações Ltda. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Rio de Janeiro, 28 de Setembro de 2016.



Henrique de Carvalho Videira
CREA 183.937/D – RJ
VISTO SP 5061912235

20237

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Início da Rua XV de Fevereiro, perto da esquina com a Rua Salinas
Limites do Terreno Avaliando marcado em vermelho



Foto 2: Esquina da Rua XV de Fevereiro com a Rua Salinas
Terreno avaliando marcado em vermelho, localizado no encontro dos dois logradouros
Destaque para a topografia plana do terreno nesta região da gleba

20238

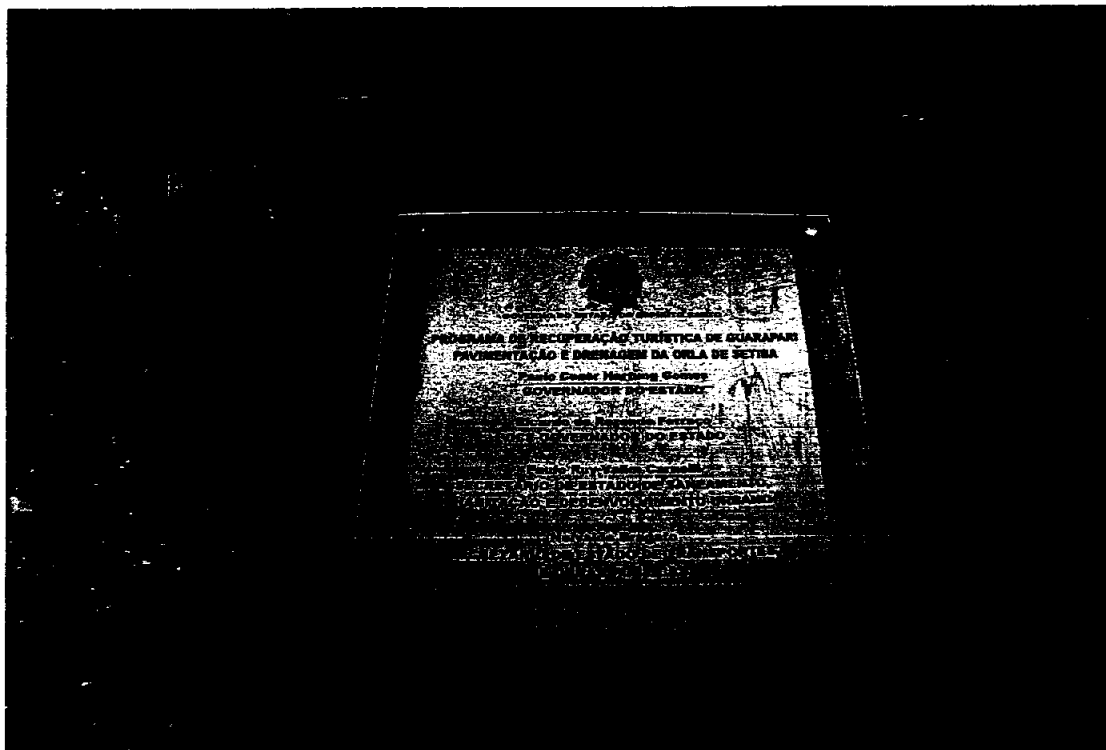


Foto 3: Placa do Governo do Espírito Santo destacando a intervenção urbana recente no entorno do terreno avaliando

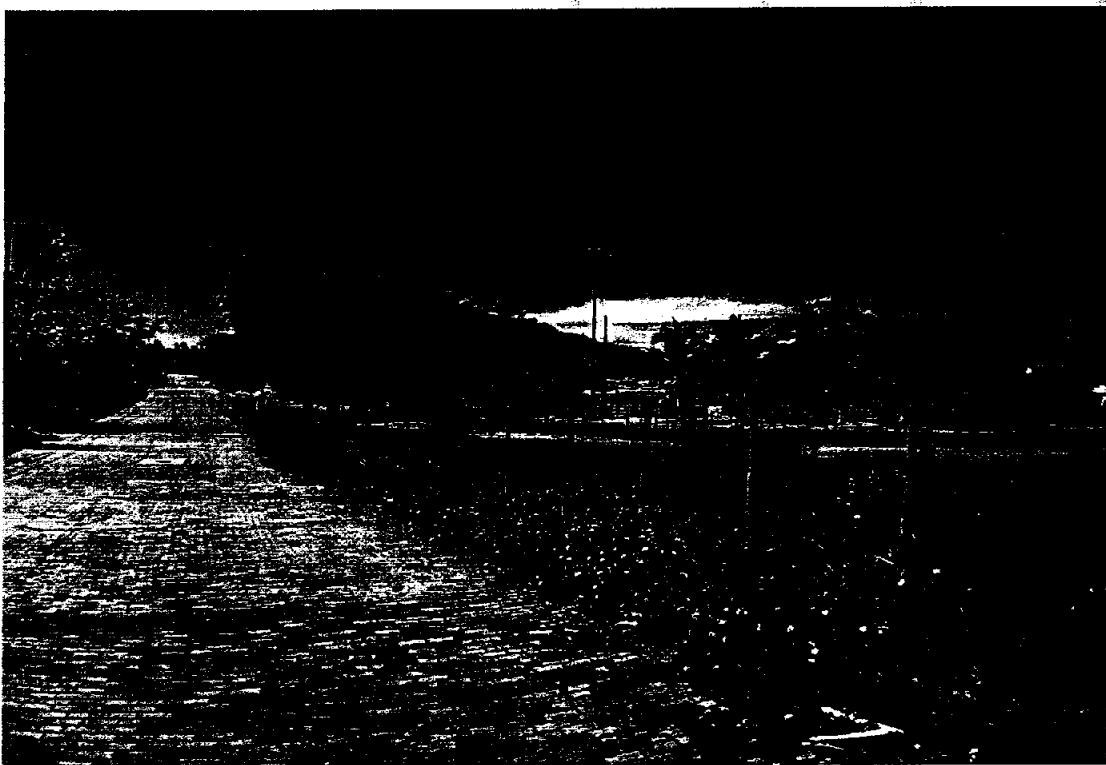


Foto 4: Trecho mais plano da gleba avaliada na Rua 15 de Fevereiro – terreno marcado em vermelho

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20239



Foto 5: Trecho do Terreno Avalianda na Rua XV de Fevereiro em direção ao final da rua



Foto 6: Trecho Final da Rua XV de Fevereiro – Sem Saída (terreno marcado em vermelho)

70240



Foto 7: Terreno avaliando marcado em vermelho
Destaque para o trecho mais plano do Terreno, fora da vegetação nativa



Foto 8: Foto do Terreno da mesma seção da foto anterior destacando o trecho predominante de mata nativa

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20241



Foto 9: Trecho com leve aclive na Rua Salinas, de frente para a praia



Foto 10: Mesmo trecho do terreno avaliando destacado na foto anterior, sob outro ângulo

20242



Foto 11: Terreno avaliando visualizado da prainha de Setiba
Rua Salinas marcada com uma seta amarela



Foto 12: Foto do Terreno avaliando fotografado da mesma prainha da foto anterior, sob outro ângulo

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

20243

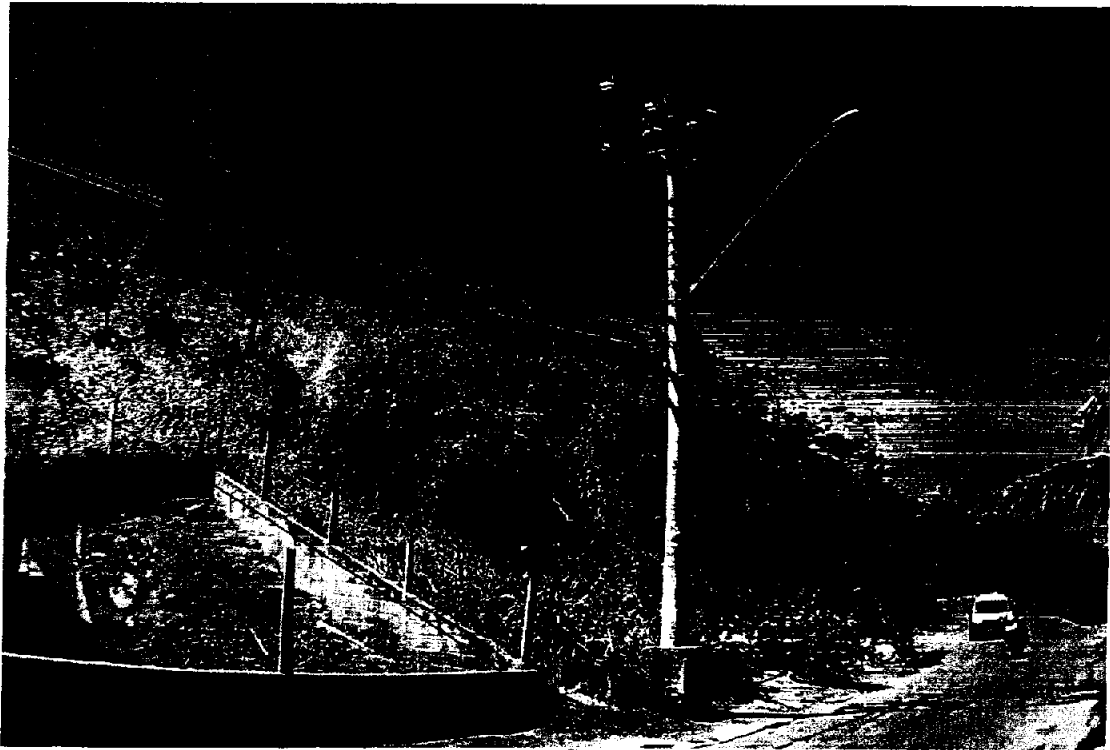


Foto 13: Trecho do terreno na Rua Salinas, marcado em vermelho



Foto 14: Foto da praia em frente ao terreno avaliando

20244



Foto 15: Distância da Maré Cheia até a linha dos quiosques (localizados em frente ao terreno avaliando): 5m

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 23 folhas.

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2º Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 1ª Vara Empresarial
Erasmu Braga, 115 Lam. Central sala703CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 3735/3603
e-mail: cap01vemp@tjrj.jus.br

Processo : **0260447-16.2010.8.19.0001** Distribuído em: 13/08/2010

ENCERRAMENTO

Nesta data, às fls.20244, encerrei o 100º. volume dos autos acima mencionado..

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2016.

Luiz Antonio dos Santos - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/7383,



Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4B4B.36YX.NH4N.MC8I**
Este código pode ser verificado em: <http://www4.tjrj.jus.br/CertidaoCNPJ/validacao.do>