

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 iniciei o 118º volume dos autos acima mencionado, a partir de fls.23650

Rio de Janeiro, 11 de outubro de 2017.

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



DR. LUIZ EUGENIO POPOW
OAB/RS 29.089

23650
8

**EXCELENTÍSSIMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO/RJ.**

Processo nº 0260447-16.2010.8.19.0001

JOSE VILDEMAR PEREIRA SOUZA,
brasileiro, casado, guarda, inscrito no CPF nº 410.522.260/00,
residente e domiciliado na Rua Almeida Prado nº 74 – Morada do
Vale I em Gravataí/RS – CEP 94110/240, por seu procurador
signatário, com escritório profissional na rua Dr. Flores, 105 –
conjunto 604 – Porto Alegre/RS, vêm à presença de Vossa
Excelência, no processo da **MASSA FALIDA (VIAÇÃO AÉREA
RIOGRANDENSE)**, aduzindo e requerendo o que segue:

1.- O reclamante informa a conta bancaria:

BANCO DO BRASIL S/A
AG. 0883-4
CONTA: 5172/1

P. Deferimento.

P. Alegre, 25 de setembro de 2017.

Pp. Luiz Eugenio Popow
OAB/RS 29089

1
RUA DR. FLORES, 105 - conjunto 604 - Fone/Fax 51 32251288
Porto Alegre - RS - CEP 90020 - 122

RECIBO EMP01 20170915097 05/10/17 17:05:4812485 119252



ROBERTO DINIZ GONÇALVES QUEIROZ

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO- RJ

PROCESSO Nº 0260447-16.2010.8.19.0001 (VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO)

PROCESSO Nº 0133700-25.2004.5.05.0016 (16ª VARA DE SALVADOR- BA)

EDVALDO PEREIRA DE OLIVEIRA, já devidamente qualificado nos autos da epígrafe, que tem como ex adverso VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E GOL LINHAS AÉREAS INTELIGENTES S/A, em atendimento de notificação de fls. vem à presença de V. Exa. requer a prorrogação de prazo por quinze dias para a juntada dos documentos requerido por esse MM Juízo, haja vista que encontrando dificuldades em encontrar o Habilitante/reclamante, em razão de problemas de comunicação com o autor.

É o que requer.

N. termos,

P. deferimento

Salvador, 03 de outubro de 2017.

Roberto Diniz

OAB/Ba - 19.757

Marília Pazos

OAB/BA - 49.869

FFC&P EMP01 201707942807 06/10/17 15:08:58121880 138771

23653



ROBERTO DINIZ GONCALVES OLIVEIRA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO- RJ

PROCESSO Nº 0260447-16.2010.8.19.0001 (VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO)

PROCESSO Nº 0006400-10.2004.8.05.0001 (1ª VARA DE SALVADOR, BA)

MARGO MICHEL CHEBL, já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, que tem como em litigância VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE S/A- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E GOL LINHAS AÉREAS INTELIGENTES S/A, em atendimento de notificação de fls. , vem a V. Exa, através de seu advogado in fine assinado, requerer a juntada dos documentos em anexo para que produzam seus jurídicos efeitos legais.

É o que requer.

N. termos,

P. Justada e deferimento

Salvador, 03 de outubro de 2017

Roberto Diniz

OAB/BA - 10.757

Marina Pazos

OAB/BA - 49.809

57CAP ENF01 201707316948 06/10/17 15:58:33123929 138774

NOME: MARGO MICHEL CHEBL

CPF: 252.146.085-00

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2017

ANO-CALENDRÁRIO 2016

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: MARGO MICHEL CHEBL CPF: 252.146.085-00
 Data de Nascimento: 01/03/1967 Título Eleitoral: 0015059440580
 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: Rua JOSÉ DE PEREIRA Número: 219
 Complemento: AP 1502 Bairro/Cidade: BRUNAS
 Município: Salvador UF: BA
 CEP: 40283-700 DDD/Telefone:
 Celular: DDD/Celular:
 Natureza da ocupação: 01 - Exercício de emprego de setor privado, exceto de instituições financeiras
 Ocupação Principal: 259 - Filósofo
 Tipo de declaração: Declaração de Ajuste Anual Original
 Nº do recibo da última declaração entregue do exercício de 2016: 38683581734

DEPENDENTES

Sem informações

ALIMENTANDOS

Sem informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

(Valores em Reais)

NOME DA FONTE PAGADORA	REND. RECEBIDOS DE PESS. JURÍDICA	CONT. P. PREVID. OFICIAL	IMPOSTO RETIDO NA FONTE	13º SALÁRIO	13º SOBRA
AIR EUROPA LINEAS AEREAS S/A CNPJ/CPF: 02.204.537/0001-07	26.147,43	2.551,52	156,10	1.739,23	0,00
TOTAL	26.147,43	2.551,52	156,10	1.739,23	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

RENDIMENTOS ISENTOS E NÃO TRIBUTÁVEIS

Sem informações

NOME: MARGO MICHEL CHEBL	IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
CPF: 252.146.085-00	EXERCÍCIO 2017 ANO-CALENDÁRIO 2016
DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL	

RENDIMENTOS SUJEITOS A TRIBUTAÇÃO EXCLUSIVA / DEFINITIVA	(Valores em Reais)
01. 13ª salário	1.739,23
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 (bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e semelhantes e fundos de investimento imobiliário)	0,00
06. Rendimentos de aplicações financeiras	0,00
07. Rendimentos recebidos acumuladamente	0,00
08. 13ª 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	1.739,23

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

Sem informações

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

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

(Valores em Reais)

01. Imposto complementar	0,00
02. Imposto pago no exterior pelo titular e pelos dependentes	0,00
Imposto devido com os rendimentos no exterior	0,00
Imposto devido sem os rendimentos no exterior	0,00
Diferença a ser considerada para cálculo do imposto (limite legal)	0,00
03. Imposto sobre a renda na fonte (Lei 11.033/2004)	0,00
04. Imposto retido na fonte do titular	158,10
05. Imposto retido na fonte dos dependentes	0,00
06. Carnê-Leão do titular	0,00
07. Carnê-Leão dos dependentes	0,00

PAGAMENTOS EFETUADOS

Sem informações

DOAÇÕES EFETUADAS

Sem informações

NOME: MARGO MICHEL CHEBL

CPF: 252.140.000-00

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
EXERCÍCIO 2017 ANO-CALENDÁRIO 2016

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2015	31/12/2016
02	PREDIO COMERCIAL N. 72 SITO A AV. D. JOAO VI - BAIRRO DE BROTAZ - SALVADOR-BA. ADQUIRIDO DE LEONIDAS SIMOES DE AZEVEDO, CPF 008.957.973-15 EM 01/02/2010 105 - Brasil	100.000,00	100.000,00
03	DINHEIRO EM MAOS 105 - Brasil	175.000,00	175.000,00
11	APARTAMENTO NO 403 NO ALPHA CLASS RESIDENCE, SITUADO NA AVENIDA ALPHAVILLE, QUADRA H-4, LOTE 05, PARALELA, ITAUA, EM SALVADOR-BA, ADQUIRIDO DE FERREIRA FERRAZ INCORPORACOES LTDA, CNPJ NO 00.341.010/0001-70, NO VALOR DE R\$ 130.000,00, CONF. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, DATADA DE 24.08.2012. 105 - Brasil	120.000,00	120.000,00
11	50,00% DO TERCEIRO ANDAR, COM UMA VAGA DE GARAGEM, DO EDIF. SESQUICENTENARIO, SITUADO A AV. ESTADOS UNIDOS, NO 60, SUBDISTRITO DO PILAR, EM SALVADOR - BA, ADQUIRIDO DE INACIO LOPES DE OLIVEIRA, CPF NO 188.687.785-91, CONF. ESCRITURA NO TABEL. DO 100 OFICIO DE SALVADOR BA 105 - Brasil	125.000,00	125.000,00
11	APARTAMENTO NO 1305 DO EDIFICIO MONDRIAN, TORRE C, CONDOMINIO ART VILLE, SITUADO NA AVENIDA ALPHAVILLE, NO 23498, SUBDISTRITO DE IAPUAN, EM SALVADOR-BA, ADQUIRIDO DE ROSENILDO ROSA LIMA - CPF 337.584.175-20, CONFORME ESCRITURA PUBLICA DE VENDA E COMPRA LAVRADA NO 60 TABELIONATO DE NOTAS NO LIVRO 1278 FOLHA 052, DATADA DE 17.05.2013, EM 105 - Brasil	140.000,00	140.000,00
TOTAL		665.000,00	665.000,00

DÍVIDAS E ÔNUS REAIS

Sem informações

ESPÓLIO

Sem informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS

Sem informações

NOME: MARGO MICHEL CHEBL	IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FISICA
CPF: 252.146.085-00	
DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL	
	EXERCÍCIO 2017 ANO CALENDÁRIO 2016

RESUMO TRIBUTAÇÃO UTILIZANDO O DESCONTO SIMPLIFICADO

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS E DESCONTO SIMPLIFICADO	
Recebidos de Pessoa Jurídica pelo titular	28.147,43
Recebidos de Pessoa Jurídica pelos dependentes	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Estrangeiro pelo titular	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Estrangeiro pelos dependentes	0,00
Recebidos acumuladamente pelo titular	0,00
Recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00
Resultado tributável da Atividade Rural	0,00
TOTAL DE RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	28.147,43
Desconto Simplificado	5.029,48
Base de cálculo do imposto	23.117,95
Imposto devido	0,00
Imposto devido IRFA	0,00
Total do imposto devido	0,00
IMPOSTO PAGO	
Imposto retido na fonte do titular	156,10
Impo. retido na fonte dos dependentes	0,00
Carnê-Leão do titular	0,00
Carnê-Leão dos dependentes	0,00
Imposto Complementar	0,00
Imposto pago no exterior	0,00
Imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004)	0,00
Imposto retido IRFA	0,00
Total do imposto pago	156,10
IMPOSTO A RESTITUIR	156,10
NETO DO IMPOSTO A PAGAR	0,00
PARCELAMENTO	
Valor da cota	
Número de Cotas	
INFORMAÇÕES BANCÁRIAS	
Banco	341
Agência/correspondente	11111
Conta para crédito	30402-3

NOME MARGO MICHEL CREBL
 CPF: 252.146.085-00
 DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA
 EXERCÍCIO 2017 ANO-CALENDÁRIO 2016

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

Bens e Direitos em 31/12/2015	665.000,00
Bens e Direitos em 31/12/2016	665.000,00
Dívidas e Ônus Reais em 31/12/2015	0,00
Dívidas e Ônus Reais em 31/12/2016	0,00

OUTRAS INFORMAÇÕES

Rendimentos isentos, excludidos e de menor incidência	0,00
Rendimentos sujeitos à tributação exclusiva definitiva	1.720,32
Rendimentos isentáveis - 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 Partidos Políticos e Candidatos a Cargos eletivos	0,00
Imposto a pagar sobre o Ganho de Capital - Moeda Estrangeira em Espécie	0,00
Imposto devido 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

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FISICA

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

EXERCÍCIO 2017

ANO-CALENDÁRIO 2016

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL - OPÇÃO PELO DESCONTO SIMPLIFICADO
DECLARAÇÃO ORIGINAL

IDENTIFICAÇÃO DO DECLARANTE

CPF do declarante 252.146.085-00	Nome do declarante MARGO MICHEL CHEZL	Telefone
Endereço RUA JOSE DE PEREIRA	Número 210	Complemento 691802
Barro/Distrito CROTAS	CEP 40290-700	Município SALVADOR
		UF BA
		(Valores em Reais)
TOTAL RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS		26.147,43
IMPOSTO DEVIDO		0,00
IMPOSTO A RESTITUIR		166,10
SALDO DO IMPOSTO A PAGAR		0,00
IMPOSTO A PAGAR GANHO DE CAPITAL - MOEDA EM ESPÉCIE		0,00
RESTITUIÇÃO CÓDIGO DO BANCO		341
AGÊNCIA BANCÁRIA		1510
CONTA PARA CRÉDITO		00402-0

Declaração recebida via Internet JV
 pelo Agente Receptor SERPRO
 em 26/04/2017 às 10:59:36
 2416540507

AER EUROPA LINEAS AEREAS SOCIEDAD ANONIMA		CC: AIR EUROPA		Folha Mensal	
CNPJ: 00.904.537/0001-07		Mensalista		Julho de 2017	
EMPREGADO		Matrícula	Departamento	Data	
11 MARCOS MICHAEL FERREI		523140	1	01/11/2010	
APPRENTICE		Admissão:		01/11/2010	
Código	Descrição	Referência	Vencimentos	Descontos	
1	HORAS NORMAIS	180,00	1.991,77		
201	COMPLEMENTO DE SALARIO	2.032,11	1.032,11		
204	QUINTA PARCELAS	280,54	280,54		
400	ADICIONAL VARE TRANSPORTE	23,00	165,60		
210	ADICIONAL REFECICAO	23,00	446,43		
300	INSS	1,00		1,00	
305	INSS	11,00		332,67	
308	IMPORTE DE RENDA	7,50		59,54	
40	ADICIONAL SINDICAL	1,50		45,36	
991	DESC. ADIANT. SALARIAL	995,99		995,99	
40	VARE TRANSPORTE	1,00		1,00	
			TOTAL DE VENCIMENTOS	TOTAL DE DESCONTOS	
			4.016,55	1.434,91	
Líquido a receber			2.581,64		
TOTAL		3.991,77	3.003,06	3.027,86	241,91
				2.691,26	7,50

Código do sistema contábil: 1010 - 1010 - 1010

Mensalista

Data

AER EUROPA LINEAS AEREAS SOCIEDAD ANONIMA		CC: AIR EUROPA		Folha Mensal	
CNPJ: 00.904.537/0001-07		Mensalista		Julho de 2017	
EMPREGADO		Matrícula	Departamento	Data	
11 MARCOS MICHAEL FERREI		523140	1	01/11/2010	
APPRENTICE		Admissão:		01/11/2010	
Código	Descrição	Referência	Vencimentos	Descontos	
1	HORAS NORMAIS	180,00	1.991,77		
201	COMPLEMENTO DE SALARIO	2.032,11	1.032,11		
204	QUINTA PARCELAS	280,54	280,54		
400	ADICIONAL VARE TRANSPORTE	23,00	165,60		
210	ADICIONAL REFECICAO	23,00	446,43		
300	INSS	1,00		1,00	
305	INSS	11,00		332,67	
308	IMPORTE DE RENDA	7,50		59,54	
40	ADICIONAL SINDICAL	1,50		45,36	
991	DESC. ADIANT. SALARIAL	995,99		995,99	
40	VARE TRANSPORTE	1,00		1,00	
			TOTAL DE VENCIMENTOS	TOTAL DE DESCONTOS	
			4.016,55	1.434,91	
Líquido a receber			2.581,64		
TOTAL		3.991,77	3.003,06	3.027,86	241,91
				2.691,26	7,50

Código do sistema contábil: 1010 - 1010 - 1010

Mensalista

Data

AIR EUROPA LINHAS AEREAS SOCIEDADE ANONIMA
 CNPJ: 07.004.837/0001-07 CO: AIR EUROPA Folha Mensal Junho de 2017
 Mergalista

11 MARCO MICHEL CHEBE 521140 1 1
 ATENDENTE Admissão: 07/11/2010

Código	Descrição	Referência	Vencimentos	Descontos	
1	HORAS NORMAIS	180,00	1.991,17		
204	CEDIA BASICA	380,64	380,64		
208	AUXILIO VALE TRANSPORTE	21,00	191,20		
210	AUXILIO REFEIÇÃO	21,00	407,21		
211	CMR ADICIONAL NOTURNO	28,00	4,06		
212	ADICIONAL NOTURNO 40%	4,48	19,83		
202	DESCONTO REFEIÇÃO	1,00		1,00	
998	I.N.S.P.	8,00		181,48	
99	MEMBRIANÇA SINDICAL	1,00		29,88	
991	DESC. ADIANT. SALARIAL	995,88		995,88	
48	VALE TRANSPORTE	1,00		1,00	
TOTAL 6			2.958,61	1.209,26	
Código: 3060-3 Agência: F.C. - 3			→	1.749,35	
Salário Bruto	Salário Líquido	Base Calc. INSS	FGTS em Dólar	Base Calc. IRRF	Taxa IRRF
1.991,17	2.014,56	2.014,56	161,32	1.833,07	0,00

Código de controle de folha: 0001/0001/0001

Agência: F.C. - 3

Folha

AIR EUROPA LINHAS AEREAS SOCIEDADE ANONIMA
 CNPJ: 07.004.837/0001-07 CO: AIR EUROPA Folha Mensal Junho de 2017
 Mergalista

11 MARCO MICHEL CHEBE 521140 1 1
 ATENDENTE Admissão: 07/11/2010

Código	Descrição	Referência	Vencimentos	Descontos	
1	HORAS NORMAIS	180,00	1.991,17		
204	CEDIA BASICA	380,64	380,64		
208	AUXILIO VALE TRANSPORTE	21,00	191,20		
210	AUXILIO REFEIÇÃO	21,00	407,21		
211	CMR ADICIONAL NOTURNO	28,00	4,06		
212	ADICIONAL NOTURNO 40%	4,48	19,83		
202	DESCONTO REFEIÇÃO	1,00		1,00	
998	I.N.S.P.	8,00		181,48	
99	MEMBRIANÇA SINDICAL	1,00		29,88	
991	DESC. ADIANT. SALARIAL	995,88		995,88	
48	VALE TRANSPORTE	1,00		1,00	
TOTAL 6			2.958,61	1.209,26	
Código: 3060-3 Agência: F.C. - 3			→	1.749,35	
Salário Bruto	Salário Líquido	Base Calc. INSS	FGTS em Dólar	Base Calc. IRRF	Taxa IRRF
1.991,17	2.014,56	2.014,56	161,32	1.833,07	0,00

Código de controle de folha: 0001/0001/0001

Agência: F.C. - 3

Folha

AIR EUROPA LINHAS AEREAS SOCIEDAD ANONIMA		CC: AIR EUROPA		Folha Mensal	
CNPJ: 08.114.137/0001-07		Mensalista		Junho de 2017	
11 MARGO MICHEL CRERL		921145		1	
ADVOGADO		Admissao:		01/11/2010	
Código	Descrição	Referência	Venimentos	Descontos	
1	HORAS NORMAIS	180,00	1.951,07		
204	CESTA BASICA	380,64	380,64		
210	AUXILIO REFEICAO	21,00	151,20		
212	ADICIONAL NOTURNO	25,00	4,96		
212	ADICIONAL NOTURNO 40%	4,48	19,66		
202	DESCONTO REFEICAO	1,00			1,00
202	DESCONTO REFEICAO	9,00			9,00
901	DESCONTO SINDICAT	1,50			1,50
901	DESCONTO SINDICAT	990,89			990,89
48	VALE TRANSPORTE	1,00			1,00
Total de Venimentos			2.955,61	Total de Descontos	
Total de Descontos				1.209,26	
Total Líquido				1.746,35	
Total de Pagamentos		1.991,77		2.010,56	
Total de Pagamentos		2.010,56		2.010,56	
Total de Pagamentos		161,32		1.835,07	
Total de Pagamentos				0,00	

O valor líquido a receber é de R\$ 1.746,35

OK

AIR EUROPA LINHAS AEREAS SOCIEDAD ANONIMA		CC: AIR EUROPA		Folha Mensal	
CNPJ: 08.114.137/0001-07		Mensalista		Junho de 2017	
11 MARGO MICHEL CRERL		921145		1	
ADVOGADO		Admissao:		01/11/2010	
Código	Descrição	Referência	Venimentos	Descontos	
1	HORAS NORMAIS	180,00	1.951,07		
204	CESTA BASICA	380,64	380,64		
210	AUXILIO REFEICAO	21,00	151,20		
212	ADICIONAL NOTURNO	25,00	4,96		
212	ADICIONAL NOTURNO 40%	4,48	19,66		
202	DESCONTO REFEICAO	1,00			1,00
202	DESCONTO REFEICAO	9,00			9,00
901	DESCONTO SINDICAT	1,50			1,50
901	DESCONTO SINDICAT	990,89			990,89
48	VALE TRANSPORTE	1,00			1,00
Total de Venimentos			2.955,61	Total de Descontos	
Total de Descontos				1.209,26	
Total Líquido				1.746,35	
Total de Pagamentos		1.991,77		2.010,56	
Total de Pagamentos		2.010,56		2.010,56	
Total de Pagamentos		161,32		1.835,07	
Total de Pagamentos				0,00	

O valor líquido a receber é de R\$ 1.746,35

OK

AIR EUROPA LINEAS AEREAS SOCIEDAD ANONIMA		CNPJ: 02.204.537/0001-00		00: AIR EUROPA		Poina Mensal	
				Mensalista		Agosto de 2017	
01 MARCO NICHOL NICHOL		521140		1		1	
ACIDENTE		Admissao:		01/11/2016			

Código	Descrição	Referência	Vencimentos	Descontos
1	ROZAS NORMAIS	180,00	1.931,70	
004	CONTA BASICA	380,64	380,64	
208	ANILITO VALE TRANSPORTE	20,00	144,00	
210	ANILITO REPEIÇÃO	20,00	380,20	
211	VAE ADDICIONAL NOTURNO	25,00	9,10	
212	ADICIONAL NOTURNO 40%	8,22	36,28	
002	DESCONTO REPEIÇÃO	1,00		1,00
005	I.R.R.F.	3,00		53,35
02	RESPONSABILIDADE FUNDADA	1,00		29,98
981	ENCARGAMENTO SALARIAL	998,88		198,88
48	VALE TRANSPORTE	1,00		1,00

1740 4		Total de Vencimentos		Total de Descontos	
Conta: 3042-3		Agência: 0810 - 5		2.960,09	
				1.211,12	
				1.738,97	
Valor Base	de Descontos	Base de FGTS	FGTS de Mês	Base Calc. IRRF	Retenções
1.931,70	2.031,26	2.031,26	162,88	1.853,90	0,00

AIR EUROPA LINEAS AEREAS SOCIEDAD ANONIMA		CNPJ: 02.204.537/0001-00		00: AIR EUROPA		Poina Mensal	
				Mensalista		Agosto de 2017	
01 MARCO NICHOL NICHOL		521140		1		1	
ACIDENTE		Admissao:		01/11/2016			

Código	Descrição	Referência	Vencimentos	Descontos
1	ROZAS NORMAIS	180,00	1.931,70	
004	CONTA BASICA	380,64	380,64	
208	ANILITO VALE TRANSPORTE	20,00	144,00	
210	ANILITO REPEIÇÃO	20,00	380,20	
211	VAE ADDICIONAL NOTURNO	25,00	9,10	
212	ADICIONAL NOTURNO 40%	8,22	36,28	
002	DESCONTO REPEIÇÃO	1,00		1,00
005	I.R.R.F.	3,00		53,35
02	RESPONSABILIDADE FUNDADA	1,00		29,98
981	ENCARGAMENTO SALARIAL	998,88		198,88
48	VALE TRANSPORTE	1,00		1,00

1740 4		Total de Vencimentos		Total de Descontos	
Conta: 3042-3		Agência: 0810 - 5		2.960,09	
				1.211,12	
				1.738,97	
Valor Base	de Descontos	Base de FGTS	FGTS de Mês	Base Calc. IRRF	Retenções
1.931,70	2.031,26	2.031,26	162,88	1.853,90	0,00

EXMO. SR. DR. JUIZ DO TRABALHO DA 4ª VARA DE SALVADOR-BA

03/10/17

MARGO MICHEL CHEBL, já qualificada nos autos da reclamação trabalhista, processo nº 00064-2004-004-05-00-0, em que litiga com a VARIG - VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE S/A, vem, iniciar a execução do julgado, importando na quantia de R\$ 61.336,57(Sessenta e um mil trezentos e trinta e seis reais e cinquenta e sete centavos) devida até 01.07.2010, pelo que requer, seja determinado pelo MM. Juízo, a citação da VARIG S/A conforme razões a seguir relacionadas, para pagar o crédito da autora, em 24 horas sob pena de penhora de quantos bens bastem para garantia da execução.

Requer ainda, conste do Mandado de Citação e Penhora, que a penhora deve recair sob DINHEIRO, observando a gradação legal estabelecida no art. 655 do CPC de aplicação subsidiária, conforme determina o art. 882 da CLT, que dispõe:

"O executado que não pagar a importância reclamada poderá garantir a execução mediante depósito da mesma, atualizada e acrescida das despesas processuais, ou nomeando bens à penhora, observada a ordem

preferencial estabelecida no art. 655 do Código Processo Civil.”

Com efeito, o art. 655 do CPC - citado no artigo suso transcrito - assenta que, incumbindo ao devedor, como de fato incumbe, a nomeação de bens, deve este observar a ordem legal expressamente prevista nos seus incisos, o que nem de longe nega ao exarcedado, eis que a citada gradação encontra-se assim insculpida:

- I. dinheiro
- II. pedras e metais preciosos
- III. títulos da dívida pública da União ou dos Estados
- IV. títulos de crédito, que tenha coração em bolsa
- V. móveis
- VI. veículos
- VII. semoventes
- VIII. imóveis
- IX. navios e aeronaves
- X. direitos e ações

Em sendo assim, requer sejam homologadas as contas de liquidação ora apresentadas, determinando esse probo julgador que a penhora recaia **EM DINHEIRO, convolvando em penhora os depósitos de 256 e 364**, determinado o complemento da garantia do juízo através do convênio BACENJUD.

Devolve nessa oportunidade os autos em dois volumes.

N. Termos

P. Deferimento

Salvador, 02 de Agosto de 2010

Roberto Diniz

OAB-Ba. 10.757

PROCESSO Nº 0004/2004-0000000
RECLAMANTE: MARGO MICHELLE PEREIRA
RECLAMADO: VASIO DE VAGAO JERONYMO GRANDJEAN

INICIAL: 18.01.2006
TEMPO DE SERVIÇO: 05.05.1996 A 14.05.2010
PRECATORIO: 01.01.1999

PARCELAS DE JUROS

Requeremos a expedição de ofício para o devedor pagar a importância devida em parcelas mensais de R\$ 1.000,00 (um mil reais) a partir de 01/07/2010, em favor de Wanderey e Lourde Advogados, inscrita no CNPJ nº 07.046.021/0001-00, sob o nº de inscrição estadual nº 13.080.000-1, inscrita no CNPJ nº 07.046.021/0001-00, inscrita no CNPJ nº 07.046.021/0001-00, inscrita no CNPJ nº 07.046.021/0001-00.

Table with columns: Parcela, Valor, Data, etc. It lists 48 monthly payments of R\$ 1,000.00 from 01/07/2010 to 01/07/2011.

Summary table with columns: Valor, Años, Total Bruto Devido, Valor a Recolher, Total Líquido Devido, Valor do Des. Reclamada, Total do Debito da Executara.

WANDERLEY E LOURD ADVOGADOS



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO

000539

4ª. VARA DO TRABALHO DE SALVADOR
Processo nº 0006400-19.2004.5.05.0004 RT

CERTIDÃO

Certifico que decorreu o prazo para as partes manifestarem-se sobre a baixa dos autos e para a excipiente/reclamada opor embargos à execução. **CONCLUSOS.**

Salvador, 12 de Junho de 2012.

MARCONDES PEREIRA DA SILVA
Diretor(a) de Secretaria

Vistos, etc.

1. É fato público e notório que em 20.08.2010, a 1ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro decretou a falência das empresas VARIG S/A - VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE, CNPJ nº 92.772.821/0001-64, RIO SUL LINHAS AÉREAS S/A, CNPJ nº 33.746.918/0001-33 e NORDESTE LINHAS AÉREAS S/A, CNPJ nº 14.259.220/0001-49 nos autos nº 0260447-16.2010.8.19.0001. Entendo que a competência deste Juízo limita-se à fixação do quantum debeatur devido pela reclamada na fase de execução. Isso posto, determino que a Secretaria expeça a certidão do crédito atualizado do executante para fins de inscrição no quadro geral de credores no Juízo Falimentar. N.
3. Expeça-se certidão dos créditos previdenciários e fiscais devidos pela executada na presente ação e notifique-se a União/PGF pessoalmente para providenciar a respectiva habilitação.
4. Exclua-se o executado do banco de dados de devedores trabalhistas deste Tribunal.
5. Aguarde-se o prazo de 30 dias para as partes interessadas informem sobre a habilitação no Juízo competente.
6. Decorrido o prazo supracitado e após a vitória, archive-se o processo.

Salvador, 12 de Junho de 2012

MARIA LUÍZA FERREIRA PASSO
Juíza do Trabalho

firmado por assinatura digital em 12/06/2012 19:28 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira. Assinado por MARIA LUÍZA FERREIRA PASSO. Protocolizado no TRT 05 sob o nº 10112061200760689164.
Firmado por assinatura digital em 12/06/2012 19:22 pelo sistema AssineJus da Justiça do Trabalho, conforme MP 2.200-2/2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira. Assinado por MARCONDES PEREIRA DA SILVA. Protocolizado no TRT 05 sob o nº 10112061200760685090.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
4ª. VARA DO TRAB. DE SALVADOR

Processo 0006400-19.2004.5.05.0004 RT Inicial 16/01/2004
Exequente MARGO MICHEL CHEBL Atualização 01/05/2013
Executado(a) VARIG-VIACAO AEREA RIO GRANDENSE

Devido ao exequente em	01/07/2010	R\$	33.232,74
TOTAL DEVIDO SEM JUROS EM	01/07/2010	R\$	33.232,74
Atualização Monetária até	01/05/2013 1,0200719	R\$	33.899,78
Total dos Juros até	01/05/2013 111,5333%	R\$	37.809,55
TOTAL ATUALIZADO ATÉ	01/05/2013	R\$	71.709,33

Base de Cálculo do INSS	25,94% do Valor Atualizado sem Juros	R\$	8.794,39
INSS do Empregado	8,36% da base de cálculo do INSS	R\$	735,53
INSS-Empregado-13º Salário	0,00% da base de cálculo do INSS	R\$	0,00
Valor do INSS do empregador	23,00%	R\$	2.022,70
TOTAL DO INSS DEVIDO ATUALIZADO ATÉ	01/05/2013	R\$	2.758,23

Crédito Bruto do exequente		R\$	71.709,33
Débito do IRPF do Exequente	Conforme Art. 12-A da Lei 7.713-88	R\$	Isento
Débito do INSS do Exequente		R\$	-735,53
CRÉDITO LÍQUIDO EXEQUENTE	01/05/2013	R\$	70.973,80

CRÉDITO LÍQUIDO DO EXEQUENTE		R\$	70.973,80
DÉBITO TOTAL DO INSS (GPS 2909)		R\$	2.758,23
CUSTAS (DARF 8019)		R\$	1.474,64
DÉBITO TOTAL DA EXECUTADO(A)	01/05/2013	R\$	75.206,67

15 de abril de 2013

JÂNIO CASSIO FERREIRA SILVA
TECNICO JUDICIARIO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO

Vara 4ª VARA DO TRAB. DE SALVADOR
 Código da Vara 004
 Servidor JÂNIO CASSIO FERREIRA SILVA
 Função TÉCNICO JUDICIÁRIO

Processo 0306400-19/2015-000000000000
 Executante MARCO ANTONIO
 Executado(s) VARIAS VALORES EM FAVOR DA EXECUTANTE
 CNPJ: 92726211000194

OPÇÕES E INFORMAÇÕES PARA A ATUALIZAÇÃO

Data da Tercel/Acordo	15/01/2016	Alíquota do INSS do Empregador	23,00%
Atualizar até	01/05/2013	Alíquota do INSS para Terceiros	0,00%
Atualização referente aos cálculos de fis. Ente Público - Juros de 0,5%		IRRF sobre Juros (Decl. 3.000/99)?	Não
Honorários Advocatícios	0,00%	Multa/Juros INSS (art. 809, § 4º, CLT)?	Não
		Multa e juros do TRAP?	Não
		IRRF conforme Art. 12-A da Lei 7.713-88?	Sim
		Número de meses	67

VALORES A SEREM ATUALIZADOS E BASE DE CÁLCULO DO INSS E IRRF

Data da última atualização ou vencimento do acordo	01/07/10	Limitar juros até	01/05/2013
Valor sem juros, honorários e multas	8.621,30	Juros anteriores	0,0000%

	DATA	VALORES	Atualizado para 01/07/10
Base do INSS do Empregador (Parcelas = 130)	01/07/10	8.621,30	1,00000000
INSS do Empregado	01/07/10	781,08	1,00000000
Base do IRRF sem Juros	01/07/10	0,00	1,00000000
Base do IRRF (13º Salário)	01/07/10	0,00	1,00000000
INSS do Empregado (13º Salário)	01/07/10	0,00	1,00000000

APURAÇÃO DA BASE DO INSS E DO IRRF PELOS VALORES DEVIDOS			
Valor do INSS no RDO		Valor do IRRF do Rte sem juros	0,00
Alíquota usada	23,00%	Época	01/05/2013
Base de cálculo INSS	8.621,30	Valor a deduzir	0,00
Abas	Alíquota	Deduzir	Alíquota Usada
1.499,15	7,50%	112,43	0,00%
2.246,75	15,00%	280,94	0,00
2.995,70	22,50%	505,62	INSS do Rte devido
3.743,19	27,50%	692,78	Abono
	Abono		0,00
	Total		0,00

VALORES PAGOS



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
4ª. VARA DO TRAB. DE SALVADOR

Processo 0006400-19-2004,5.05.0004-RT
Exequente MARGO MICHEL CHEBL
Executado(a) VARIG-VIACAO AEREA RIO GRANDENSE

Descrição	Valor Perc	Quantidade Valor	Total	
Auto de Arrematação (máximo de R\$ 1.915,38)	5%	0,00	0,00	
Auto de Adjudicação (máximo de R\$ 1.915,38)	5%	0,00	0,00	
Auto de Remissão (máximo de R\$ 1.915,38)	5%	0,00	0,00	
Atos nos Oficiais de Justiça (zona urbana)	11,06	0	0,00	
Atos nos Oficiais de Justiça (zona rural)	22,13	0	0,00	
Agravo de Instrumento	44,26	0	0,00	
Agravo de Petição	44,26	0	0,00	
Embargos à Execução	44,26	0	0,00	
Embargos de Terceiro	44,26	0	0,00	
Embargos à Arrematação	44,26	0	0,00	
Recurso de Revista	55,35	0	0,00	
Impugnação a Sentença de Liquidação	55,35	0	0,00	
Despesa de armazenagem em Depósito Judicial (por dia)	0,1%	0 0,00	0,00	
Cálculos Realizados pelo Calculista da Vara (máximo de R\$ 638,46)	0,5%	0,00	0,00	
Custas sobre o Valor da Causa	2%	71.709,34	1.434,19	
Custas sobre o Valor do INSS do(a) Executado(a) (Valores Históricos e Saldo)	2%	2.027,70	40,55	
Total			1.474,64	
Custas pagas	0,00	01/05/2013	1,000000000	0,00
Custas pagas	0,00	01/05/2013	1,000000000	0,00
Custas pagas	0,00	01/05/2013	1,000000000	0,00
Custas devidas				1.474,64

JÂNIO CASSIO FERREIRA SILVA
TECNICO JUDICIARIO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO

4ª VARA DO TRABALHO DE SALVADOR

Processo nº 0006-400-19.2004.5.05.0004 RT

CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO NO JUÍZO FALIMENTAR

CERTIDÃO passada por ordem do Exmaª Sra. Dra. Juíza do Trabalho da 4ª Vara do Trabalho de Salvador, Dra. Maria Luíza Ferreira Passos, nos autos da ação supra.

CERTIFICO E DOU FE que tramita por esta 4ª Vara do Trabalho de Salvador - Bahia os autos da Reclamação Trabalhista ajuizada em 03/06/2005, tombada sob o nº 0006-400-19.2004.5.05.0004 RT RT na qual figuram como partes: MARGO MICHEL CHEBL, Reclamante/Credor, inscrita no CPF nº 252.146.085-00, residente e domiciliada à Rua José de Souza Pedreira, Ed. Imbel Maria, 219, apt. 802, Vinte e Nove de Abril, na cidade de Salvador, representado por seu procurador, Bel. Roberto Diniz Gonçalves Queiroz, OAB/BA nº 010757 e VARIG - VIAÇÃO AEREA RIO GRANDENSE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), Reclamada/Devedora, CNPJ nº 92.772.821/0001-64, COM SEDE NA CIDADE DE PORTO ALEGRE, RIO GRANDE DO SUL, NA RUA DEZOITO DE NOVEMBRO, Nº 910, REPRESENTADA POR SEU GESTOR JUDICIAL, MIGUEL DAU, BRASILEIRO, CASADO, AERONAUTA, PORTADO DO CPF Nº 967.655.858-34

CERTIFICO ainda que, nos autos acima especificados, foram apurados os créditos a seguir discriminados, atualizados até 01/05/2013, totalizando R\$ 75.206,67 (setenta e cinco mil doiscentos e seis reais e sessenta e sete centavos), sendo R\$ 70.973,80 (setenta mil novecentos e setenta e três reais e oitenta centavos) líquido do Exequente: R\$ 2.758,23 (dois mil setecentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos) débito total do INSS e R\$ 1.474,64 (um mil quatrocentos e setenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos) custas processuais. CERTIDÃO DE CRÉDITO EXPEDIDA PARA FINS DE INSCRIÇÃO NO QUADRO GERAL DE CREDORES NO JUÍZO FALIMENTAR NA 4ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DO RIO DE JANEIRO, NOS AUTOS Nº 0250447-00.2010.5.01.0001 (CÓPIA DO DISPACHO E ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS EM ANEXO)

JANIO CASSIO FERREIRA SILVA
Técnico Judiciário



ROBERTO DINIZ GONÇALVES QUEIROZ

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO- RJ

PROCESSO Nº 0260447-16.2010.8.19.0001 (VARA EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO)

PROCESSO Nº 0005900-50.2004.5.05.0004 (4ª VARA DE SALVADOR- BA)

JOSÉ MARIA DALTRO SESTELO, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, que tem como ex adverso **VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE S/A- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL E GOL LINHAS AÉREAS INTELIGENTES S/A.** em atendimento de notificação de fls., vem a V. Exa, através de seu advogado in fine assinado, requerer a juntada dos documentos em anexo para que produzam seus jurídicos efeitos legais.

Informa, ainda, que o autor é isento de declaração do Imposto de Renda.

Do que requer

N. termos,

P. Juntada e deferimento.

Salvador, 06 de outubro de 2017.

Roberto Diniz

OAB/Ba - 10.757

Manília Pazos


OAB/BA - 49.809

RECIBO ENF01 20170944233 06/10/17 15:33:48122134 138771

Azul		DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO				
Nome de Empresa:		Referência:	Página:			
AZUL LINHAS AÉREAS BRASILEIRAS S.A.		Ago-2017	1 de 1			
Nome do Titular:		CNPJ:	09.296.295/0007-55			
JOSE MARIA DALTRIO SESTELO		CNP:	232.103.035-66			
Cargo:		Categoria:	CTPS - Série - LR			
AGENTE AEROPORTO		Salário Mensal:	2216311 - 00000003 - SA			
Código:		4400 - AEROPORTO				
Banco:	Agência:	Código da Conta:	Dependências IRRF:	Dependências IPI:	Salário Contribuinte:	
34	2135	01031246 - 4	00	00	1.767,58	
Código	Descrição	Quantidade	Provento	Desconto		
0004	SALARIO	30,00	1.767,68			
0110	ADICIONAL NOTURNO 40%	50,87	199,83			
0219	HORA EXTRA NOTURNA 60%	3,31	52,01			
0344	DSR SOBRE HORAS EXTRAS NOTURNAS		13,00			
0351	DSR SOBRE ADICIONAL NOTURNO		49,96			
0420	PAGAMENTO DE BANCO DE HORAS 100%	0,58	11,39			
0422	PAGAMENTO DE BANCO DE HORAS 60%	4,06	63,79			
3588	DSR SALDO BANCO DE HORAS		18,80			
3729	COMP DOMINGO / FERIADO - DIAS	4,00	235,69			
2103	INSS NORMAL			217,09		
2125	IMPOSTO DE RENDA NORMAL			16,40		
4661	COPARTICIPACAO ASSIST MEDICA AMIL			55,00		
4669	ASSIST ODONTO - ELEGIVEL AMIL DENTAL			61,41		
4678	EMPR CONSIGNADO SANTANDER			475,67		
4810	AZULPREV BASICA - PGBL			72,36		
4930	ASSISTENCIA MEDICA AMIL			63,60		
4931	ASSISTENCIA MEDICA UP GRADE AMIL			25,42		
TOTALS			2.412,15	986,95		
			LIQUIDO	1.425,20		
Valor de IRRF	Valor de INSS	Valor de FGTS	Valor de FGTS 13%	Valor FGTS no Mes	Valor Desconto Dependentes	
1.122,70	2.412,15	2.412,15	0,00	192,97	0,00	

Praça Gaspar Coutinho, 1 SN - S/N - TERM PASSAG - São Cristóvão
 Salvador - BA - CEP: 41520-570

23674



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO

Nome de Empresa:		Referência:		Página:	
AZUL LINHAS AÉREAS BRASILEIRAS S.A.		Jun/2017		1 de 1	
Nome do Proprietário:		CPF:		09.296.295/0007-55	
JOSE MARIA DALTRO SESTELO		Matrícula:		232.133.035-66	
Cargo:		Categoria:		CTPS - 544 - UF	
AGENTE AEROPORTO		Salário Mensal		1216311 - 00000003 - BA	
Localização:		Código de Crédito:		Dependentes (UF):	
1400 - Aeroporto		39 2135 01031248 - 4		00	
Número:		Dependentes SF:		Salário Contribuição:	
39		00		1.767,68	

Código	Descrição	Quantidade	Porcento	Desconto
0004	SALÁRIO	30,00	1,767,68	
0118	ADICIONAL NOTURNO 40%	33,60	131,95	
0239	HORA EXTRA NOTURNA 60%	2,38	37,40	
0344	DSR SOBRE HORAS EXTRAS NOTURNAS		9,35	
0351	DSR SOBRE ADICIONAL NOTURNO		33,00	
3729	COMP DOMINGO / FERIADO DIAS	2,00	117,85	
2103	INSS NORMAL			188,75
4651	COPARTICIPAÇÃO ASSIST MEDICA AMIL			135,00
4669	ASSIST. ODONTO. - ELEGIVEL AMIL DENTAL			61,41
4676	EMPR CONSIGNADO SANTANDER			475,67
4813	AZULPREV BASICA - FGRL			62,92
4930	ASSISTENCIA MEDICA AMIL			63,60
4931	ASSISTENCIA MEDICA UF GRADE AMIL			25,42
TOTAIS			2.097,27	1.012,77
			LIQUIDO	1.084,50

Saldo de IRRF:	Saldo de INSS:	Saldo de FGTS:	Valor FGTS no Mês:	Valor Dedução Dependentes:
1.845,60	2.097,27	2.097,27	157,78	0,00

Print Page Colunas: 1 SM - SIM-TERM PASSAG - São Cristóvão
 Senador - BA - CEP: 41520-970



DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO

Nome da Empresa:		Relatório:	
AZUL LINHAS AÉREAS BRASILEIRAS S.A.		Set-2017	
Nome do Titular:		Página:	
JOSE MARIA DALTRIO SESTELO		1 de 1	
Matrícula:		CNPJ:	
2900		09.296.295/0007-55	
Cargo:		CPF:	
AGENTE AEROPORTO		232.103.035-68	
Código:		CNPIS - Sexo - UF:	
4400 - Aeroporfo		1216311 - 00000003 - BA	
Cidade:			

BAZEL:	Agência:	Conta de Crédito:	Dependentes IRPF:	Dependentes IR:	Salário Contratual:
30	2135	01031248 - 4	00	00	1.767,68

Código	Descrição	Quantidade	Provento	Desconto
0004	SALARIO	30,00	767,68	
0118	ADICIONAL NOTURNO 40%	50,00	196,41	
0239	HORA EXTRA NOTURNA 60%	2,79	59,55	
0344	DSR SOBRE HORAS EXTRAS NOTURNAS		14,89	
0351	DSR SOBRE ADICIONAL NOTURNO		45,10	
0422	PAGAMENTO DE BANCO DE HORAS 60%	1,40	22,00	
3588	DSR SALDO BANCO DE HORAS		5,50	
3729	COMP DOMINGO / FERIADO - DIAS	4,00	235,69	
2103	INSS NORMAL			211,57
2125	IMPOSTO DE RENDA NORMAL			12,35
4661	COPARTICIPAÇÃO ASSIST MEDICA AMIL			35,00
4669	ASSIST.ODONTO. - ELEGIVEL AMIL DENTAL			61,41
4678	EMPR CONSIGNADO CANTANDEO			475,67
4813	AZULPREV BASICA - PGBL			70,52
4930	ASSISTENCIA MEDICA AMIL			63,60
4931	ASSISTENCIA MEDICA UP GRADE AMIL			25,42

TOTAIS 2.350,82 955,54

LÍQUIDO 1.395,28

Base de IRPF:	Base de INSS:	Base de FGTS:	Base de FGTS 13%:	Valor FGTS no Mês:	Valor Dedução Dependente:
1.068,73	2.350,82	2.350,82	0,00	188,06	0,00

Para Cargo Cumprido: 1 SN - SN-TERM PASSAG - São Cristóvão
Salvador - BA - CEP: 41520-910



Recurso aceso por meio de acesso aos sistemas de segurança institucional
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO

000855

70

4ª. VARA DO TRABALHO DE SALVADOR

Processo nº 0005900-50.2004.5.05.0004 RT

CONCLUSÃO

Aos 13/08/2013 faço estes autos conclusos à Exmª Sra. Dra. Juíza

ALEX MACIEL DUARTE
Diretor(a) Adjunto(a)

1. Determino que a Secretaria expeça a certidão do débito total atualizado, com identificação do crédito do exequente e das contribuições previdenciárias e fiscais devidos pela executada na presente ação para fins de inscrição no quadro geral de credores no Juízo da 1ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro, N.
2. Exclua-se o executado do banco de dados de devedores trabalhistas deste Tribunal.
3. Aguarde-se o prazo de 30 dias para as partes interessadas informarem sobre a habilitação no Juízo competente, bem como desentranhar os documentos juntados aos autos.
4. Decorrido o prazo supracitado e após a vitória, archive-se o processo.

Salvador, 13 de Agosto de 2013.

MARIA LUIZA FERREIRA PASSO
Juíza do Trabalho



Atuação judicial gratuita em favor de trabalhadores que buscam a segurança institucional

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO

000850

70

4ª. VARA DO TRABALHO DE SALVADOR

Processo nº 0005900-50.2004.5.05.0004 RT

CONCLUSÃO

Aos 23/07/2013 faço estes autos conclusos à Exmª Sra. Dra. Juíza.

ALEX MACIEL DUARTE
Diretor(a) Adjunto(a)

- 1. Ao calculista para a atualização do débito, abatendo-se os valores sacados e comprovados às fls. 849/849v.
- 2. Após, voltem conclusos

Salvador, 23 de Julho de 2013

MARIA LUÍZA FERREIRA PASSO
Juíza do Trabalho



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
4ª VARA DO TRAB. DE SALVADOR

Processo 0005900-50.2004.5.05.0004 RT Inicial 16/01/2004
Exeqüente JOSE MARIA DALTRO SESTELO Atualização 01/05/2016
Executado(a) S/A - Viação Aérea Rio Grandense (em Recuperação Jud

ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE FL. 834

Devido ao exeqüente em	01/07/2007		R\$	7.894,04
TOTAL DEVIDO SEM JUROS EM	01/07/2007		R\$	7.894,04
Atualização Monetária até	15/03/2013	1,0520078	R\$	8.304,59
Total dos Juros até	15/03/2013	110,0000%	R\$	9.135,05
TOTAL ATUALIZADO ATÉ	15/03/2013		R\$	17.439,64
Valor Recebido, inclusive com os descontos legais - 1º Pagamento			R\$	-6.341,04
Saldo Remanescente com Juros			R\$	11.098,60
Saldo Remanescente sem Juros			R\$	5.288,08
Atualização Monetária até	12/08/2014	1,0066402	R\$	5.320,14
Total dos Juros até	12/08/2014	126,9000%	R\$	6.751,26
TOTAL ATUALIZADO ATÉ	12/08/2014		R\$	12.071,40
Valor Recebido, inclusive com os descontos legais - 2º Pagamento			R\$	-850,75
Saldo Remanescente com Juros			R\$	11.220,65
Saldo Remanescente sem Juros			R\$	4.945,20
Atualização Monetária até	01/05/2016	1,0277652	R\$	5.062,50
Total dos Juros até	01/05/2016	147,5333%	R\$	7.498,59
TOTAL ATUALIZADO ATÉ	01/05/2016		R\$	12.580,88

CÁLCULO DO CRÉDITO LÍQUIDO DO EXEQÜENTE

Crédito Bruto do exeqüente		R\$	12.580,88
Débito do IRPF do Exeqüente Conforme Art. 12-A da Lei 7.713-88		R\$	Isento
Débito do INSS do Exeqüente		R\$	Isento
CRÉDITO LÍQUIDO EXEQÜENTE	01/05/2016	R\$	12.580,88

RESUMO DOS DÉBITOS DO EXECUTADO

CRÉDITO LÍQUIDO DO EXEQÜENTE		R\$	12.580,88
CUSTAS		R\$	511,52
DÉBITO TOTAL DA EXECUTADO(A)	01/05/2016	R\$	13.092,41

03 de maio de 2016

JANIO CASSIO FERREIRA SILVA
TÉCNICO JUDICIÁRIO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
4ª VARA DO TRAB. DE SALVADOR

PROCESSO 0005900-50.2004.5.05.0004 RT
EXEQUENTE JOSE MARIA DALTRIO SESTELO
EXECUTADA S/A - Vição Aérea Rio Grandense (em Recuperação Judicial)
CNPJ 92.772.821/0287-60
INICIAL 15/01/2004

TOTAL DEVIDO AO EXEQUENTE ATÉ	01/07/07			7.894,04
Atualização Monetária até	15/03/13	1,0520078	R\$	8.304,59
Juros de 1% a partir de 04/03/1991	15/03/13	110,0000%	R\$	9.135,05
Total dos Juros até	15/03/13	110,0000%	R\$	17.439,64
TOTAL ATUALIZADO ATÉ	15/03/13		R\$	

1º PAGAMENTO 15/03/2013				
Valor Bruto Projetado		R\$ 850	R\$	-6.341,04
VALOR LÍQUIDO RECEBIDO PELO EXEQUENTE			R\$	-6.341,04
Saldo remanescente com Juros	15/03/13		R\$	11.098,60
Saldo remanescente sem Juros	15/03/13		R\$	5.285,05
Atualização Monetária até	12/08/14	1,00664020	R\$	5.320,14
Juros de 1% a partir de 04/03/1991	12/08/14	126,9000%	R\$	6.751,26
Total dos Juros até	12/08/14	126,9000%	R\$	12.071,40
SALDO REMANESCENTE ATUALIZADO ATÉ	12/08/14		R\$	

03 de maio de 2016

IANIO CASSIO FERREIRA SILVA
TÉCNICO JUDICIÁRIO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
4ª. VARA DO TRAB. DE SALVADOR

PROCESSO 0005900-50.2004 5.05.0004 RT
EXEQUENTE JOSE MARIA DALTRO SESTELO
EXECUTADA S/A - Viação Aérea Rio Grandense (em Recuperação Judicial)
CNPJ 92.772.921/0287-60
INICIAL 16/01/2004

TOTAL DEVIDO AO EXEQUENTE ATÉ 13/03/13				
Atualização Monetária até	12/08/14	1,0066402	R\$	5.285,05
Juros de 1% a partir de 04/03/1991		126,9000%		5.320,14
Total dos Juros até	12/08/14	126,9000%	R\$	6.751,26
TOTAL ATUALIZADO ATÉ	12/08/14		R\$	12.071,40

2º PAGAMENTO - 17/05/2014				
Valor Bruto Projetado	Fis. 10,1		R\$	-850,75
VALOR LIQUIDO RECEBIDO PELO EXEQUENTE			R\$	-850,75
Saldo remanescente com Juros	12/08/14		R\$	11.220,65
Saldo remanescente sem Juros	12/08/14		R\$	4.045,20
Atualização Monetária até	01/05/16	1,02775524	R\$	5.082,50
Juros de 1% a partir de 04/03/1991		147,5333%		
Total dos Juros até	01/05/16	147,5333%	R\$	7.498,08
SALDO REMANESCENTE ATUALIZADO ATÉ	01/05/16		R\$	12.580,88

03 de maio de 2016

JRANIO CASSIO FERREIRA SILVA
TECNICO JUDICIARIO

8



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
 4ª. VARA DO TRAB. DE SALVADOR

Processo 0005900-50.2004.5.05.0004 RT
 Exequente JOSE MARIA DALTRO SESTELO
 Executado(a) S/A - Viação Aérea Rio Grandense (em Recuperação Judicial)

APURAÇÃO DO VALOR DE CUSTAS PROCESSUAIS

Descrição	Valor Perc	Quantidade	Valor	Total
Atos dos Oficiais de Justiça (zona urbana)	11,06	3		33,18
Aprova de Petição	44,26	1		44,26
Recurso de Revista	55,35	1		55,35
Custas sobre o Valor da Causa	2%		31.267,68	425,36
Total				558,14
Custas pagas	44,26		31/09/2010	1,053220344
Custas devidas				46,62
				511,53

JANIO CASSIO FERREIRA SILVA
 TÉCNICO JUDICIÁRIO

Assinado em 06/07/2017 por José Maria Daltró Sestelo, em nome de José Maria Daltró Sestelo, CPF nº 000.000.000-00, RG nº 000.000.000-00, OAB nº 000.000.000-00.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
4ª. VARA DO TRAB. DE SALVADOR

PROCESSO 0005900-50.2004.5.05.0004 RT
EXEQUENTE JOSE MARIA DALTRO SESTELO
EXECUTADA S/A - Viação Aérea Rio Grandense (em Recuperação Judicial)
CNPJ 92.772.821/0287-60
DATA INICIAL/ACORDO 16/01/2004

DEMONSTRATIVO PARA EFEITO DE DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DO IR

Valores recebido referente ao exercício 2013		Valor Recebido	Imposto retido
Rendimentos Tributáveis			
Valores recebidos de sentença/acordo em processo trabalhista		0,00	0,00
Rendimentos Sujeito a Tributação Exclusiva			
Juros sobre parcelas tributáveis		0,00	0,00
13º salário		0,00	0,00
Total		0,00	0,00
Rendimentos isentos ou não tributáveis			
Valores recebidos de sentença/acordo em processo trabalhista		3.019,54	
Juros sobre parcelas isentas		3.321,50	
Total		6.341,04	
RESUMO			
Total Bruto Recebido		6.341,04	0,00
INSS Devido			0,00
Total Líquido Recebido		6.341,04	

Valores recebido referente ao exercício 2014		Valor Recebido	Imposto retido
Rendimentos Tributáveis			
Valores recebidos de sentença/acordo em processo trabalhista		0,00	0,00
Rendimentos Sujeito a Tributação Exclusiva			
Juros sobre parcelas tributáveis		0,00	0,00
13º salário		0,00	0,00
Total		0,00	0,00
Rendimentos isentos ou não tributáveis			
Valores recebidos de sentença/acordo em processo trabalhista		374,94	
Juros sobre parcelas isentas		475,81	
Total		850,75	
RESUMO			
Total Bruto Recebido		850,75	0,00
INSS Devido			0,00
Total Líquido Recebido		850,75	

Obs.1 Os valores pagos a título de honorários advocatícios e contador/calculista poderão ser proporcionalmente subtraídos dos rendimentos tributáveis, conforme manual do imposto de renda.

Obs.2 O presente demonstrativo está sujeito à conferência através da secretaria da receita federal.

03 de maio de 2016

JANIO CASSIO FERREIRA SILVA
TECNICO JUDICIARIO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO

Vara 4ª VARA DO TRAB. DE SALVADOR
Código da Vara 014
Servidor JENIO CASSIO FERREIRA SILVA
Função TÉCNICO JUDICIÁRIO
Processo 0105900-50/2004 S 05.0004 RT
Exeqüente JOSE MARIA DALTRIO SESTELO
Executado(a) S/A - Viação Aérea Rio Grandense (em Recuperação Judicial)
CNPJ 93.772.821/0297-60

OPÇÕES E INFORMAÇÕES PARA A ATUALIZAÇÃO			
Data de Inicial/Acordo	16/01/04	Alíquota do INSS do Empregador	7,000%
Atualização	01/05/2016	Alíquota do INSS para Terceiros	5,800%
Atualização referente aos cálculos de IR	NS	IRRF sobre Juros (Dec. 3.000/99)?	Não
Este Público = Juros de 0,5%	NS	Multa/Juros INSS (art. 879, § 4º-CLT)?	Não
Honorários Advogados	0,00%	Multa e Juros do IRRF?	Não
		SRES conforme Art. 124 da Lei 7.713-88?	Sim
		Número de meses	1

VALORES A SEREM ATUALIZADOS E BASE DE CÁLCULO DO INSS E IR			
Data da última atualização ou vencimento do acordo	01/07/07	Limite Juros até	01/05/2016
Valor sem juros, honorários e multas	7.894,04	Juros anteriores	0,0000%
	DATA	VALORES	Atualizado para 01/07/07
Base do INSS do Empregador (Parcelas + 13%)	01/07/07	0,00	1,00000000 0,00
INSS do Empregado	01/07/07	0,00	1,00000000 0,00
Base do IRRF sem Juros	01/07/07	0,00	1,00000000 0,00
Abono		0,00	

VALORES PAGOS				
	1º Pqto	2º Pqto	3º Pqto	4º Pqto
Valor Pago	6.341,04	650,75	0,00	0,00
Data do Pagamento	15/03/2013	12/08/2014		
Fis	NS	NS		
Valor Pago Bruto?	Não	Não	Não	Não
Grande INSS?	Sim	Sim	Sim	Sim
Grande IRRF?	Sim	Sim	Sim	Sim
Honorários Adv. Pagos	0,00	0,00	0,00	0,00
INSS recebido	0,00	0,00	0,00	0,00
Data Pagamento INSS				
IRRF recebido	0,00	0,00	0,00	0,00
Data Pagamento IRRF				
Comprovar INSS/IRRF pagos a maior?		Sim		
Meios para IR (Somente Art. 11 da Lei 7713/88)	1	1	1	1

1 - 05/06/2016 - 05/06/2016 - 05/06/2016 - 05/06/2016



Vedado acesso portando armas de fogo ou objetos que ameacem a segurança institucional

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO



4ª. VARA DO TRABALHO DE SALVADOR

Processo nº: 0005900-50.2004.5.05.0004 RT

Reclamante: JOSE MARIA DALTRO SESTELO CPF: 232.103.035-68

Reclamado(a): S/A - Viação Aérea Rio Grandense (em Recuperação Judicial) CNPJ/CEI: 02.772.821/0287-50

CERTIDÃO DE CRÉDITO TRABALHISTA, CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS E CUSTAS

CERTIFICO, para fins de habilitação de crédito perante o Juízo Falimentar, que tramita nesta Vara os autos do processo em epígrafe, no qual foram apurados os valores do crédito trabalhista devido a reclamantes, bem como aqueles a título de contribuições sociais e custas, conforme discriminação a seguir:

- 1 - Total bruto devido ao Empregado: R\$12,581.00
- 2 - Honorários advocatícios/periciais: R\$0.00
- 3 - Contribuição Previdenciária do Empregado: R\$0.00
- 4 - Contribuição Previdenciária do(a) Empregador(a): R\$0.00
- 5 - Contribuição Previdenciária de Terceiros: R\$0.00
- 6 - Imposto de Renda devido pelo(a) Empregado(a): R\$0.00
- 7 - Imposto de Renda devido pelo(a) Empregador(a): R\$0.00
- 8 - Custas devidas pelo(a) Empregador(a): R\$ 512.00
- 9 - Data de atualização dos cálculos: 01/05/2016 (fls. 855)
- 10 - Vara em que tramita o processo falimentar: 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital - Rio de Janeiro
- 11 - Número do processo falimentar: 0260447-16 2010 8.19 0001

Salvador, 29 de Julho de 2016

Diretor de Secretaria
4ª VARA DO TRABALHO DE SALVADOR

Sequência Documento: 19.1

2017/07/29 15:27

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão de processos em 29/07/2017 15:27:07. Para obter o documento original, clique no link de autenticação: <http://trt5.trt.jus.br/autenticacao>. (0260447-16/2010-8.19-0001)

Ass. Des. J. ...

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM. 01ª VARA
EMPRESARIAL DO RIO DE JANEIRO/RJ

Processo Número: 0260447-16.2010.8.19.0001

SINDICATO DOS AEROVIÁRIOS DE PORTO ALEGRE,
por seus procuradores, nos autos do processo de falência de RIO SUL
LINHAS AÉREAS S.A. (MASSA FALIDA), vem à presença de V. Exa.,
dizer e requerer o que segue:

1. Tendo em vista, a decisão proferida em sede de agravo de instrumento de recurso de revista em agravo de petição, na ação trabalhista nº 0048600-87.1994.5.04.0014, em tramitação na 14ª Vara do Trabalho de Porto Alegre, a qual transitou em julgado, **com determinação do processamento da execução perante esse MM. Juízo falimentar, requereu o autor, fossem os autos encaminhados a esse MM. Juízo, declarado competente, para que esse possa apreciar e homologar o cálculo de fls. 3.156/3.317 (cálculos complementares, do período não apurado nos cálculos homologados naquele juízo).**

2. Em vista disso, foi proferido despacho pelo MM. Juízo da 14ª Vara do Trabalho de Porto Alegre, nos seguintes termos:



“Considerando a existência de pendências nestes autos, a serem submetidas à apreciação do Juízo da Falência, nos termos das decisões já proferidas, para o que necessário o exame da vasta documentação anexada aos autos;

Considerando que demasiadamente onerosa a extração de cópias para encaminhamento em meio físico, em razão do grande volume dos autos;

Considerando que, em casos análogos, o Juízo da Falência entendeu não se tratar de hipótese de acolhimento dos processos trabalhistas da empresa S.A. (Viação Aérea Rio grandense) e demais integrantes do grupo empresarial, remetidos por alguns juízes do trabalho, que acabaram devolvidos à origem;

Determino a integral digitalização dos autos e documentos relacionados, ora depositados em Secretaria, a serem encaminhados por meio de ofício ao Juízo da Falência.

Oficie-se ao Setor de Digitalização do Tribunal Regional, solicitando proceda, na medida de suas possibilidades, à digitalização, a ser fornecida ao Juízo em mídia eletrônica.”

3. Portanto, diante do expressivo volume dos autos da ação trabalhista, foi determinado pelo MM. Juízo, em que se processa a execução trabalhista, **a digitalização dos autos e documentos depositados em secretaria, a serem encaminhados a esse MM. Juízo falimentar, bem como a determinação de encaminhamento pela própria parte ao juízo competente.**

4. Ante o exposto, o Sindicato dos Aeroviários de Porto Alegre, em atenção ao Ato Número: 44/2014, **requer o deferimento do**



acautelamento da mídia eletrônica (CD-R), que contém a digitalização integral da ação trabalhista antes referida, como forma de viabilizar o prosseguimento da execução, nos termos em que determinado por aquele MM. Juízo.

Nestes Termos,
Pede Deferimento,

Rio de Janeiro, 06 de Outubro de 2017.

ÁLVARO SÉRGIO GOUVÊA QUINTÃO
OAB/RJ 88.058

Viviane Rocha da Costa
VIVIANE ROCHA DA COSTA
OAB/RJ N.º

PROCURAÇÃO

23000
8

OUTORGANTE: Sindicato dos Aeroviários de Porto Alegre, sito à rua Augusto Severo, 82, bairro São João, Porto Alegre – RS inscrito no CNPJ 92.248.210/0001-11, por seu presidente sr. LEONEL LEANDRO SOARES MONTEZANA, brasileiro, divorciado, aeroaviário, inscrito no CPF 412.826.980-87.

OUTORGADOS: Milton José Munhoz Camargo, divorciado, OAB/RS 7815, CPF 164.225.110/00; Antônio Carlos S. Maineri, divorciado OAB/RS 7558, CPF 130.807.920/68; João Miguel Palma Antunes Catita, divorciado, OAB/RS 14314, CPF 208.677.600-44; participantes da sociedade **CAMARGO, CATITA, MAINERI, ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.246.941/0001-28 e registrada na OAB/RS sob o nº 114, em 16 de março de 1988 - a qual também, neste ato, é nomeada procuradora com poderes para efetuar levantamentos judiciais, receber e dar quitação - e mais; Amália Cristine Pahim Colling, solteira, OAB/RS 66891, CPF 970.957.960-68, Carlos Humberto Ataides Melo Junior, casado, OAB/RS 74925, CPF 905.363.550-53; Denis Rodrigues Einloft, solteiro, OAB/RS 62.310, CPF 990.933.080-68; Francisco Loyola de Souza, casado, OAB/RS 44452, CPF 895.390.100/63; Renata Porto Chalegre, separada judicialmente, OAB/RS 68.555, CPF 918454590-91 e Gabriel José Pinto de Camargo, solteiro, OAB/RS 90.714, CPF 959547320-00, todos advogados, brasileiros, com escritório à Rua dos Andradas nº 1001, conj. 1201, em Porto Alegre (RS).

PODERES: Os contidos na cláusula “ad judícia”, mais os especiais de desistir, acordar, confessar, transigir, receber importâncias e dar quitação, atuando em qualquer instância ou tribunal, na defesa do interesse do(s) outorgante(s), contestando, ajuizando, reconvidando, atuando como terceiro interessado ou oponente, inclusive representando-o(s) extrajudicialmente e propondo medidas preventivas ou acauteladoras de seu(s) interesse(s). Os outorgados podem agir em conjunto ou separadamente, podendo, igualmente, substabelecer o presente instrumento, com ou sem reserva de poderes a quem lhe(s) aprover.

FINALIDADE: Adotar medidas judiciais e extrajudiciais na defesa de seus direitos e interesses na qualidade de funcionário/empregado.

Porto Alegre,

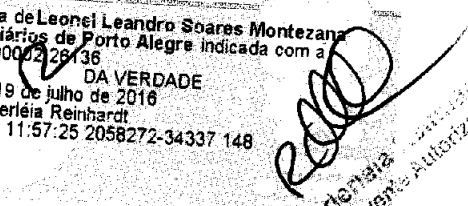
19 JUL. 2018

>presser>

Leonel Leandro Soares Montezana

10º Tabelionato de Notas de Porto Alegre
Av. Assis Brasil, 1795 - CEP 91013-005 - Fone: (51) 3341-5299 - Fax: (51) 3345-1766
BEL. CARLOS CASSES PRESSER - TABELIÃO


Reconheço por **SEMELHANÇA** a firma de **Leonel Leandro Soares Montezana**
que assina por **Sindicato dos Aeroviários de Porto Alegre** indicada com a
seta de meu uso. Dou fé. 0446.01.16000226136

EM TESTEMUNHO  DA VERDADE

Porto Alegre, 19 de julho de 2016

() Amalia Regina Zani Maia () Vanderléia Reinhardt

Emol: R\$ 4,10 + Selo digital: R\$ 0,45 - 11:57:25 2058272-34337 148


Vanderléia Reinhardt
Escritoriente Autorizada

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço com reservas de poderes para o **Dr. Álvaro Sérgio Gouvêa Quintão**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº: 88.058 e OAB/DF 33.153, **Dr^a. Ana Paula Lencastre de Souza Quintão**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/RJ sob o nº: 88.067, **Dr. Fernando César Álvares Afonso de Almeida**, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº: 88.598, **Dr. Osvaldo Luiz Gouvêa Quintão**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº: 106.872, **Dr^a Viviane Rocha da Costa**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/RJ sob o nº: 151.406 e **Dr. Charles Soares Aguiar**, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº: 76.260; todos com escritório na Rua do Carmo, 06, conjuntos 309/312, Centro, Rio de Janeiro, CEP: 20011-020, os poderes que me foram conferidos nos autos deste processo.

Porto Alegre/RS, 28 de Setembro de 2017.



João Miguel Palma Antunes Catita
OAB/RS 14.314



60000072

EXMO. SR. DR. JUIZ DO TRABALHO DA 14ª VARA DO TRABALHO DE PORTO ALEGRE

PROCESSO: 0048000-37/1994-2004/0014

BINDICATO DOS AEROMANIO DE PORTO ALEGRE, por meio de reclamante ABRAHAM RUIZ SUT LINHAS AEREAS S.A. nome respectivo, dizendo requerer o que segue:

Por atendimento ao disposto no artigo 8º da Constituição Federal, o sindicato autor pugna em obter a distribuição mensal de 1/12 (um doze avos) da remuneração de férias, a ser paga pelo reclamado, em parcelas mensais, a partir da data de concessão das férias, de acordo com o disposto no artigo 130 da Constituição Federal.

João Miguel A. Costa

OAB/RS 14.314

BRUNO S. SILVA
REP. LEGAL DO RECLAMANTE

PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO - 3ª REGIÃO
RIO GRANDE DO SUL
14ª VARA DO TRABALHO DE PORTO ALEGRE

05-850-887-1904-8-04-0014

3724
F

23691
8

TERMO DE CONCLUSÃO

Nesta data, faço as presentes autos CONCLUSOS
ao Exmº Juiz do Trabalho
Em 08/06/2017, quinta-feira

Flávio Mar
Técnico Judiciário

A mídia eletrônica (CD-R) deverá ser encaminhada pela
própria parte ao juízo competente.

Intime-se o sindicato autor
Em 08/06/2017.

DANIEL SOUZA DE NONGHAY
Juiz do Trabalho

23692
8

Rio 2/10/14

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

PROCESSO 0260447-16.2010.8.19.0001

trabalho provido em ato de depósito de honorários como requerido.

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:

IMÓVEIS	AGRUPAMENTO DE LAUDOS
1) SCN Quadra 4 Bloco A Loja 26 Brasília / DF Sala	A
2) SCN Quadra 4 Bloco A Sala 401 Brasília / DF Sala	B
3) SCN Quadra 4 Bloco A Sala 701 Brasília / DF Sala	B
4) SCN Quadra 4 Bloco A Sala 1201 Brasília / DF Sala	B
5) Rua XV de Novembro nº 614 térreo Curitiba / PR Loja	C
6) Rua XV de Novembro nº 556 Salas 101 à 108 Curitiba / PR Sala	D
7) Av. Brasil nº 821 (área terreno 720m² área edificada 250m²) Foz do Iguaçu / PR Loja	E
8) * Estrada Municipal Sete Voltas -Gleba 33-A-1 - Sítio Novo dos Abreus Franco da Rocha / SP Terreno	F
9) * Estrada Municipal Sete Voltas -Gleba 1 - Sítio Novo dos Abreus Franco da Rocha / SP Terreno	F
10) * Estrada Municipal Sete Voltas -Gleba 2 - Sítio Novo dos Abreus Franco da Rocha / SP Terreno	F
11) Rua Goiás nº 285 Conj. 2 QD 05 Lotes nº 17;19;29 Goiânia / GO Loja	G
12) Av. Pres. Getulio Vargas nº 183 João Pessoa / PB Casa	H
13) Rua Andrade Neves nº 14 Loja 101 Porto Alegre / RS Loja	I
14) Rua dos Andradas nº 1.121 Conj. 701 Porto Alegre / RS Sala	J
15) Rua dos Andradas nº 1.121 Conj. 702 Porto Alegre / RS Sala	J
16) Rua Jean Emile Favre nº 719 Recife / PE Terreno	K
17) Rua Maestro Felício Toledo nº 551 Loja 5 Niterói / RJ Loja	L
18) Av. Rio Branco nº 277 Lojas: "A","G","H" Rio de Janeiro / RJ Loja	M
19) Rua Visconde de Pirajá nº 351 Lojas C e D Rio de Janeiro / RJ Loja	N

23694

IMÓVEIS	AGRUPAMENTO DE LAUDOS
20 Rua Rodolfo Dantas nº 16 Loja "A" Rio de Janeiro / RJ Loja	O
21 Rua Belgica nº 148 Salvador / BA Loja	P
22 Av. Rocha Pombo nº 3113 São José dos Pinhais / PR Terreno	Q
23 Av. Paulista nº 1765 Loja 3 São Paulo/ SP Loja	R
24 Rua da Consolação nº 368 - 4º andar São Paulo/ SP Sala	S
25 Rua da Consolação nº 368 - 6º andar São Paulo/ SP Sala	S
26 Av. Afonso Pena nº 867 salas 501-514 Belo Horizonte / MG Sala	T
27 SCN Quadra 4 Bloco A Sala 304 Brasília /DF Sala	B
28 * Fazenda Belem e Cachoeira Francisco Morato / SP Terreno	F
29 Rua Coronel Paiva, 56 - 1º andar Ilheus / BA Apartamento	U
30 Rua Coronel Paiva, 56 - 2º andar Ilheus / BA Apartamento	U
31 Rua Pereira Simões, nº 352 Olinda / PE Casa	V
32 Rua Mexico nº 11 sala 301 Rio de Janeiro / RJ Sala	W

Obs1.:

A coluna "Agrupamento de Laudos" indica que os laudos que correspondem à mesma categorização de letra, por exemplo - letra "B" -, foram aglutinados em uma mesma peça técnica.

Obs2.:

Os laudos correspondentes ao agrupamento "F" - terrenos rurais em Francisco Morato - necessitam de trabalho topográfico para correta localização das delimitações e confrontações de cada um dos terrenos. As caracterizações dos terrenos presentes em cada Certidão de Matrícula, sem auxílio topográfico, não foram suficientes para a localização correta dos terrenos rurais.

Complementarmente, foram feitas diligências na Prefeitura de Francisco Morato e entrevistas com os moradores locais - as conclusões, após tais procedimentos, apenas conduziram a uma região de provável localização de todos os terrenos.

Os valores descritos e calculados na peça técnica para o grupamento "F" baseiam-se na localização estimada dos terrenos e na pesquisa amostral realizada na região.

Portanto, é necessário levantamento topográfico para confecção de plantas georeferenciadas e análise de interferências com os imóveis lindeiros para finalização dos laudos.

23695 /

Após conclusão do trabalho topográfico, os laudos serão atualizados para refletir as condições de mercado da época da finalização do trabalho – as peças técnicas serão entregues em até 07 (sete) dias úteis após o encaminhamento das plantas georeferenciadas ao requerente.

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\$39.800,00 (trinta e nove mil e oitocentos reais):**

Caixa Econômica Federal

Ag. 2953

C.C: 003 00000932-8

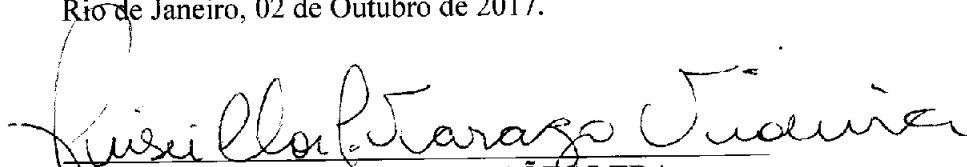
Favorecido: 2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA

CNPJ: 17.116.315/0001-00

Termos em que,

P. e E. Deferimento.

Rio de Janeiro, 02 de Outubro de 2017.



2H CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA

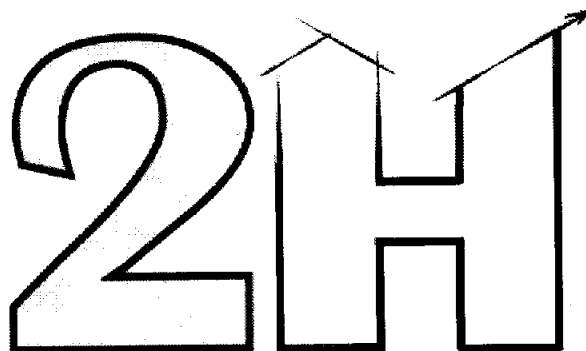
CNPJ/MF n.º 17.116.315/0001-00

PRISCILLA FERREIRA VARAGO VIDEIRA

CPF/MF n.º 258.836.988-08

LOCA 30 BUNTE

23696



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 LOJA EM BRASÍLIA

2369+

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – OUTUBRO 2017**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

VALOR DE LOCAÇÃO	R\$ 5.900.000,00
Grau de Precisão Confiança (80%)	III ≤30% R ² - 73%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

Observações

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

(2) Os elementos utilizados no método comparativo foram estabelecimentos comerciais / lojas de rua localizadas em Brasília.

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 Distrito Federal.

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

(3) Grau de Precisão III, com uma adequação do modelo de 73% (R²).

23698

Proprietário e Solicitante:**MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)**

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ - CEP: 21941-352

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de Venda de loja 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:

Loja Térrea n° 26 no Centro Empresarial Varig com 09 vagas de garagem associadas

Torre Norte, Bloco B – Quadra 04 – Setor Comercial Norte

Brasília - DF

Loja em Edificação Comercial

Pavimento Térreo + Superior: **519,92 m²**

- Piso cerâmico/carpete com paredes em pintura acrílica;
- Ar-Condicionado Central com forro de gesso rebaixado

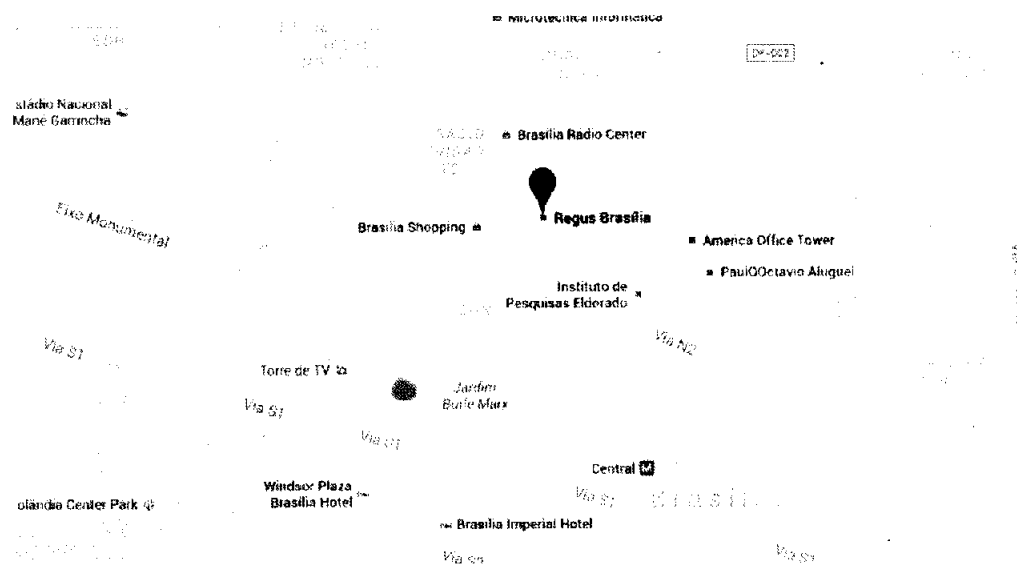


Foto A: Mapa de Localização do Imóvel avaliando, marcado com um pin vermelho



Foto B: Fachada da Loja no Edifício Comercial onde se localiza a loja avalianda

Premissas Gerais

Perspectivas

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.

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 lojas localizadas em Brasília - DF, 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.

O pólo valorizante parametrizado foi a menor distância de cada elemento da amostra até o Brasília Shopping.

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

23701

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:

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

⁽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

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

⁽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.

Fator de Ponderação dos Pavimentos

Em lojas comerciais típicas de rua, a prevalência de áreas maiores localizadas no térreo, facilmente acessíveis pelos pedestres, possui peso maior e valor maior que outros pavimentos. Essa relação de importância entre os diversos pavimentos está listado abaixo:

Pavimento	Peso
Térreo	1,0
Superior/Inferior/Mezanino	0,33
Subsolo/Estacionamento	0,2

23702

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

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\$/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.

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

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

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

23704

Cálculo

Laudo de Avaliação de Venda de Loja

Centro Empresarial Vang - Brasília - DF

LOJA - 345.7468 m²

Área do Terreno: 359,96m² - Pav. Superior: 2,91m - Área Útil: 64,4m²

Padrão: alto | Conservação: SB - semitruvo com conservação boa

Centro Empresarial Vang - Bloco Q A 4 - Brasília - DF - CEP: 71400-000

Rua A - 100 metros da Torre de Controle de Tráfego - 100 metros da Av. Brasília - 20.7075 km² - 100 metros do Metrô B

Referência: 1 - Rua Rio Branco nº 400 - 100 metros do Metrô B - 100 metros do Metrô B - 100 metros do Metrô B - 100 metros do Metrô B



Regressão por Distancia

R\$ 5.894.205,57



VALOR CONSTRUÇÃO

R\$ 1.310.000,00

Preço/m² (R\$/m²)

R\$ 3.789,44/m²

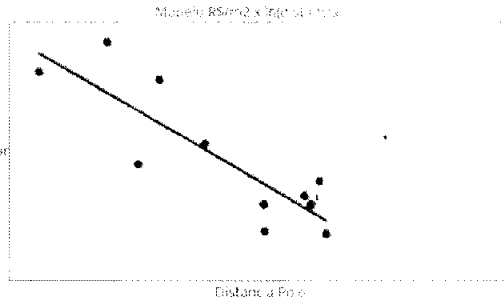
Valor/m² (R\$/m²)

R\$ 4.584,11/m²

Intervalo Confiança 95%

Intervalo 95%

R² Teste = 0,001



Localização



23705

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Condiç	Padrao	Idade/Conservação	Terreo(m²)	Subsolo(m²)	Area Total(m²)	Valor(R\$/m²)
1	Sbs. 12 - Brasília, DF. 70655-775, Brasil	5500000	sim	medio	MB	320	100	420	13100,000000000000
2	Scdn 713 Bloco G - SH L19 - Asa Norte, Brasília - DF, 70760-532, Brasil	1200000	sim	medio	MB	81	21	102	11764,705882352941
3	Bloco G - Loja 30 - Scdn 712/713 - Asa Norte, Brasília - DF, 70760-670, Brasil	1300000	sim	medio	MB	120	0	120	10833,333333333334
4	St. Sudoeste Comercio Local Sudoeste 205 A - Cruzado / Sudoeste / Ocoyonal, Brasília - DF, 70655-775, Brasil	15000000	sim	medio	SB	1850	0	1850	8108,108108108108
5	SCRN 712/713 Bloco G - Loja 42 Brasília, DF, 70760-640, Brasil	1100000	sim	baixo	MB	81	0	81	13580,246913580247
6	Asa Sul Comercio Residencial Sul 507 - Asa Sul, Brasília - DF, 70655-775, Brasil	3000000	sim	baixo	AR	250	0	250	12000,000000000000
7	SCS, Q04, Brasília, DF	5500000	sim	medio	SR	225	225	450	12222,222222222223
8	SCS, Brasília, DF	5900000	sim	medio	AR	400	400	800	7375,000000000000
9	SMHN QUADRA 02, BLOCO C, ED. DR CRISPIM, SALA 411, ASA NORTE, BRASÍLIA-DF - Asa Norte, DF, 70710-140, Brasil	1200000	sim	medio	AR	87	0	87	13793,103448276093
10	Asa Sul Comercio Residencial Sul 511 - Asa Sul, Brasília - DF, 70655-775, Brasil	3000000	sim	medio	MB	260	0	260	11538,461538461538
11	SHRGS Q 710/910 - Asa Sul, Brasília - DF, 70655-775, Brasil	1900000	sim	alto	SB	98,5	0	98,5	19390,862944162437

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	Elemento inserido pelo usuário		Precisa Imobiliária
2	Elemento inserido pelo usuário		Imobiliária 411 4113 10400
3	Elemento inserido pelo usuário		Condições Imobiliária
4	Elemento inserido pelo usuário		Departamento de Imobiliária
5	Elemento inserido pelo usuário		Imobiliária Imoveis
6	Elemento inserido pelo usuário		Imobiliária Imoveis
7	Elemento inserido pelo usuário		Imobiliária Imoveis
8	Elemento inserido pelo usuário		Imobiliária Imoveis




9	Elemento inserido pelo Usuário		19°Sultra - Buzioslândia
10	Elemento inserido pelo Usuário		19°Sultra - Buzioslândia
11	Elemento inserido pelo Usuário		19°Sultra - Buzioslândia

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	(a distância)	R\$/m2 puro	R\$/m2 padrao-conser
1	5500000	4950000	499,6	2458	2,165517681097317	10110,29411432405	112518,6663865605
2	1300000	1080000	136,59	4000	8,433017852581375	18740,11266481132	5812,976181602558
3	1380000	1242000	159,93	4442	8,39801004454372	7745,89755011113	8910,481520495779
4	1500000	1350000	169,4	3487	8,121717419161974	7651,86989893333	7884,621165817105
5	1100000	990000	123,94	4271	8,35363270841466	7965,581557380135	9152,42644197594
6	3000000	2700000	348,51	3349	8,176417972794205	7631,95381717189	8919,674111171585
7	5500000	4950000	344,41	1316	7,18235211885263	14357,86957476078	15291,760685793225
8	5990000	5391000	612	1585	7,468191686311381	20932,82452941177	10484,211196526779
9	1200000	1080000	67	878	6,777014593635117	17418,209169618175	14009,153770574714
10	3000000	2700000	408,1	4857	8,888170242345745	1440,461812851936	4751,569408644919
11	1900000	1710000	174,255	1869	7,395511943664256	11750,864527615513	13750,954502925515

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 73.28% 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 para o coeficiente foi menor que $\alpha=1\%$ (<0.001).

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, o conceito de pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor alcançado foi inferior a 0.001

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 0% em torno do valor calculado para a loja avaliada.

23707

Conclusão Geral

VALOR DE VENDA

R\$ 5.900.000,00

(cinco milhões e novecentos 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 16 páginas.

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, 02 de Outubro de 2017.


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

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada da Loja no Centro Empresarial da Varig
Loja avalianda utilizada como agência bancária (Citibank)



Foto 2: Entrada principal da loja avalianda em destaque

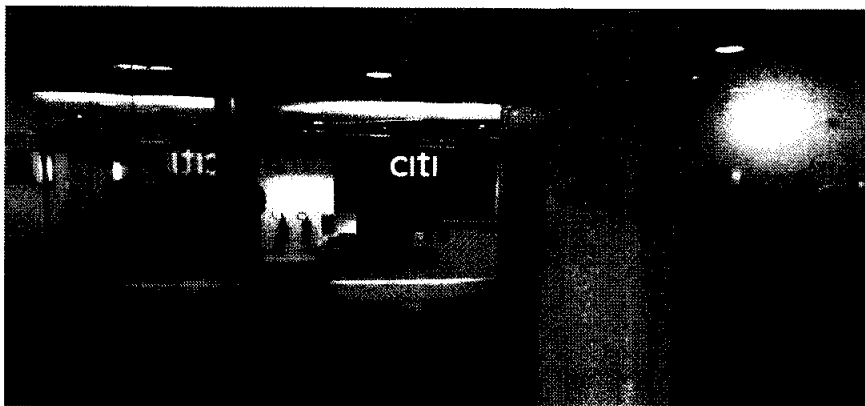


Foto 3: Recepção da agência bancária

23709



Foto 4: Perspectiva geral da recepção e do atendimento a clientes no fundo

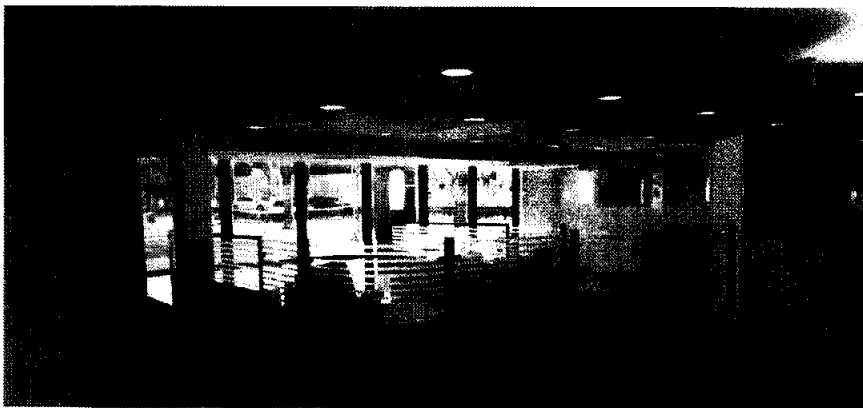


Foto 5: Área de atendimento a cliente no térreo



Foto 6: Área de Atendimento a clientes no Térreo

23710

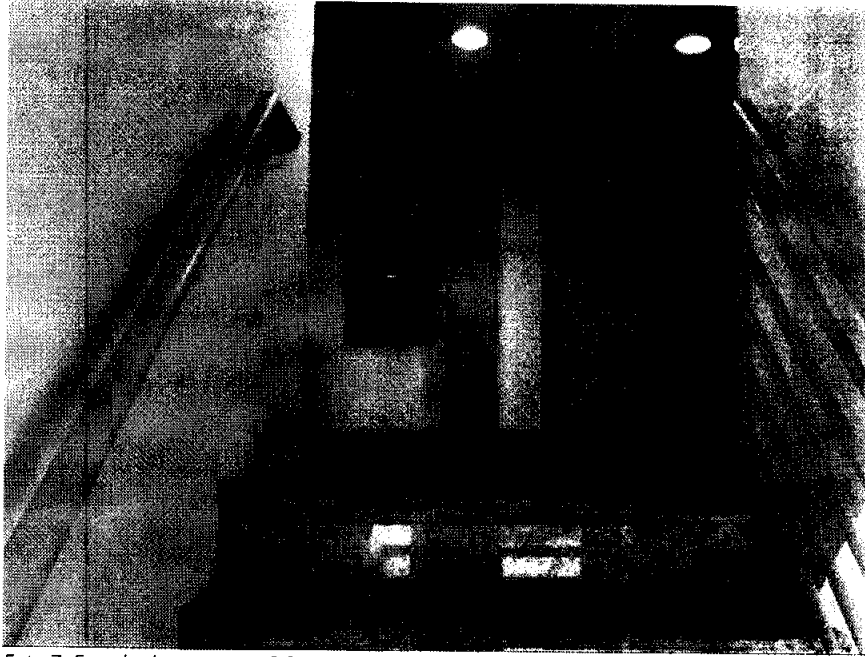


Foto 7: Escada de acesso ao 2 Pavimento

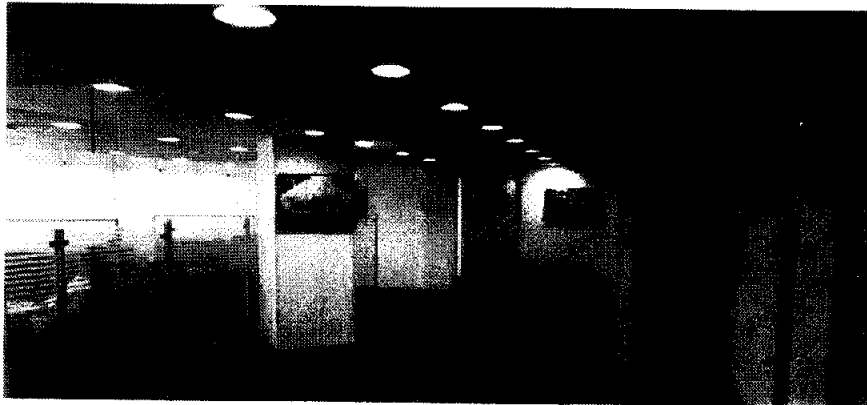


Foto 8: Hall superior – Atendimento a clientes e salas de reunião

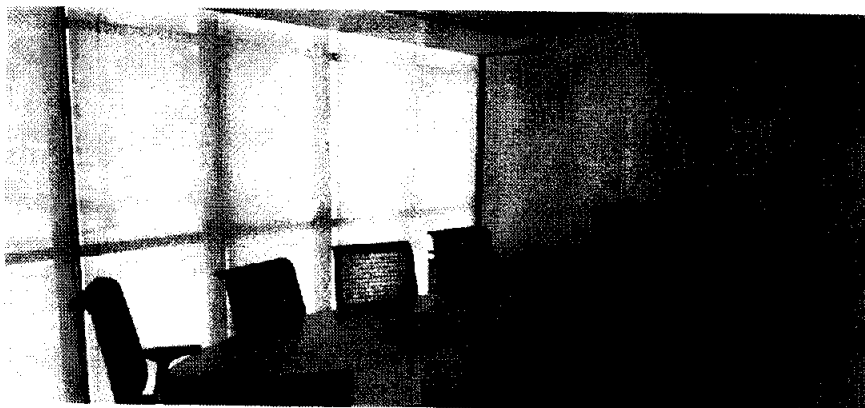


Foto 9: Sala de reuniões no 2 Pavimento

23711



Foto 10: Estações de Trabalho no 2 Pavimento

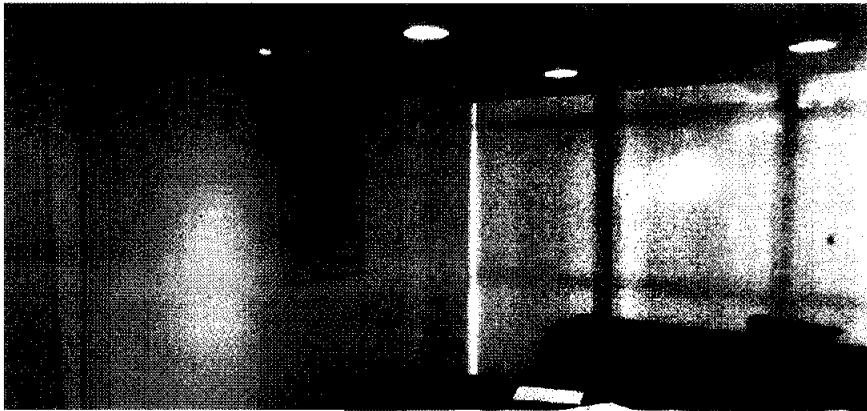


Foto 11: Sala da diretoria no 2 Pavimento



Foto 12: Panorama geral da Garagem onde localizam as vagas avaliadas

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso o presente laudo composto de 16 folhas.

2H ENGENHARIA

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

Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 25 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

BRASÍLIA 304
401
703
4200

23712



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 VALOR DE MERCADO de VENDA
DE CONJUNTOS COMERCIAIS**

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – OUTUBRO DE 2017**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

VALOR DE VENDA CONJUNTO 304	R\$ 6.740.000,00
VALOR DE VENDA CONJUNTO 401	R\$ 9.100.000,00
VALOR DE VENDA CONJUNTO 701	R\$ 9.250.000,00
VALOR DE VENDA CONJUNTO 1201	R\$ 9.490.000,00
Grau de Precisão Confiança (80%)	III ≤30% R ² - 80.61%
Grau de Precisão	III

Observações

1. *O método utilizado para o cálculo da VENDA 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 em SCN, SRTVS e CLSW, regiões de Brasília – DF.*

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 de São Paulo.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela menor distância até o Palácio do Planalto (pólo valorizante da região).

3. *Grau de Precisão III, com uma adequação do modelo de 80.61% (R²).*

Proprietário e Solicitante:

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

Tel.: 55 21 3717-0317

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ - CEP: 21941-352

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de conjuntos comerciais.

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:

04 Conjuntos comerciais localizados no Setor Comercial Norte (SCN), quadra 04

Torre Norte Bloco B - Brasília – DF

1. Conjunto **304** (3º Andar) : Área Útil de **788.80 m²** - **15 vagas** numeradas
2. Conjunto **401** (4º Andar) : Área Útil de **980.56 m²** - **15 vagas** numeradas
3. Conjunto **701** (7º Andar) : Área Útil de **997.29 m²** - **15 vagas** numeradas
4. Conjunto **1201** (12º Andar) : Área Útil de **1.022,93 m²** - **15 vagas** numeradas



Foto A: Mapa de Localização da Edificação onde se localizam os conjuntos avaliando, marcada com um pin branco



Foto B: Fachada da Edificação na W3 Norte

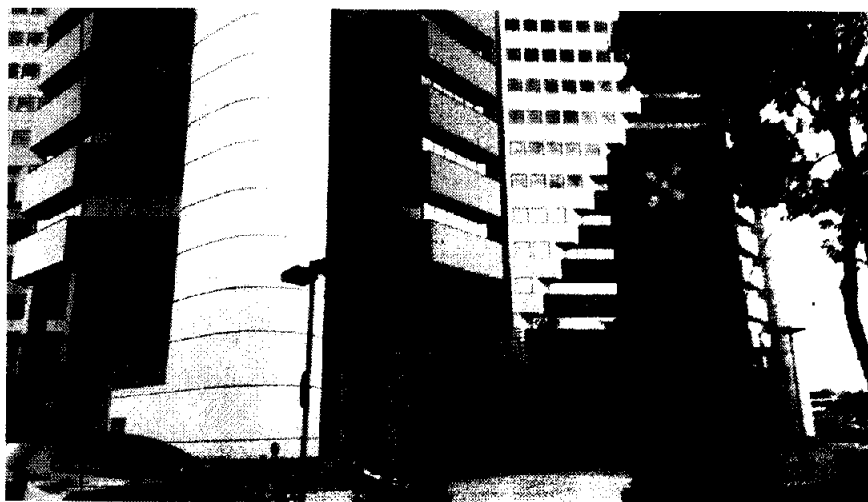


Foto C: Fachada da Edificação identificando o nome do centro empresarial

Localização

O Setor Comercial Norte corresponde à porção noroeste da região central de Brasília. É delimitado pelo Eixo Monumental (via N1) e pelo Eixo Rodoviário Norte. O Centro Empresarial Varig, inclusive outros edifícios do SCN, são aqueles mais altos da cidade. Tem como limites, a leste, O Eixo Rodoviário Norte e a Galeria do Trabalhador, bem como a Estação Rodoviária de Brasília (linhas urbanas e interestaduais de curto percurso); a sul o Eixo Rodoviário; a Oeste o Centro Poliesportivo Ayrton Senna; a norte o Setor de Rádio e Televisão Norte e o Setor Hospitalar Norte.

Características Gerais da Edificação

1. Edificação com 13 andares e 78 conjuntos comerciais
2. Fachada em pintura acrílica com sacadas em vidro
3. Ar-condicionado Central

Características do Conjunto Comercial 304

4. *Piso em cerâmica;*
5. *Compartimentalização dos ambientes em divisórias altas;*
6. *Forro rebaixado com luminárias embutidas;*
7. *Banheiros com cerâmica no piso/alvenaria.*

Características do Conjunto Comercial 401

8. *Piso em cerâmica;*
9. *Compartimentalização dos ambientes em drywall;*
10. *Forro rebaixado com luminárias embutidas.*
11. *Banheiros com cerâmica no piso e alvenaria pintada em tinta acrílica.*

Características do Conjunto Comercial 701

12. *Piso em carpete;*
13. *Compartimentalização dos ambientes em drywall.*
14. *Forro rebaixado com luminárias embutidas e isolamento acústico em alguns ambientes;*
15. *Banheiros com cerâmica no piso/alvenaria.*

Características do Conjunto Comercial 1201

16. *Piso em carpete;*
17. *Compartimentalização dos ambientes em drywall;*
18. *Forro rebaixado com luminárias embutidas e alguns trechos com forro em placas;*
19. *Banheiros com cerâmica no piso/alvenaria.*

Premissas Gerais

Perspectivas

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 agressiva 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.

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 nas adjacências 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

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:

1. Valor da Construção – influenciada por padrão construtivo e conservação
2. 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.

Foi considerado como pólo valorizante a menor distância, em metros, até o Palácio do Planalto.

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)

$\#$ = 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

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

⁽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.

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.

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

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.

Cálculo CONJUNTO 304

Laudo de Avaliação de Conjunto Comercial

Carla E. Moraes e Araújo Engenheiros - CRF

CONJUNTO - 788,8 m²

Padrão alto (Conservação: MB) - nova vida com conveniências boas
em toda a planta, como na fonte de água mineral, piscinas, academia,
e muito mais. Excelente localização em um dos melhores pontos da cidade.
Área verde de 1000m².
Livraria, loja de roupas, loja de artigos de decoração,
e muito mais em um mesmo ponto.

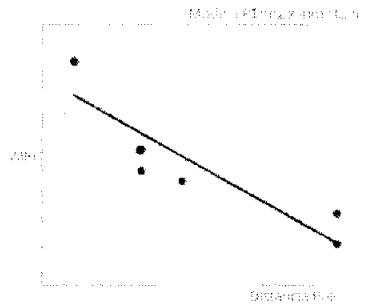


Regressão por Distancia

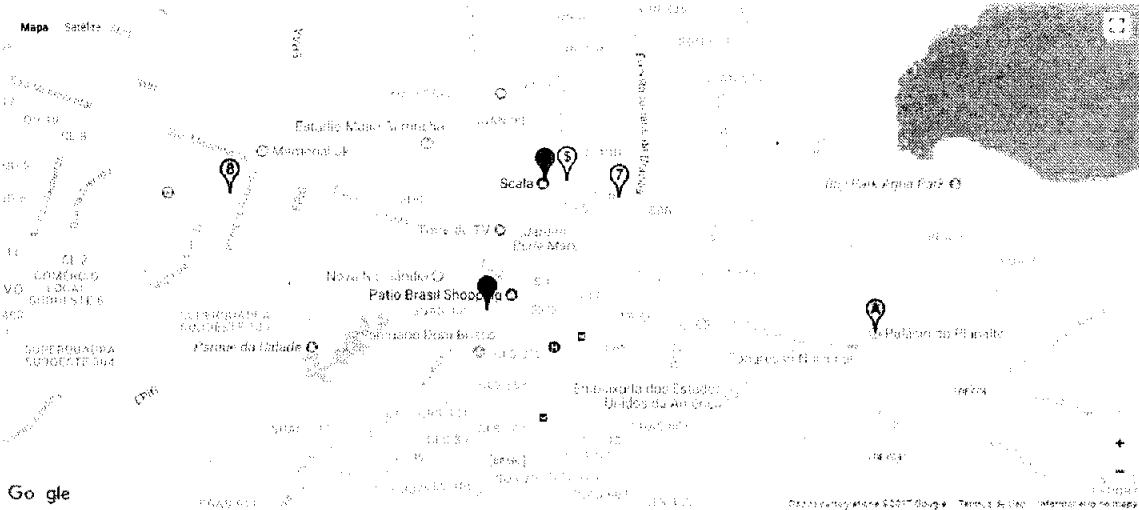
R\$ 6.742.434,58

VALOR DO CONJUNTO: R\$ 6.742.434,58
Preço por m²: R\$ 8.571,58

VALOR DO M²: R\$ 8.571,58
Preço por m²: R\$ 8.571,58



Localização



23722

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Padrão	Índice Conservação	Área(m²)	Valor(R\$/m²)
1	SHCN Q. 4 Setor: Lútenial Norte Bl. R. Rio de Janeiro - DF - CEP 714-000 - Brasília	20.000,00	400	80	50,0	400,000000000000
2	SHCN Q. 4 Setor: Lútenial Norte Bl. R. Rio de Janeiro - DF - CEP 714-000 - Brasília	1.000,00	400	80	2,5	400,000000000000
3	Setor de Pôrto e Televisão S/A - Av. Sul. Lútenial Norte - CEP 714-000 - Brasília	20.000,00	400	80	50,0	400,000000000000
4	FL. Subsetor Comercial - Lútenial Norte - CEP 714-000 - Brasília - DF - CEP 714-000 - Brasília	1.000,00	400	80	2,5	400,000000000000
5	Setor Comercial Nova Q. 1 - Av. Norte - Brasília - DF - CEP 714-000 - Brasília	100,00	400	80	25,0	400,000000000000
6	Setor Q. 5 - Brasília - DF - Brasília	1.000,00	400	80	2,5	400,000000000000
7	Setor Comercial Lútenial Q. 1 - Av. Norte - Brasília - DF - CEP 714-000 - Brasília	100,00	400	80	25,0	400,000000000000
8	FL. Subsetor Comercial - Lútenial Norte - CEP 714-000 - Brasília - DF - CEP 714-000 - Brasília	1.000,00	400	80	2,5	400,000000000000

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Descrição
1	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção
1	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção
3	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção
4	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção
5	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção
6	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção
7	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção
8	Elemento inserido pelo usuário		Área de construção

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Área	Distância Pelo	Ln(Distância)	R\$/m2 puro	R\$/m2 padrão-conserv
1	2000000	8750000	50,0	2,5	0,916290731874155	400,000000000000	400,000000000000
2	7500000	6750000	2,5	25,0	3,218875824868200	150,000000000000	800,000000000000
3	2000000	6570000	50,0	25,0	3,218875824868200	400,000000000000	1300,000000000000
4	5200000	4680000	2,5	25,0	3,218875824868200	208,000000000000	400,000000000000
5	1000000	2500000	25,0	25,0	3,218875824868200	40,0000000000000	800,000000000000
6	1000000	2500000	2,5	25,0	3,218875824868200	40,0000000000000	400,000000000000
7	1000000	2400000	25,0	25,0	3,218875824868200	40,0000000000000	800,000000000000
8	1000000	1800000	2,5	25,0	3,218875824868200	40,0000000000000	400,000000000000

Cálculo CONJUNTO 401

Laudo de Avaliação de Conjunto Comercial

Características: 100m²

CONJUNTO - 980,56 m²

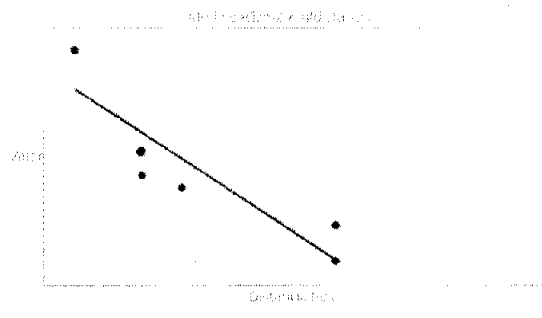
Padrão: Área de Conservação: SR - sem nova obra com cobertura de área de
 100m² (100m²) - Área de Conservação: SR - sem nova obra com cobertura de área de
 100m² (100m²) - Área de Conservação: SR - sem nova obra com cobertura de área de
 100m² (100m²) - Área de Conservação: SR - sem nova obra com cobertura de área de
 100m² (100m²) - Área de Conservação: SR - sem nova obra com cobertura de área de
 100m² (100m²) - Área de Conservação: SR - sem nova obra com cobertura de área de



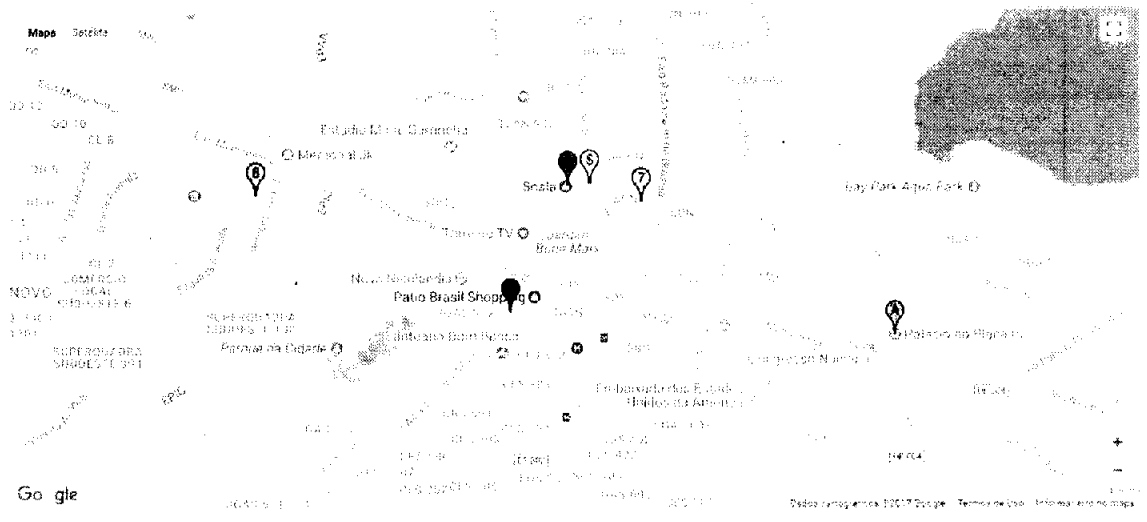
Regressão por Distancia

R\$ 9.098.580,63

Valor de Referência
 R\$ 9.098.580,63
 Valor de Referência
 R\$ 9.098.580,63
 Valor de Referência
 R\$ 9.098.580,63
 Valor de Referência
 R\$ 9.098.580,63



Localização



23724

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Pedrae	Idade Conservação	Área(m²)	Valor(R\$/m²)
1	SITEI, Q. 4 bairro Comercial Norte Bc B - Brasília DF - 714 020 Brasília	74500	4B	70	117	636,750 (542918)
2	SHCN Q. 4 Setor Comercial Norte de Brasília DF - 714 000 Brasília	60000	4B	70	117	512,820 (438114)
3	Setor de Rádio e Televisão sul - Asa Sul, Brasília DF - 71207-000 Brasília	400000	5B	70	454	880,836 (746100)
4	Dr. Sarmento Comércio Local Sul, Brasília DF - 71207-000 Brasília DF - 71207-000 Brasília - DF - 70257-400 Brasília	1000000	6B	70	120	8333,333 (702778)
5	Setor Comercial Norte Q 1 - Asa Norte, Brasília DF - 714 000 Brasília	70000	4B	70	117	598,286 (502607)
6	SCH Q 5 - Brasília, DF - Brasil	700000	5B	70	117	5982,828 (502607)
7	Setor Comercial Norte Q 1 - Asa Norte, Brasília DF - 714 000 Brasília	1000000	6B	70	120	8333,333 (702778)
8	SH - Setor Comercial Local Sudeste 1004 - Brasília DF - Brasília - Distrito Federal - Brasília - DF - 70257-400 Brasília	1000000	6B	70	120	8333,333 (702778)

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Comentário
1	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo
1	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo
3	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo
4	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo
4	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo
4	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo
7	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo
8	Elemento inserido pelo usuário		Atualizado para novo

Tabela de Cálculo

#	RS	RS descontado	Área	Distância Pelo	Lin(distância)	R\$/m2 puro	R\$/m2 líquido-conserv
1	7500000	6750000	611	641	30,661 (20,112) (20,968)	11047,463 (10,971)	1810,496 (17,662)
1	7500000	6750000	767	811	6,111 (1,157) (4,11066)	9706,910 (9,641)	1270,000 (12,640)
3	4000000	3600000	454	471	8,811 (1,711) (7,100)	8348,020 (8,271)	1836,000 (17,961)
4	1000000	900000	120	120	8,333 (2,000) (3,33333)	8333,333 (8,271)	8333,333 (8,271)
5	7000000	6300000	117	117	5,982 (1,000) (4,982)	5982,828 (5,913)	6300,000 (6,240)
6	7000000	6300000	117	117	5,982 (1,000) (4,982)	5982,828 (5,913)	6300,000 (6,240)
7	1000000	900000	120	120	8,333 (2,000) (3,33333)	8333,333 (8,271)	8333,333 (8,271)
8	1000000	900000	120	120	8,333 (2,000) (3,33333)	8333,333 (8,271)	8333,333 (8,271)

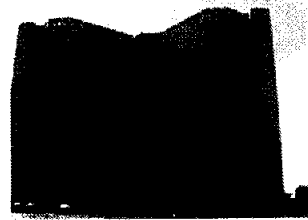
Cálculo CONJUNTO 701

Laudo de Avaliação de Conjunto Comercial

Elaboração: 08/07/2011

CONJUNTO - 997,29 m²

Para avaliação, Conservação: 50 - semipobre conservação (com o exterior bem cuidado e interior com conservação média); Estado: 1 - bom; Tipo de ocupação: 1 - uso comercial; Estado de conservação: 1 - bom; Tipo de imóvel: 1 - apartamento; Tipo de terreno: 1 - urbano; Tipo de construção: 1 - edifício.

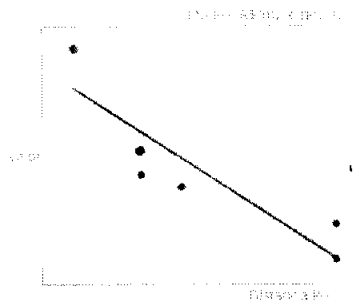


Regressão por Distancia

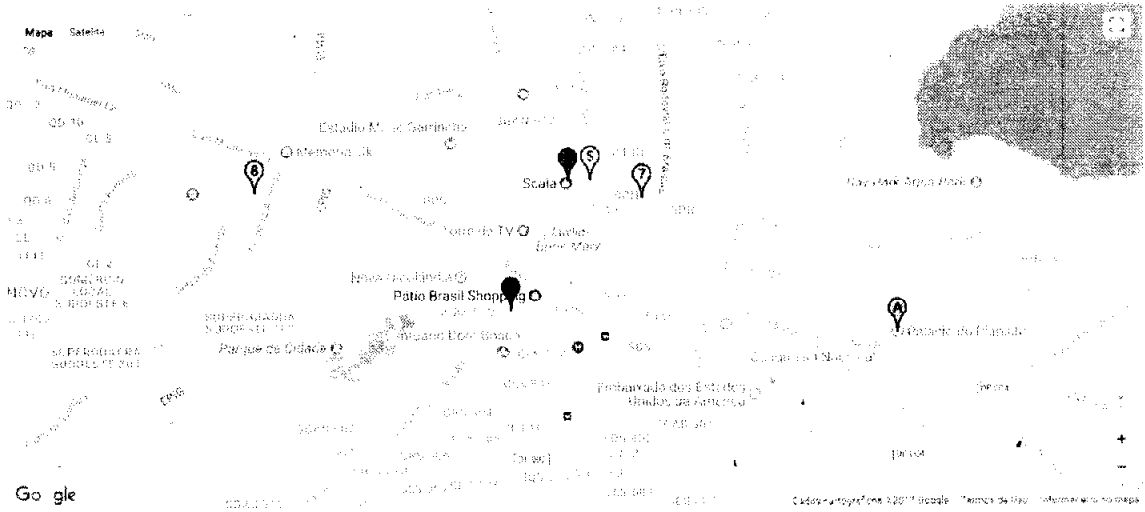
R\$ 9.253.817,69

Valor estimado: R\$ 9.253.817,69
Valor real: R\$ 9.253.817,69
Porcentagem: 100,00%
Valor mínimo: R\$ 9.253.817,69
Valor máximo: R\$ 9.253.817,69

Desvio padrão: R\$ 0,00
Coeficiente de correlação: 1,000000
Índice de ajuste: 1,000000



Localização



23726

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Padrão	Idade/Conservação	Área(m²)	Valor(R\$/m²)
1	SCHNIGL SAUNAS Comércio Norte 76 01 - Asa Norte, Bloco 1 - 1134-000 Brasília	1.450.000	75	M	110	13.181,81
2	SCHNIGL SAUNAS Comércio Norte 76 01 - Asa Norte, Bloco 1 - 1134-000 Brasília	1.150.000	75	M	110	10.454,54
3	Central de Rádio e Televisão S/A - Asa Sul, Bloco 1 - 11320-100 Brasília	1.020.000	80/77	M	110	9.272,72
4	OT Shopping Comércio Ltda - Sudeste 3014 - 11 - Asa Sudeste, Bloco 1 - Brasília - DF - 70297-400 Brasília	1.100.000	80/77	M	110	9.909,09
5	Setor Comercial Norte Q 1 - Asa Norte, Bloco 1 - 11307-100 Brasília	1.000.000	80	M	110	9.090,90
6	Solo S. - Brasília, DF, Brasil	1.110.000	80/77	M	110	10.090,90
7	Setor Comercial Norte Q 1 - Asa Norte, Bloco 1 - 11307-100 Brasília	1.000.000	80	M	110	9.090,90
8	OT Shopping Comércio Ltda Sudeste 3014 - 11 - Asa Sudeste, Bloco 1 - Brasília - DF - 70297-400 Brasília	1.100.000	80/77	M	110	9.909,09

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Coordenada
1	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611
2	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611
3	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611
4	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611
5	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611
6	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611
7	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611
8	Elemento inserido pelo usuário		15.781338,-47.912611

Tabela de Cálculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distância Polo	Undistância	R\$/m2 polo	R\$/m2 padrão-zonais
1	7500000	6750000	418	418m	8.117.171.17110807	17.822.966.483	42400,958111812
2	7500000	6750000	309	309m	8.117.171.17110808	17.822.966.483	57466,34920986
3	7100000	6370000	351	351m	8.117.171.17110810	17.822.966.483	55400,84302161
4	5200000	4680000	301	301m	8.117.171.17110811	17.822.966.483	55900,327011485
5	3100000	2820000	281	281m	8.117.171.17110813	17.822.966.483	61218,17388628
6	2900000	2610000	240	240m	8.117.171.17110817	17.822.966.483	60100,8268498
7	2470000	2223000	200	200m	8.117.171.17110819	17.822.966.483	61965,02786100
8	2000000	1800000	150	150m	8.117.171.17110823	17.822.966.483	60000,00000000

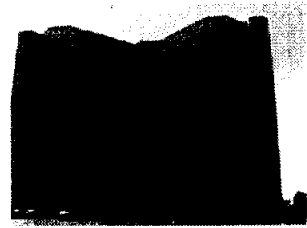
Cálculo CONJUNTO 1201

Laudo de Avaliação de Conjunto Comercial

Caros, Prezados Senhores!

CONJUNTO - 1022.93 m²

Padrão: Alto (Conservação, SE - seminovo com conservação boa)
Viz: 11 Quilômetros de distância do Aeroporto de Guarulhos - SP
- Equipamentos: Elevadores
- 24 horas de segurança por meio de câmeras de vídeo
- Refeitorio
- Piscina
- Espaço para festas
- Espaço para eventos
- Espaço para reuniões

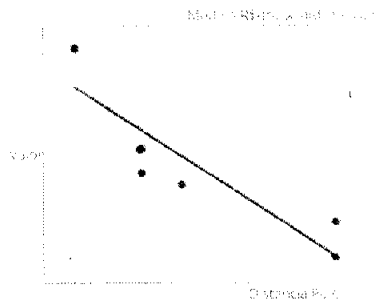


Regressão por Distância

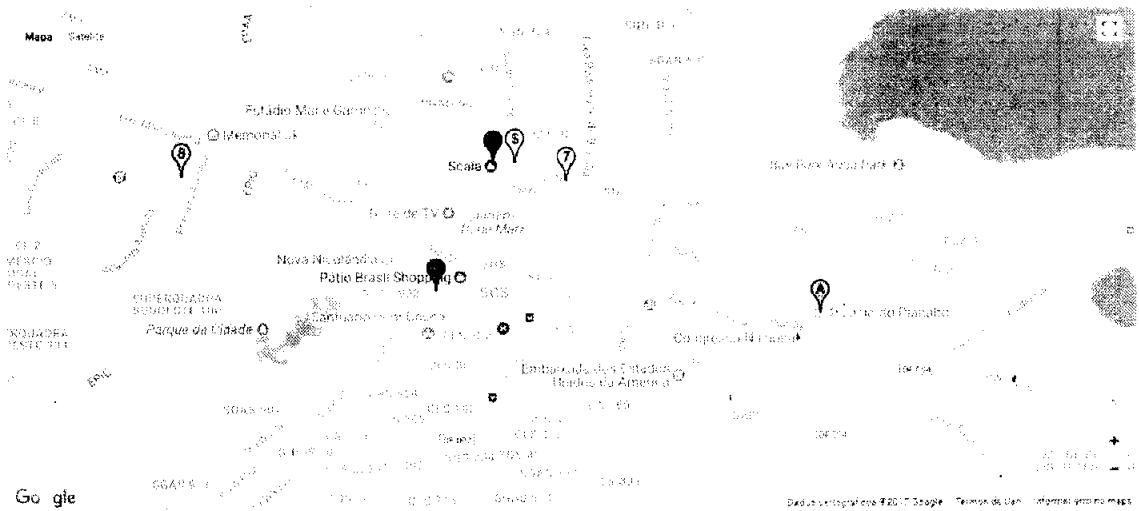
R\$ 9.491.730,32

VALOR DE REFERÊNCIA
R\$ 9.491.730,32
Área: 1022,93 m²
VALOR DE REFERÊNCIA
R\$ 9.250,00
R\$ 9.000,00

VALOR DE REFERÊNCIA
R\$ 8.750,00
R\$ 8.500,00



Localização



23728

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Padrão	Idade/Condição	Área(m²)	Valor(R\$/m²)
1	SHCN Q. 4 Setor Comercial Norte BL B - Brasília DF - 7114-020, Brasil	750000	100	100	100	7500,00/113634
2	SHCN Q. 4 Setor Comercial Norte BL B - Brasília DF - 7114-020, Brasil	750000	100	100	100	7500,00/113634
3	Setor de Rádio e Televisão Sul - Av. Sul Iluminada - 70220-900, Brasil	700000	100	100	100	7000,00/107900
4	SH Setor Comercial Leste Sudoeste Bloco C - Conjunto Residencial Juvarete - Brasília - DF, 70237-490, Brasil	710000	100	100	100	7100,00/107716,66
5	Setor Comercial Norte - Conj. A - Asa Norte, Brasília - DF - 7100-000, Brasil	700000	100	100	100	7000,00/108400
6	Setor de Rádio e Televisão Sul - Av. Sul Iluminada - 70220-900, Brasil	700000	100	100	100	7000,00/107900
7	Setor Comercial Norte - Conj. A - Asa Norte, Brasília - DF - 7100-000, Brasil	700000	100	100	100	7000,00/108400
8	R. Tancrevo Neves da Costa - Distrito de Brasília - Conj. Residencial Tancrevo - Brasília - DF, 70257-400, Brasil	710000	100	100	100	7100,00/107716,66

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Legenda
1	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul
2	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul
3	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul
4	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul
5	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul
6	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul
7	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul
8	Elemento inserido pelo usuário		Setor de Rádio e Televisão Sul

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	Un(distancia)	R\$/m² puro	R\$/m² padrão-conser
1	750000	675000	100	100	1000,00/113634	6750,00/107334	6300,00/107334
2	750000	675000	100	100	1000,00/113634	6750,00/107334	6300,00/107334
3	700000	630000	100	100	1000,00/107900	6300,00/107900	6300,00/107900
4	710000	639000	100	100	1000,00/107716,66	6390,00/107716,66	6390,00/107716,66
5	700000	630000	100	100	1000,00/108400	6300,00/108400	6300,00/108400
6	700000	630000	100	100	1000,00/107900	6300,00/107900	6300,00/107900
7	700000	630000	100	100	1000,00/108400	6300,00/108400	6300,00/108400
8	710000	639000	100	100	1000,00/107716,66	6390,00/107716,66	6390,00/107716,66

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 80.61% 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** ($=0.005$) para o coeficiente **foi menor que $\alpha=1\%$** . 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, o conceito de pólo valorizante.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor alcançado foi de 0.004.

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 máxima de 7.50% em torno do valor calculado para o conjunto comercial avaliando (para o caso mais desfavorável – conjunto 304).

Conclusão Geral

VALOR DE VENDA - CONJUNTO 304

R\$ 6.740.000,00

(seis milhões setecentos e quarenta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

VALOR DE VENDA - CONJUNTO 401

R\$ 9.100.000,00

(nove milhões e cem mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

VALOR DE VENDA - CONJUNTO 701

R\$ 9.250.000,00

(nove milhões duzentos e cinquenta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

23730

VALOR DE VENDA - CONJUNTO 1201**R\$ 9.490.000,00****(nove milhões quatrocentos e noventa 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 31 páginas.

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, 02 de Outubro de 2017.



Henrique de Carvalho Videira

CREA 183.937/D – RJ

VISTO SP 5061912235

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada Norte da Edificação onde se localizam os conjuntos avaliados



Foto 2: Fachada Sul da Edificação onde se localizam os conjuntos avaliados



Foto 3: Padrão geral da garagem onde se localizam as vagas numeradas dos conjuntos avaliados

CONJUNTO 304

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

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

Tel. 21.3288.7461

Av. Rio Branco, 26 sobreloja

Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

23732

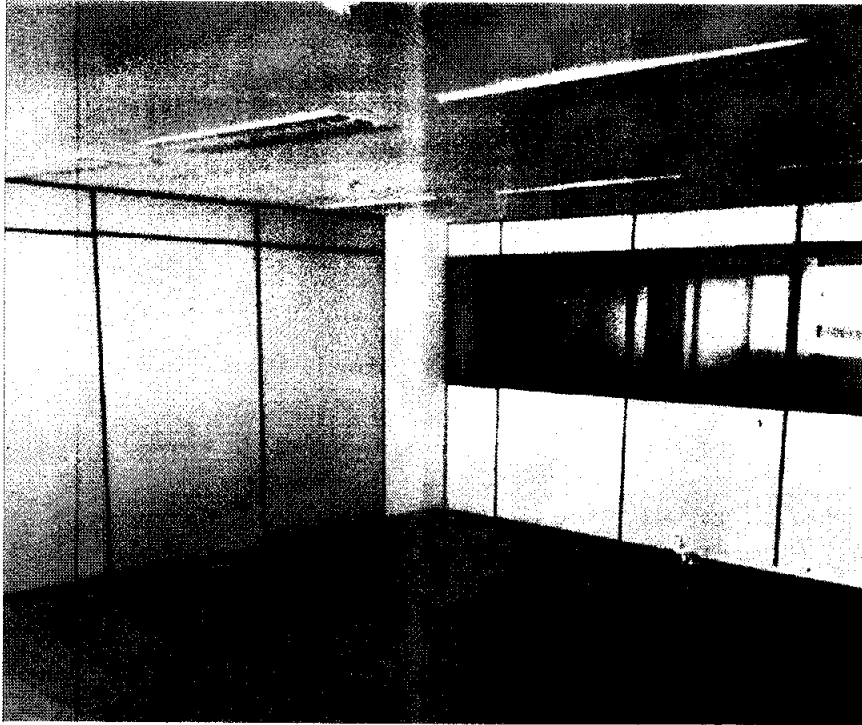


Foto 4: Padrão Geral das salas compartimentalizadas por divisórias altas do conjunto 304



Foto 5: Outra sala localizada no conjunto comercial 304

2H ENGENHARIA

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

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

23733



Foto 6: Perspectiva de outra sala localizada no conjunto comercial

CONJUNTO 401

2H ENGENHARIA

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

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

23739

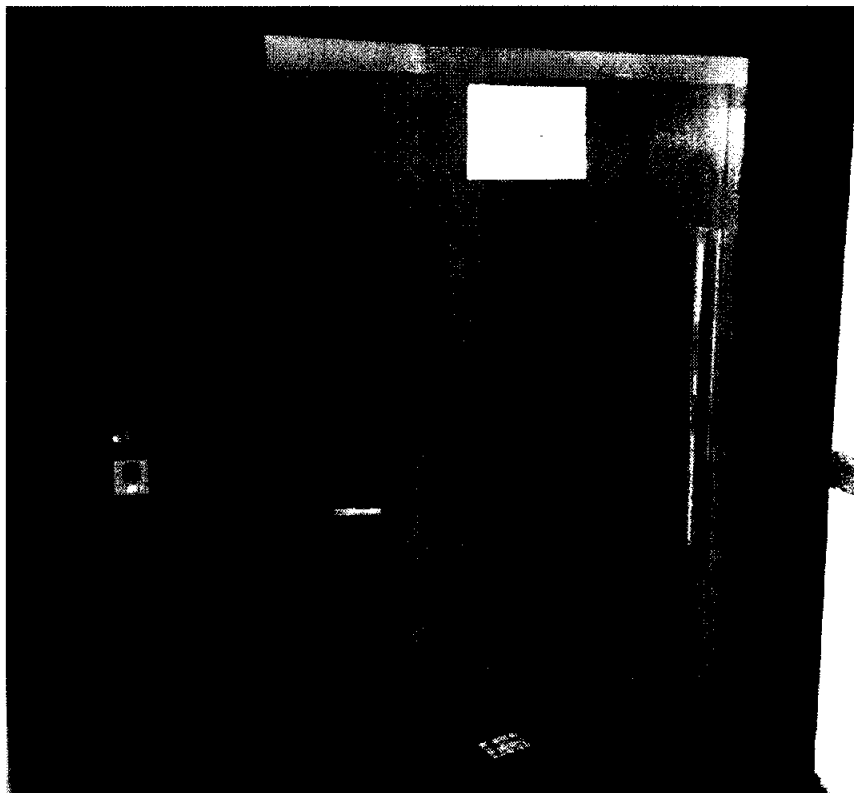


Foto 6: Porta de entrada do Conjunto 401

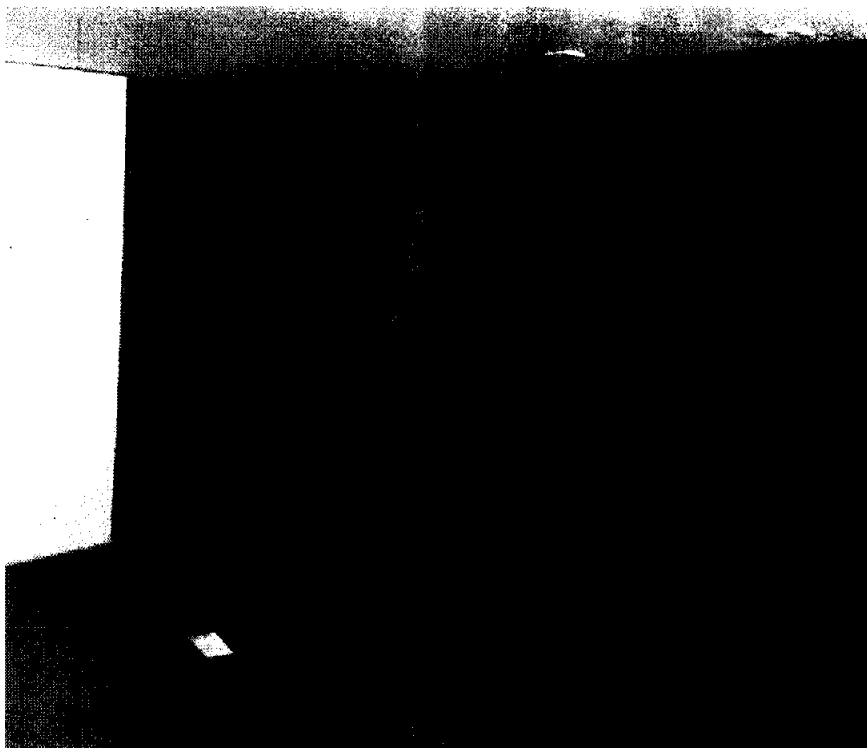


Foto 7: Hall de Circulação do conjunto 401

2H ENGENHARIA

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

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

23735



Foto 8: Padrão de salas do conjunto 401



Foto 9: Salas do conjunto 401 visualizando a compartimentalização em drywall

2H ENGENHARIA

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

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

23736

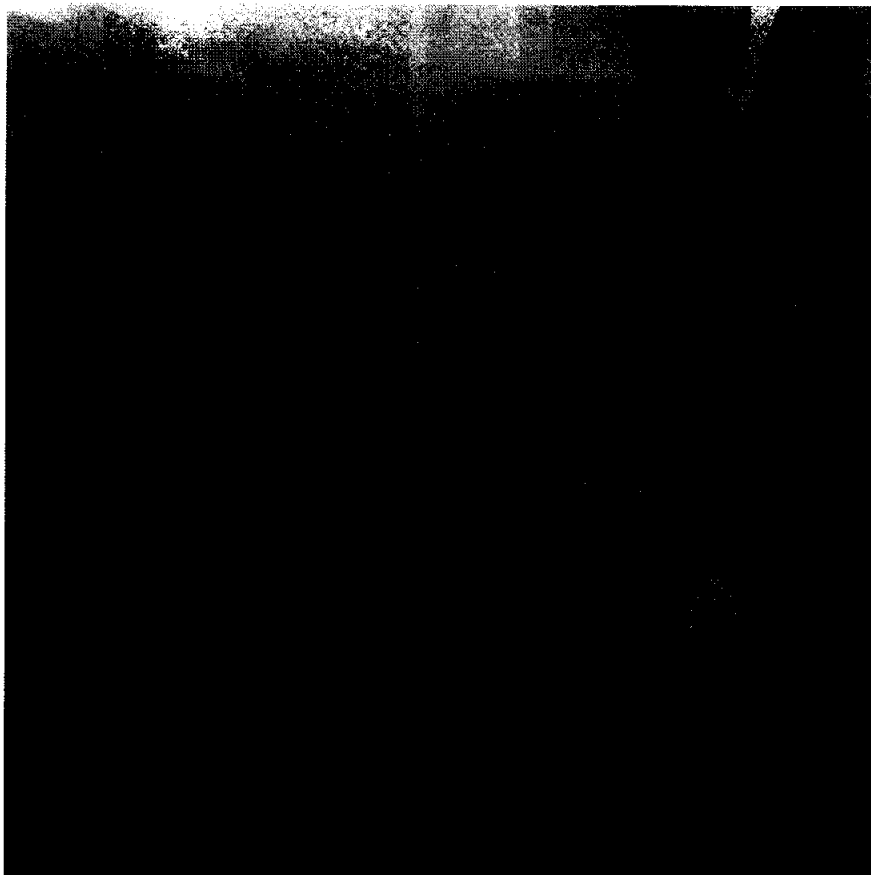


Foto 10: Padrão geral dos banheiros do conjunto 401



Foto 11: Padrão geral dos banheiros do conjunto 401

2H ENGENHARIA

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

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

23737

CONJUNTO 701

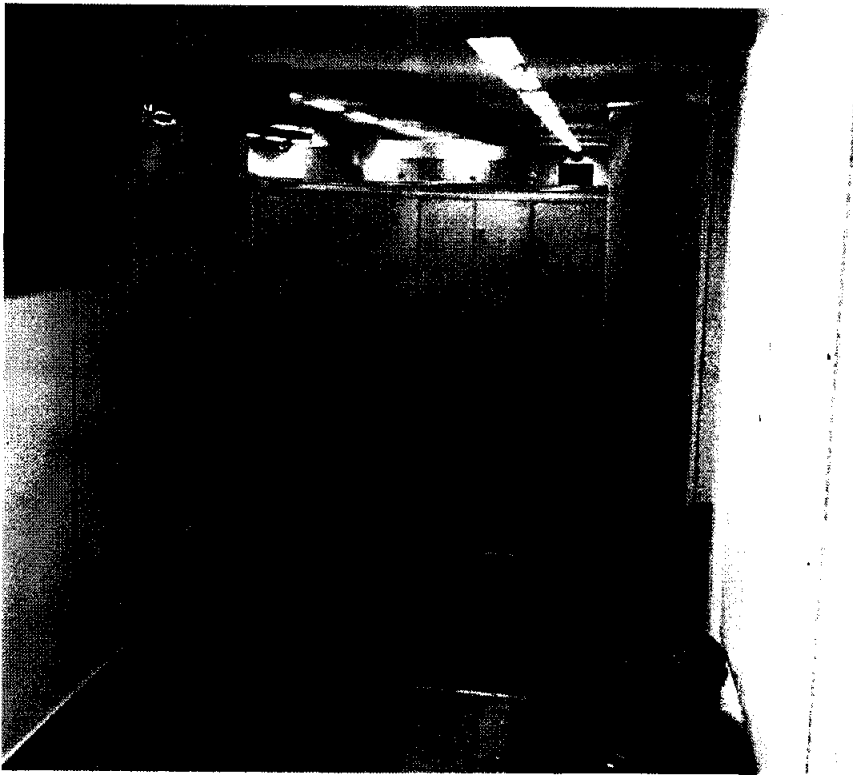


Foto 12: Corredor de Entrada do Conjunto 701

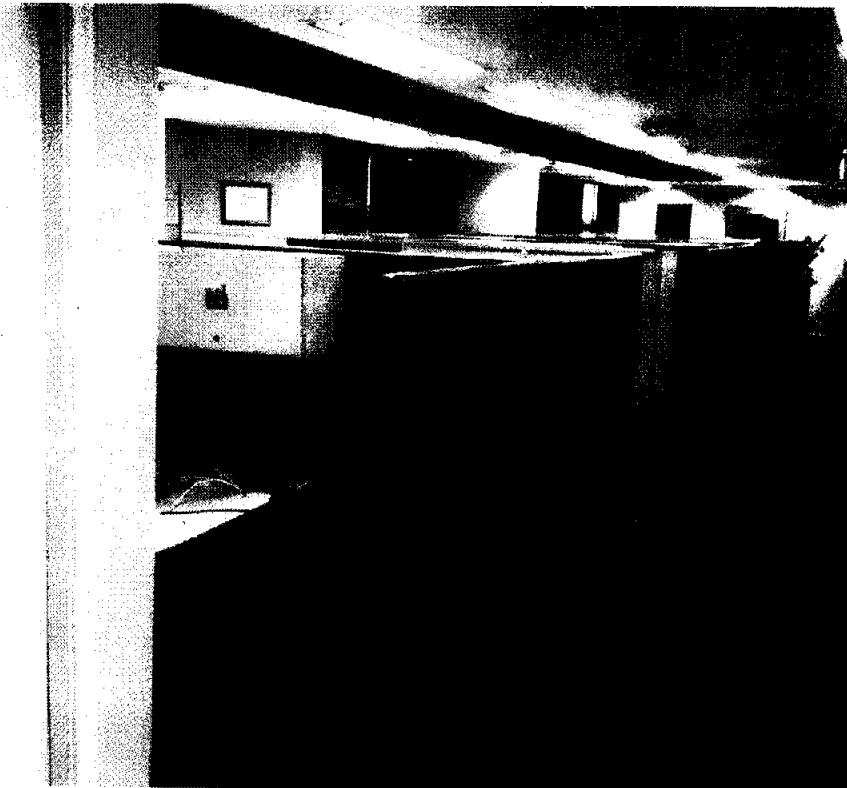


Foto 13: Estações de Trabalho dispostas ao longo do corredor de circulação do conjunto 701

2H ENGENHARIA

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

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

23738



Foto 14: Foto das estações de trabalho sob outra perspectiva

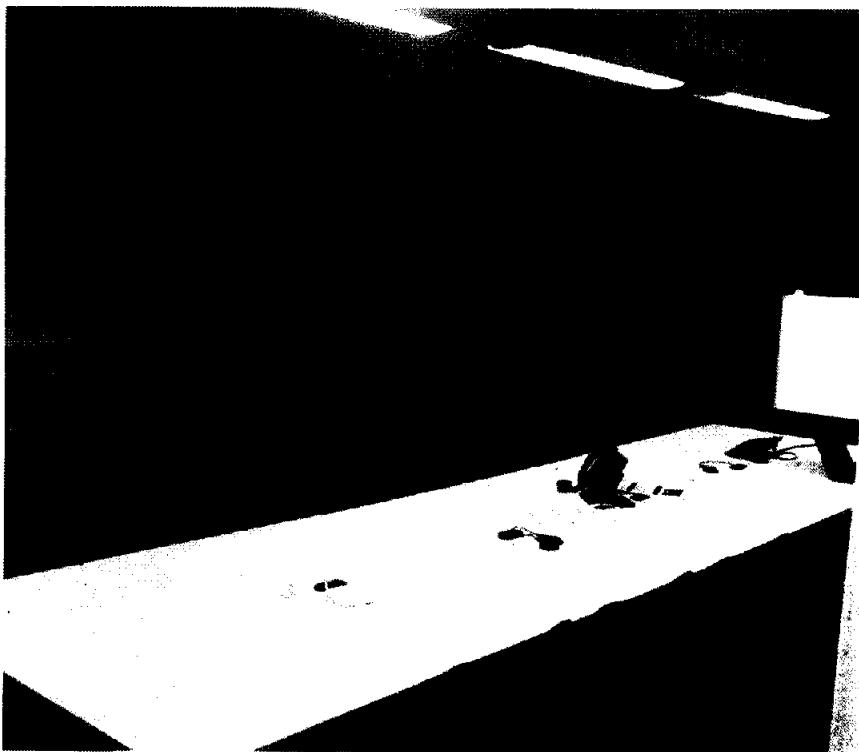


Foto 15: Sala de reunião presente no conjunto comercial

2H ENGENHARIA

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

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



Foto 16: Padrão geral dos banheiros do conjunto comercial 701

CONJUNTO 1201



Foto 17: Hall de entrada do conjunto comercial 1201

2H ENGENHARIA

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

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

23740



Foto 18: Corredor de Circulação do conjunto 1201



Foto 19: Sala de trabalho no conjunto 1201



Foto 20: Sala de Reunião no conjunto 1201

23741

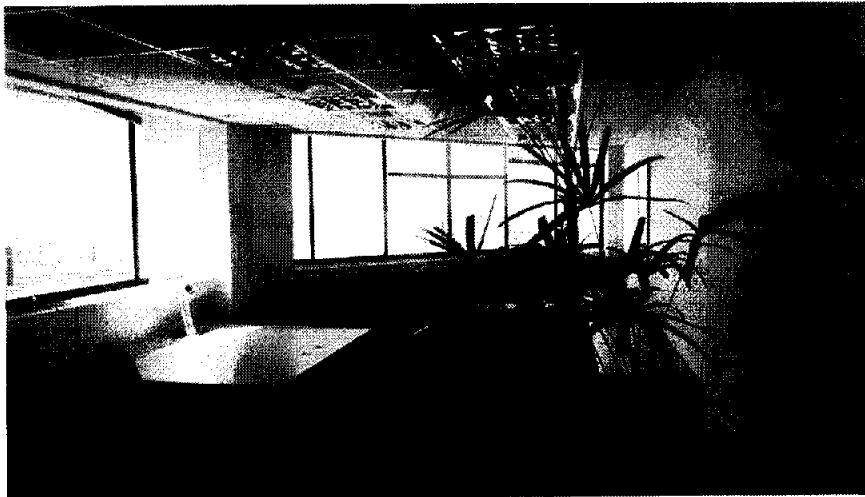


Foto 21: Sala de trabalho no conjunto 1201

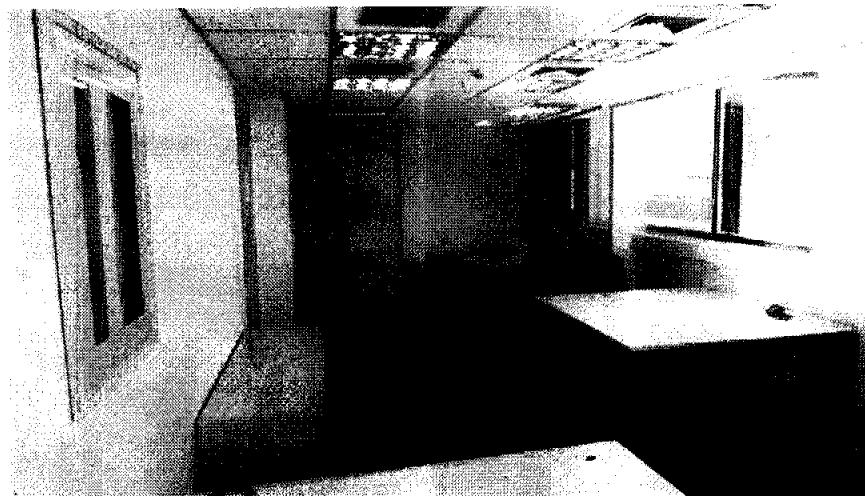


Foto 22: Sala de trabalho no conjunto 1201

2H ENGENHARIA

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

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

23742

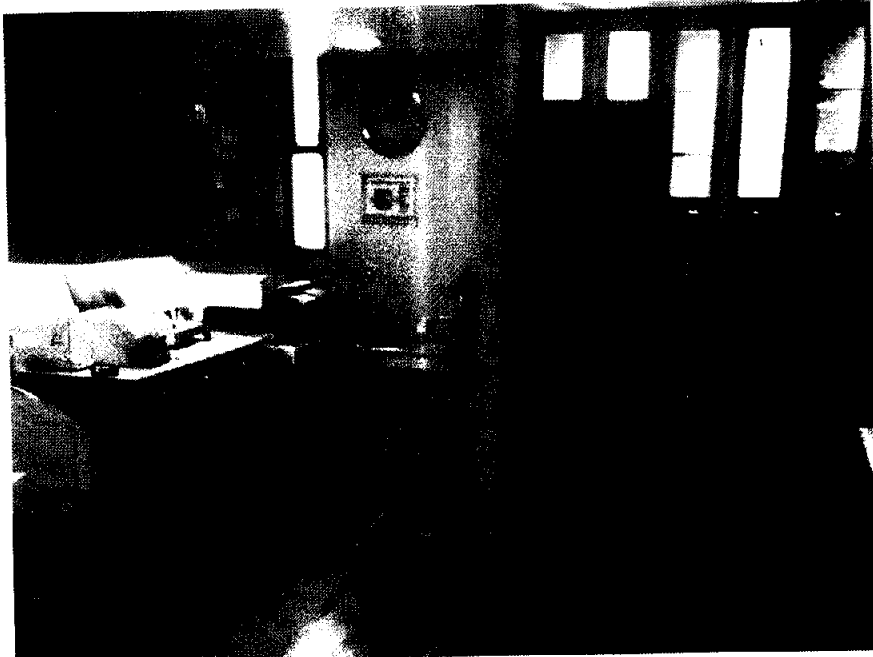


Foto 23: Copa localizada no conjunto comercial 1201



Foto 24: Padrão Geral dos banheiros no Conjunto 1201

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido o presente laudo composto de 31 folhas.

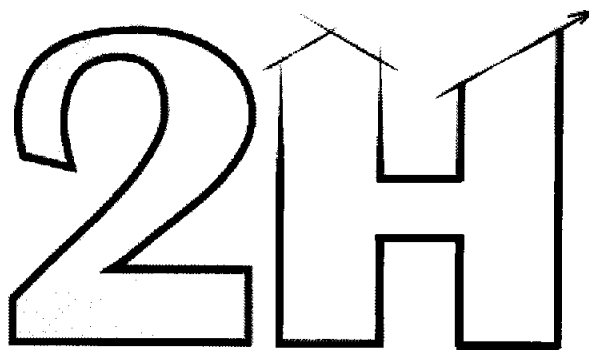
2H ENGENHARIA

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

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

XV NOVEMBRO 684

23743
/



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 VALOR DE MERCADO DE VENDA DE LOJA

23744

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - OUTUBRO DE 2017

NORMA ABNT 14653	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ⁽¹⁾
VALOR DE VENDA	R\$ 1.660.000,00⁽²⁾
Grau de Precisão	III – 81.36% ⁽³⁾
Amplitude Confiança (80%)	Intervalo Confiança ≤30%

Observações

- (1) O método FINAL utilizado para calcular o valor foi o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. Este método, quando passível de utilização, é o método preferencial utilizado pela ABNT 14653 para avaliação de imóveis urbanos.

Os elementos utilizados no método comparativo foram lojas com acesso direto ao logradouro público localizadas no Centro Curitiba e Batel. As áreas das lojas pertencentes à amostra tiveram ponderação de área majoradas ou minoradas de acordo com o percentual de distribuição pelos pavimentos térreo, subsolo e jirau.

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 Paraná.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela menor distância até um dos bairros mais valorizados de Curitiba: o bairro do Batel.

- (2) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 81.36%

23745

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 loja 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:

Rua XV de Novembro 614

Loja Térrea – Curitiba - PR



Foto A: Localização da Edificação onde se localiza o imóvel avaliando na Rua XV de Novembro 614
Edificação localizada praticamente na esquina com a Av. Presidente Faria

Loja de Rua Térrea – área útil: **171 m²**

- Estado de conservação: bom;
- Salão térreo com piso cerâmico e rebaixo em gesso com iluminação dicróica embutida;
- Alvenarias pintadas em acrílico;
- Áreas Molhadas com piso em cerâmica e alvenarias pintadas em acrílico

23746



Foto B: Localização da Loja apontada com um pin vermelho, destacando a volumetria das edificações vizinhas



Foto C: Foto da Fachada da Loja na Rua XV de Novembro 614
Loja avaliada sendo explorada economicamente com a atividade de bijuteria

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

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / 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 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 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 na mesma região do imóvel avaliando.

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:

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

⁽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.

Fator de Ponderação dos Pavimentos

Em lojas comerciais típicas de rua, a prevalência de áreas maiores localizadas no térreo, facilmente acessáveis pelos pedestres, possui peso maior e valor maior que outros pavimentos. Essa relação de importância entre os diversos pavimentos está listado abaixo:

Pavimento	Peso
Térreo	1,0
Superior/Inferior/Mezanino	0,33
Subsolo/Estacionamento	0,2

23750

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

23751

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.

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

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.

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

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

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

23752

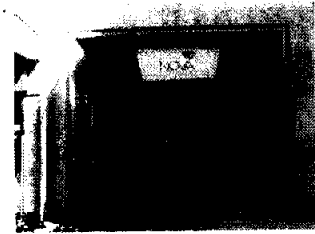
Cálculo

Laudo de Avaliação de Loja de Rua

XX de Novembro - Curitiba - PR

LOJA - 171 m²

Área do Terreno: 171,00m² (Subsolo: 0,00m²)
 Padrão: **medio** | Conservação: **SB - seminovo com conservação boa**
 Rua XV de Novembro, 814 - Centro, Curitiba - PR, 81220-111 - 028
 Heliópolis - Independência Base - Curitiba - PR, 81210-202 - 011
 Fone: 41 3333-1111
 E-mail: 41 3333-1111
 Casa & Cia - Rua dos Caracaras, 1 - 4495 - Tel: 41 3333-1111

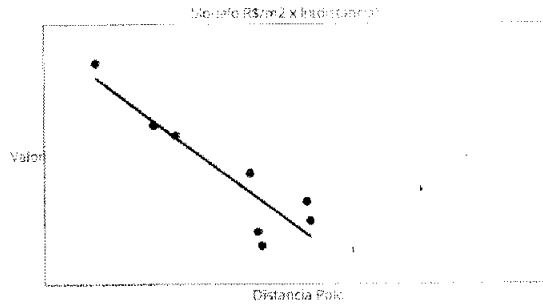


Regressão por Distancia

RS 1.660.840,84

VALOR CONSTRUIDO:
 RS 374.471,51
 Previsão (R²): 97,36%
 $Y = 54,27x + 10,28$
 (R²: 0,874,22)
 (a: 30,766,58)

Intervalo Confiança 95%
 (L: 149,11,694)
 (U: 161,9,603)



Localização









23753

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Condo?	Padrao	Idade/Conservação	Terrco(m²)	Subsídios(m²)	Area Total(m²)	Valor(R\$/m²)
1	R. Amintas de Barros, 240 - Centro, Curitiba - PR, 80060-240, Brazil	1508200	nao	alto	NB	100	0	100	7001.8375094518
2	R. Amintas de Barros, 230 - Centro, Curitiba - PR, 80060-205, Brazil	1572830	nao	alto	NB	100	0	100	7963.9086294416
3	Rua Emiliano Perreto, 777 - Centro, Curitiba - PR, 80420-080, Brazil	17450000	nao	medio	NB	1200	0	1200	11537.779279262
4	R. André de Barros - Centro, Curitiba - PR, 80010-080, Brazil	1137450	nao	alto	NB	80	0	110	10349.4045454545
5	R. André de Barros, 580 - Centro, Curitiba - PR, 80010-080, Brazil	950000	nao	medio	NB	80	0	110	8595.3636363636
6	R. André de Barros, 638 - Centro, Curitiba - PR, 80010-080, Brazil	918000	nao	medio	NB	80	0	110	8346.3545454545
7	R. Comendador Araújo, 845 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	2150000	nao	alto	NB	139	0	139	15467.625893281
8	R. Nunes Machado, 76 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	1500000	nao	alto	NB	110	0	110	13636.363636364

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	Elemento Inserido pelo Usuario		Sakuma Imobiliar Investimentos
2	Elemento Inserido pelo Usuario		Primeira Imoveis
3	Elemento Inserido pelo Usuario		Opportunity Imobiliar
4	Elemento Inserido pelo Usuario		Vox Imobiliar
5	Elemento Inserido pelo Usuario		Primeira Imoveis
6	Elemento Inserido pelo Usuario		Libraço Imoveis

23754

7 Elemento inserido pelo Usuário



Casa Imóvel

8 Elemento inserido pelo Usuário



metros Quadrados Imóvel

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	R\$/m2 puro	R\$/m2 padrao-conser
1	1508290	1357380	132.01	3554	8.17582906714597	10282.452848764312	9475.355762055111
2	1572830	1415547	132.01	3474	8.153061468891051	10721.328596142534	9915.94152728559
3	17450000	15705000	1309.24	1405	7.247792581767846	13295.616407443133	11698.719969913662
4	1137450	1023705	89.9	2462	7.8108194697849525	12582.152491961312	10560.310405641923
5	950000	855000	89.9	2525	7.861341295599985	10440.612469556607	9213.660709517669
6	918000	826200	89.9	2655	7.884199453676039	11480.211849513311	8895.136868669957
7	2156600	1935000	139	998	6.909753276311464	13920.861389352519	13111.831023038129
8	1500000	1350000	110	1693	7.12796321526895525	12272.202271517372	11455.690784612727

Análise

Analisando a seção de coeficientes (Confiança b) concluímos que a variável X (metros quadrados) é **significativa para o modelo**, uma vez que o p-valor para o coeficiente foi menor que $\alpha=1\%$: o valor alcançado foi de 0,4%.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor alcançado foi de 0,3%.

Na seção de Coeficientes temos as estimativas do intercepto e dos coeficientes relacionados às variáveis de entrada.

Como o coeficiente da variável *metros quadrados* (b) é positivo, concluímos que no intervalo da análise, um aumento deste provoca aumento no valor (coerente com as observações e realidade).

Outro dado importante refere-se ao R^2 do modelo, em que podemos ter uma idéia da qualidade do ajuste efetuado. Dado seu valor, temos que cerca de 81.36% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado, e assim, temos um forte indício de que **o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados**.

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 10.94% em torno do valor calculado para a loja avalianda.

23755

Conclusão Geral**VALOR DE MERCADO DE VENDA****R\$ 1.660.000,00****(hum milhão seiscentos e sessenta mil reais)***Classificação quanto ao grau de fundamentação: I**Classificação quanto ao grau de precisão: III*

23756

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 18 páginas.

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.

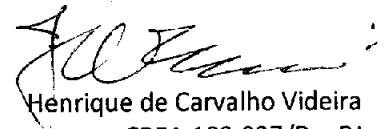
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

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, 02 de Outubro de 2017.



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

23757

ANEXO I – Relatório Fotográfico

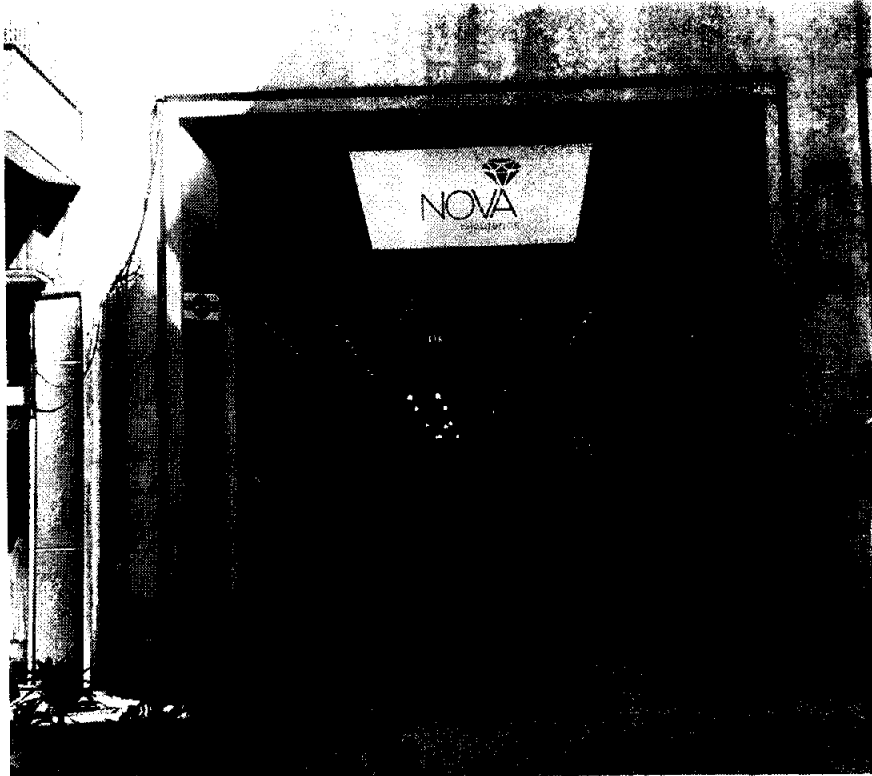


Foto 1: Foto da Fachada da Loja na Rua XV de Novembro 614
Loja avalianda sendo explorada economicamente com a atividade de bijuteria



Foto 2: Foto anterior destacando os imóveis vizinhos

23758

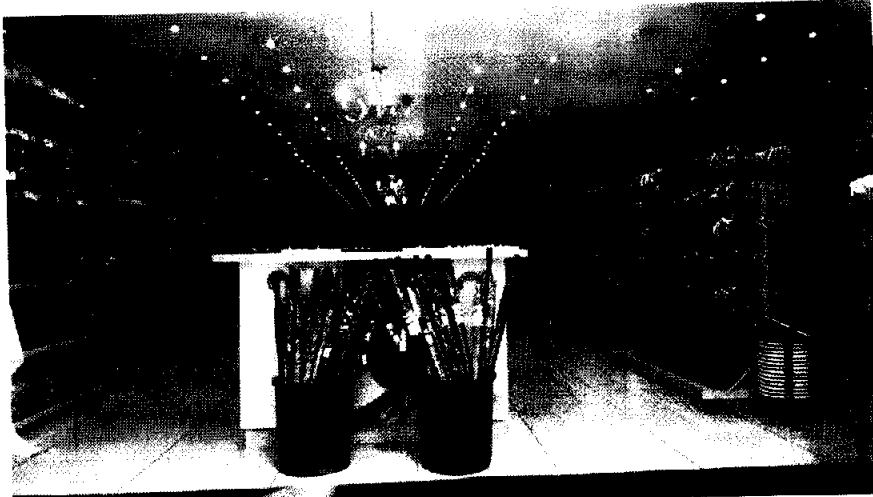


Foto 3: Salão principal da loja avalianda



Foto 4: Foto do salão principal visualizando a porta de entrada da loja



Foto 5: Salão principal da loja visualizando a porta de entrada sob outro ângulo

23759

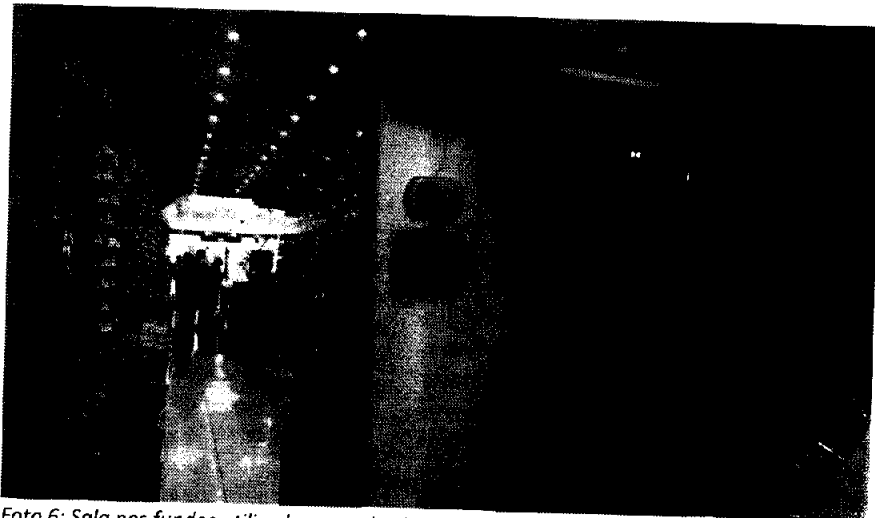


Foto 6: Sala nos fundos utilizada como depósito para a loja

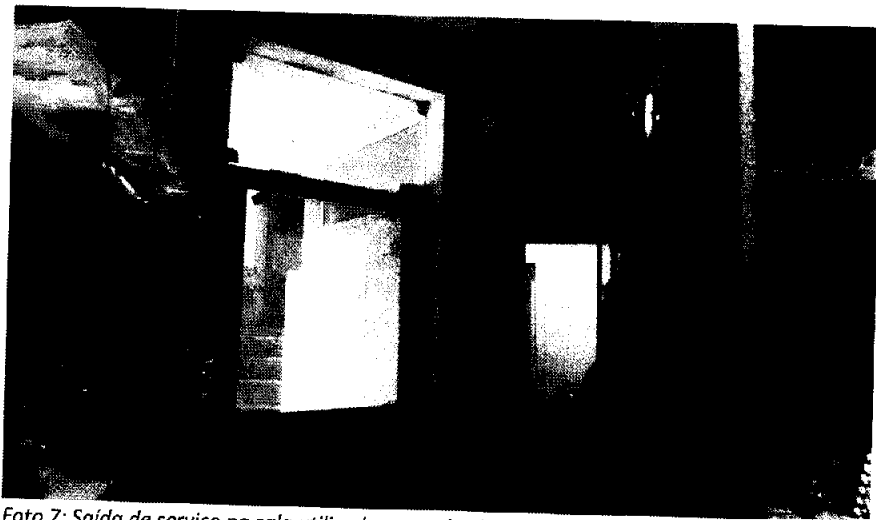


Foto 7: Saída de serviço na sala utilizada como depósito



Foto 8: Sala utilizada como depósito sob outra perspectiva

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

23760



Foto 9: Pequena copa localizada nos fundos da sala avaliada

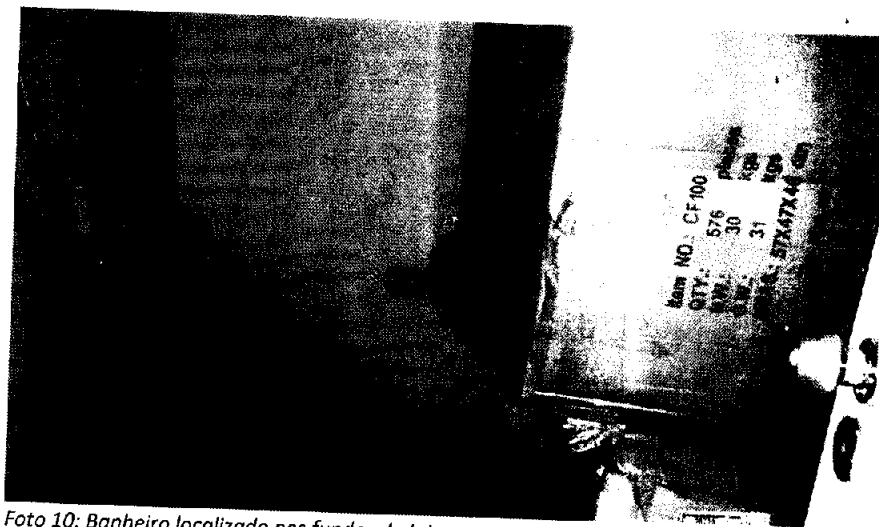


Foto 10: Banheiro localizado nos fundos da loja

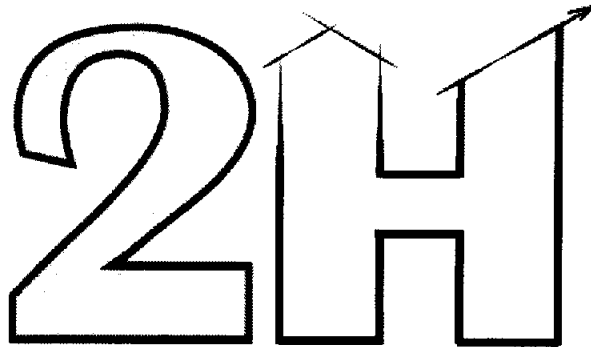
TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido o presente laudo composto de 18 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



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 VALOR DE MERCADO DE VENDA DE
CONJUNTOS COMERCIAIS**

23762

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - OUTUBRO DE 2017

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (1)	
VALOR DE MERCADO SALAS 101 a 108	R\$ 1.850.000,00 (1)
Grau de Precisão Confiança (80%)	III ≤ 30% R ² - 91.60%
Grau de Precisão	III

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 de Curitiba.

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 Paraná.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela distância até pólos valorizantes típicos na região. Foi determinado, como pólo valorizante, o valorizado bairro do BATEL.

O cálculo considerou, portanto, a valorização/desvalorização do conjunto avaliando em função de sua proximidade do Batel.

(3) Grau de Precisão III, com uma adequação do modelo de 91.60% (R²)

23763

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 conjuntos comerciais.

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:

Conjuntos Comerciais 101 a 108 localizados na Rua XV de Novembro 556

Galeria Lustosa – Curitiba – PR

Logradouro com acesso de veículos proibido

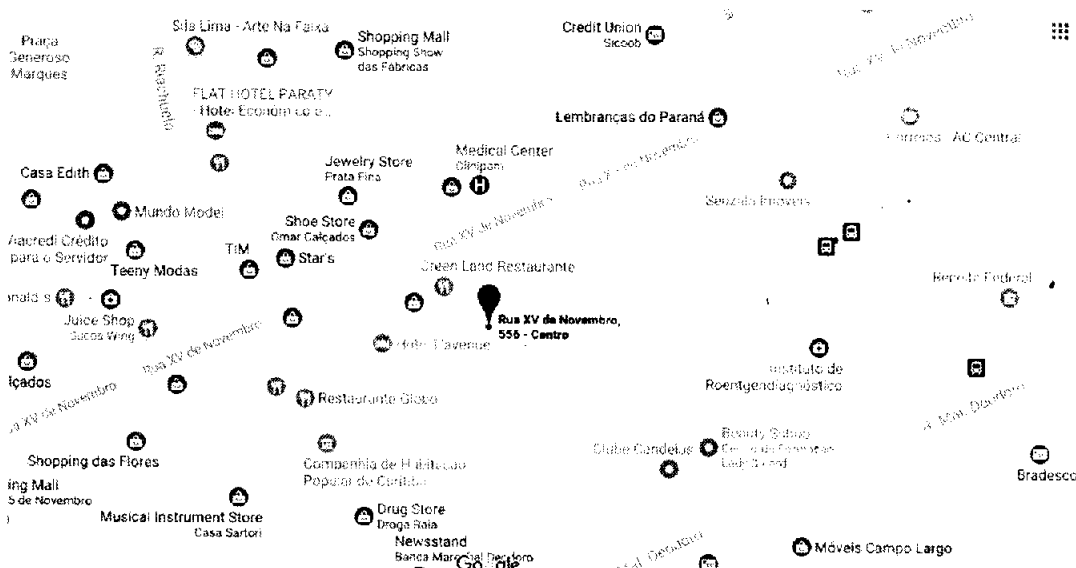
Área Útil dos conjuntos comerciais: 509.81 m²

Foto A: Mapa de Localização da Edificação onde se localizam os conjuntos avaliados, marcada com um pin vermelho. Quadra formada pelas Ruas XV de Novembro, Marechal Deodoro, Rua Riachuelo e Rua Presidente Faria

23764

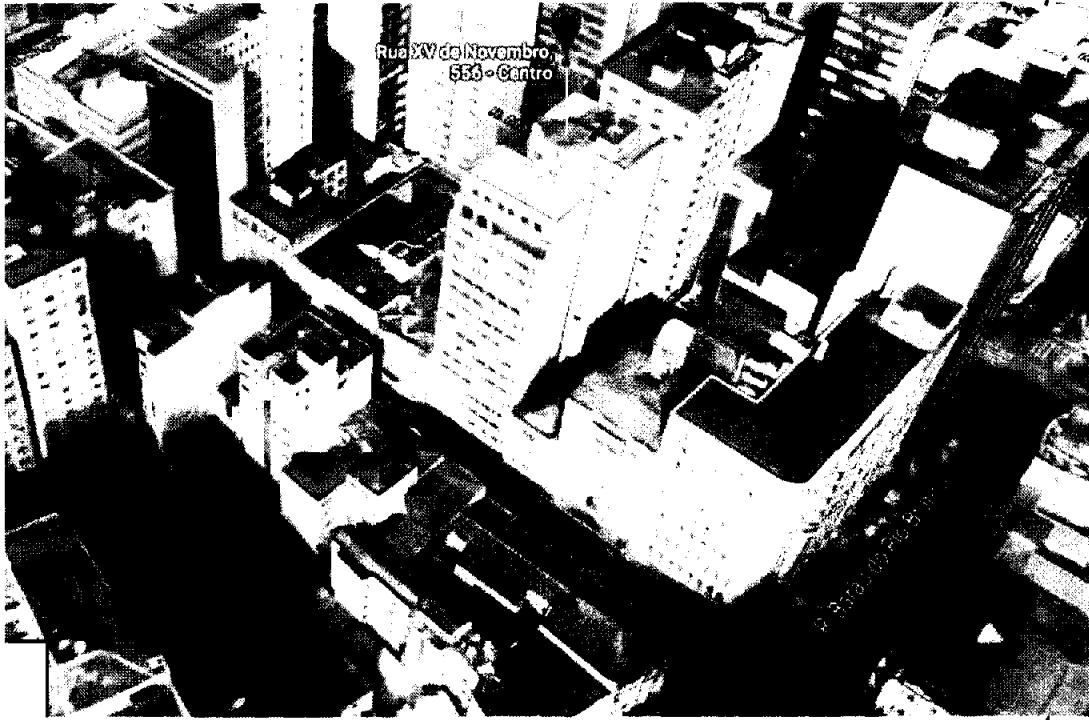


Foto B: Prédio onde se localizam os conjuntos comerciais marcado com um pin vermelho na Rua XV de Novembro

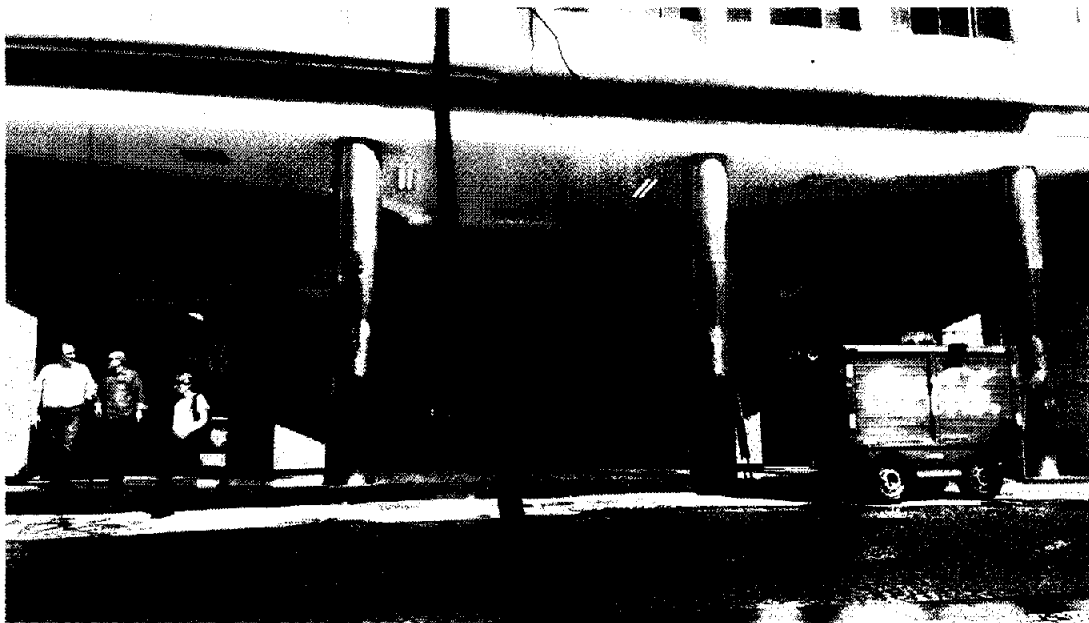


Foto C: Fachada Principal da Edificação onde se localizam os conjuntos comerciais – Galeria Lustosa

Principais Características dos **CONJUNTOS COMERCIAIS**

- Pisos: cerâmica, inclusive nas áreas molhadas
- Forro de gesso rebaixado com luminárias embutidas
- Ar-Condicionado Split
- Alvenarias pintadas a látex nos salões e azulejos nos banheiros

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / 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 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

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.

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 consideradas 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.

Pólo Valorizante escolhido:

Foi utilizado como pólo valorizante a proximidade do valorizado bairro do Batel em Curitiba

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)

23767

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% - Reduzido para 15%

O panorama atual de forte recessão no mercado imobiliário tem gerado descontos de até 30% nos contratos de locação e venda. De forma conservadora, esta análise adotará o percentual de 15%.

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:

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

⁽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.

23768

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

23769

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.

23770

Cálculo

Laudo de Avaliação de Conjunto Comercial

Rua XV de Novembro - Centro - Curitiba - PR

CONJUNTO - 509.81 m²

Padrão: médio | Conservação: SB - seminevo com conservação boa

Rua XV de Novembro, 508 - Centro, Curitiba - PR - CEP: 81001-400, Paraná

Pt. de N. - Capes/SEN. Data: Curitiba - PR - CEP: 81001-400, Paraná

Padrão de Avaliação: B3

Financiamento: 0% de juros (condição de propiedade comum) - 0%

Custo direto Construção: R\$ 1.413,72/m² - taxa: 0,31/m²



Regressão por Distancia

R\$ 1.850.706,10

VALOR CONSERVADOR
R\$ 1.019.077,40

Previsão (R2): 0,69%

YPR: 0,6728 e - 0,0000

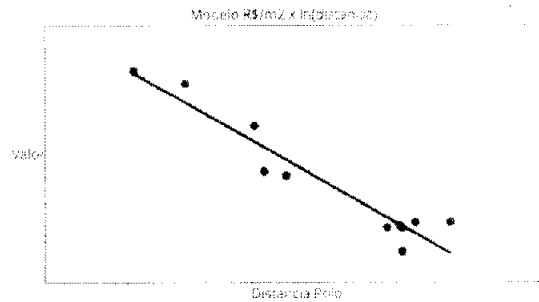
YPR: 2.205,85

YPR: 0,965,72

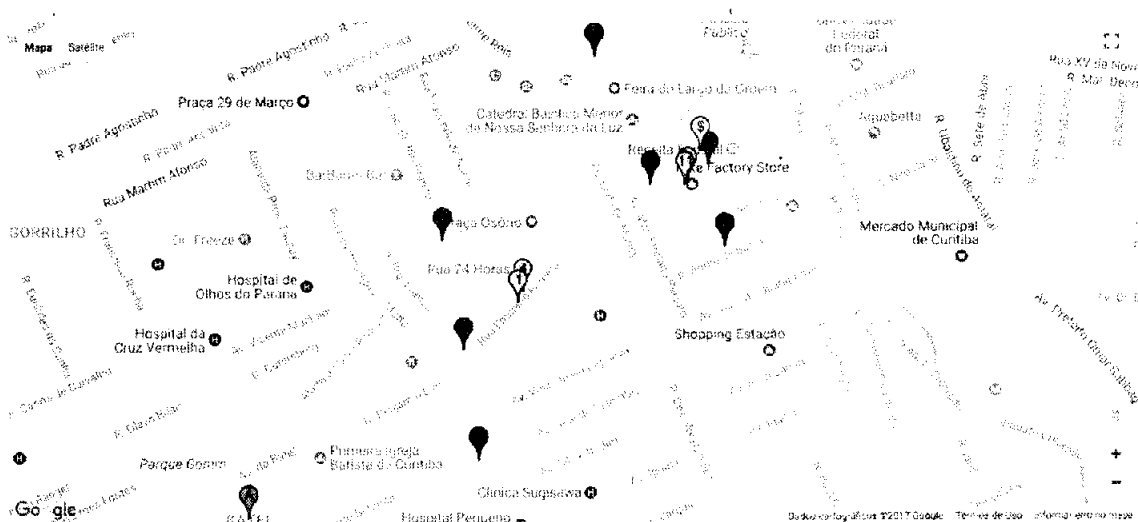
Intervalo Conf. 90%

IC Taxa: 0,0000

IC Taxa: 0,0001



Localização





23779

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Padrão	Idade/Categoria	Área(m²)	Valor(R\$/m²)
1	Rua Emiliano Pereira - Metrô, Curitiba - PR, Brazil	6000000	alto	50	711	8438,284106892
2	Av. Sete de Setembro, 4067 - Metrô, Curitiba - PR, Brazil	2000000	alto	70	133	15041,333333333
3	Rua Emiliano Pereira, 822 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	2000000	alto	70	274	7299,270073000
4	Rua Emiliano Pereira, 563 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	2200000	alto	50	117	1879,529914529
5	R. Visconde do Rio Branco, 1358 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	1700000	alto	50	252	6746,031746031
6	R. Mal. Deodoro, 344 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	1000000	medio	70	348	2873,563218419
7	São Francisco, Curitiba - Estado de Paraná, Brazil	1400000	medio	70	289	4844,290692041
8	R. Mal. Deodoro, 191 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	1100000	medio	70	381	2887,139370079
9	R. Mal. Deodoro, 444 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	1000000	medio	50	276	3623,188405833
10	R. Barão do Rio Branco, Natal - RN, Brazil	1000000	medio	50	336	2976,190476190
11	R. Mal. Deodoro, 314 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	1100000	medio	50	220	4954,545454545

Detalhes da Amostra



#	Link	Foto	Contato
1	Elemento inserido pelo usuário		011-2348-5385
2	Elemento inserido pelo usuário		imóvel@zhi.com.br
3	Elemento inserido pelo usuário		011-2348-5385
4	Elemento inserido pelo usuário		011-2348-5385
5	Elemento inserido pelo usuário		011-2348-5385
6	Elemento inserido pelo usuário		011-2348-5385
7	Elemento inserido pelo usuário		011-2348-5385
8	Elemento inserido pelo usuário		011-2348-5385

23779

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Padrão	Idade/Conservação	Área(m²)	Valor(R\$/m²)
1	Rua Emílio Perneira - Matriz, Curitiba - PR, Brazil	6898000	alto	SB	711	9701,8284166892
2	Av. Sete de Setembro 4087 - Batel, Curitiba - PR, 80230-210, Brazil	2900000	alto	SB	240	12083,3333333333
3	Rua Emílio Perneira, 822 - Centro, Curitiba - PR, 80420-080, Brazil	2400000	alto	SB	206	11601,4611634462
4	Rua Emílio Perneira, 460 - Centro, Curitiba - PR, 80420-080, Brazil	2200000	alto	SB	327	6938,8379204893
5	R. Visc. do Rio Branco, 1358 - Centro, Curitiba - PR, 80420-210, Brazil	1700000	alto	SB	252	6746,0317460317
6	R. Mal. Deodoro, 344 - Centro, Curitiba - PR, 80010-010, Brazil	1600000	medio	SB	348	4597,7011494253
7	São Francisco, Curitiba - State of Paraná, 80050-540, Brazil	1400000	medio	SB	289	4844,2906574394
8	R. Mal. Deodoro, 195 - Centro, Curitiba - PR, 80010-150, Brazil	1200000	medio	SB	300	4000
9	R. Mal. Deodoro, 444 - Centro, Curitiba - PR, 80010-010, Brazil	1000000	medio	SB	276	3621,3884057971
10	R. Barão do Rio Branco - Matriz, Curitiba - PR, Brazil	900000	medio	SB	325	2769,123660987
11	R. Mal. Deodoro, 314 - Centro, Curitiba - PR, Brazil	900000	medio	SB	220	4090,9090909091

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	Elemento inserido pelo Usuário		Plus Imóveis
2	Elemento inserido pelo Usuário		Integral Imóveis
3	Elemento inserido pelo Usuário		Diferencial Imóveis
4	Elemento inserido pelo Usuário		Select Imóveis
5	Elemento inserido pelo Usuário		Prates Imóveis
6	Elemento inserido pelo Usuário		Seuzala Imóveis
7	Elemento inserido pelo Usuário		Prates Imóveis
8	Elemento inserido pelo Usuário		Murafko Imóveis

23772




9	Elemento inserido pelo Usuário		Imóvel Imobiliária
10	Elemento inserido pelo Usuário		Logos Imoveis
11	Elemento inserido pelo Usuário		Imóveis

Tabela de Cálculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Pólo	Ln(distancia)	R\$/m2 puro	R\$/m2 padrão-conser
1	6898000	6208200	751	36,78	7,4203975819327151	9191,640569670706	8077,809920792764
2	2900000	2610000	240	116,0	7,0630481013881725	10871	10271,7154301172083
3	2400000	2160000	266	139,4	7,216176838403408	10394,618394615325	9730,869730787499
4	2269000	2042100	327	172,6	7,452594871643373	6246,054120446167	6122,460967352257
5	1700000	1530000	252	186,3	7,519149907669823	6721,428571428571	6148,935648440676
6	1500000	1440000	348	216,7	7,856055413973562	4137,691034482754	4137,691034482759
7	1400000	1260000	289	300,8	8,00903069086972	4359,861591695001	4359,861591695001
8	1200000	1080000	301	243,2	7,870840879407344	3050	4151,037450054666
9	1000000	900000	276	271,2	7,900441649060286	3690,869652173016	4269,643560101811
10	990000	891000	335	260,8	7,866138923046544	2059,7014925075132	3210,73894499194
11	900000	810000	220	208,4	7,857693864502493	3681,618181818182	4032,855634272863

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 91.6% 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 ($< 0,1\%$) para o coeficiente foi menor que $\alpha=1\%$.

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 0,1%.

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 0% em torno do valor calculado para o imóvel avaliando.

23773

Conclusão Geral**VALOR DE MERCADO DE VENDA – SALAS 101 a 108****R\$ 1.850.000,00****(hum milhão oitocentos e cinquenta mil reais)***Classificação quanto ao grau de fundamentação: II**Classificação quanto ao grau de precisão: III***2H ENGENHARIA**Tel: 11.2348.5385
Rua Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B – 2º Andar
Tatuapé - São Paulo – SP – CEP 03309-060Tel. 21.3288.7461
Av. Rio Branco, 26 sobreloja CV 397
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20090-001

23774

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 21 páginas.

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, 02 de Outubro de 2017.



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

23775
/

ANEXO I – Relatório Fotográfico

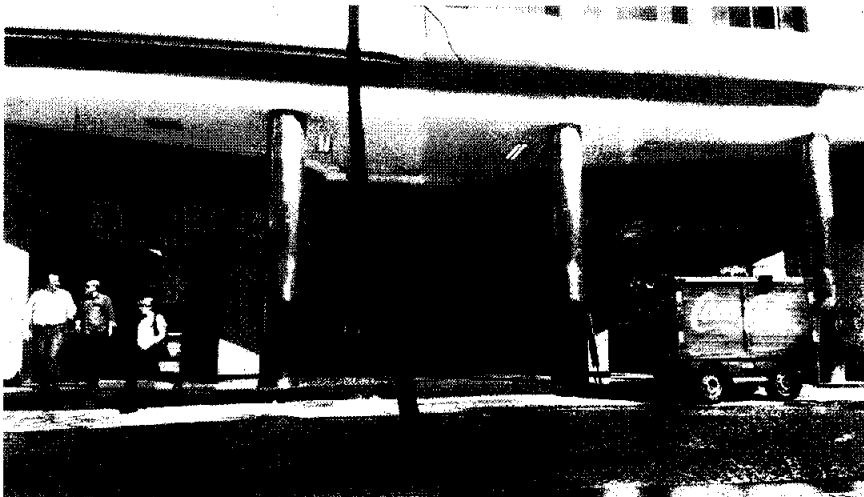


Foto 1: Fachada Principal da Edificação onde se localizam os conjuntos comerciais – Galeria Lustosa

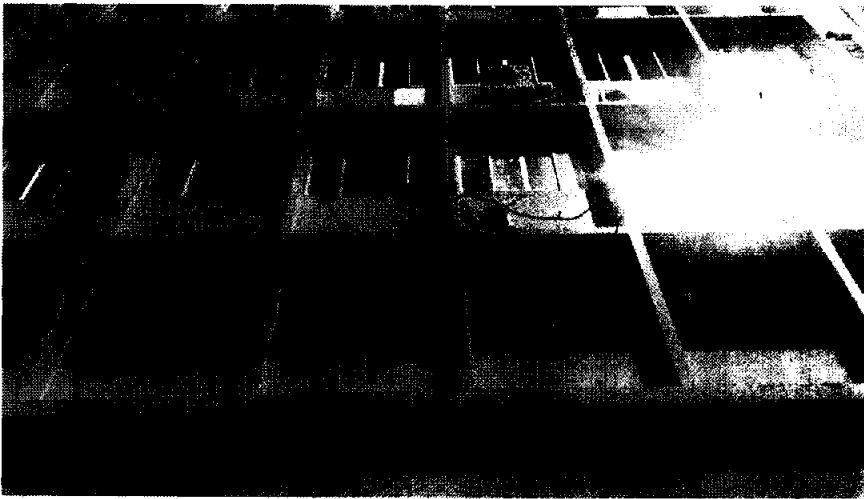


Foto 2: Detalhe da fachada onde se localizam os conjuntos comerciais

23776



Foto 3: Galeria Lustosa onde se acessa a Torre Comercial



Foto 4: Padrão dos elevadores presentes na edificação e recepção das salas 101 a 108



Foto 5: Recepção no conjunto comercial

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

23777



Foto 6: Recepção do Conjunto Comercial avaliando, onde se desenvolve a atividade de clínica médica

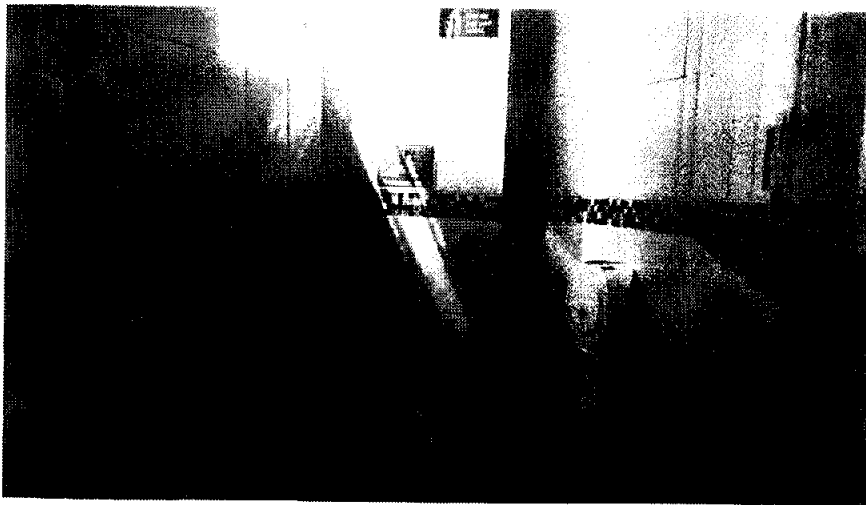


Foto 7: Banheiro para uso de pacientes na área da recepção

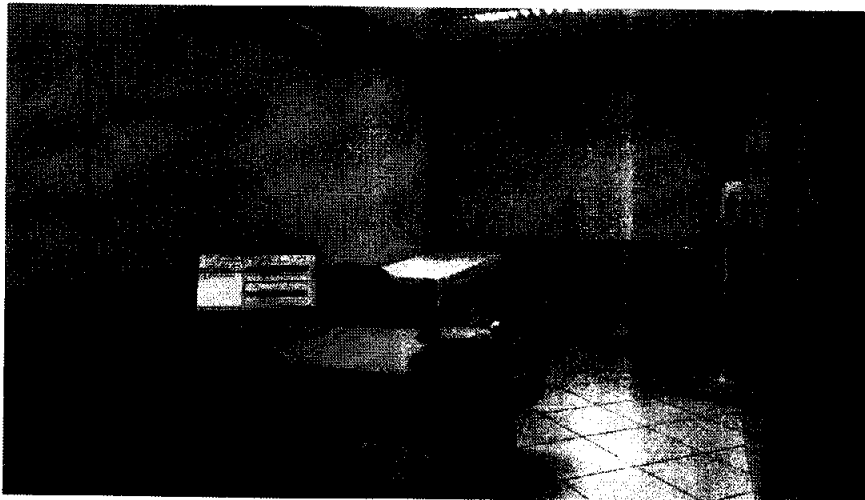


Foto 8: Consultório localizado no conjunto comercial

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

23778



Foto 9: Sala de atendimento médico no conjunto comercial



Foto 10: Outra sala de atendimento médico no conjunto comercial, com mesmo padrão de acabamento

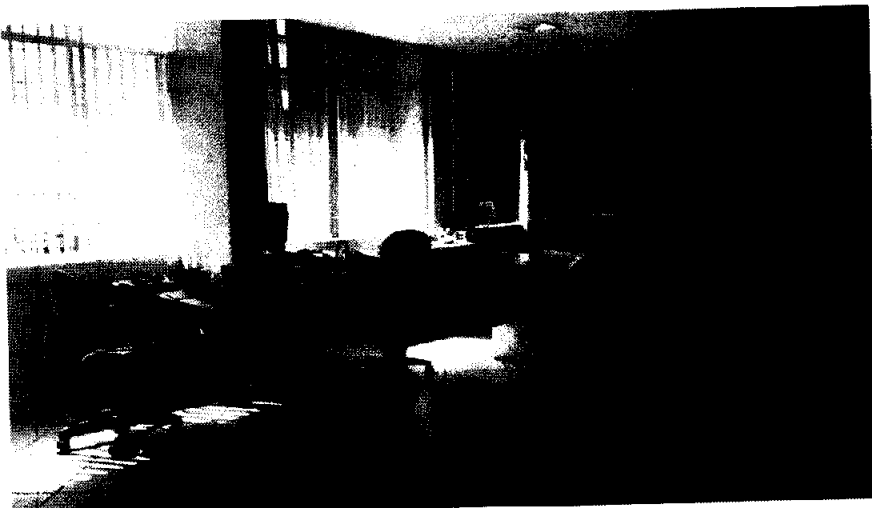


Foto 11: Estações de trabalho na sala reservada para a área administrativa

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

23779

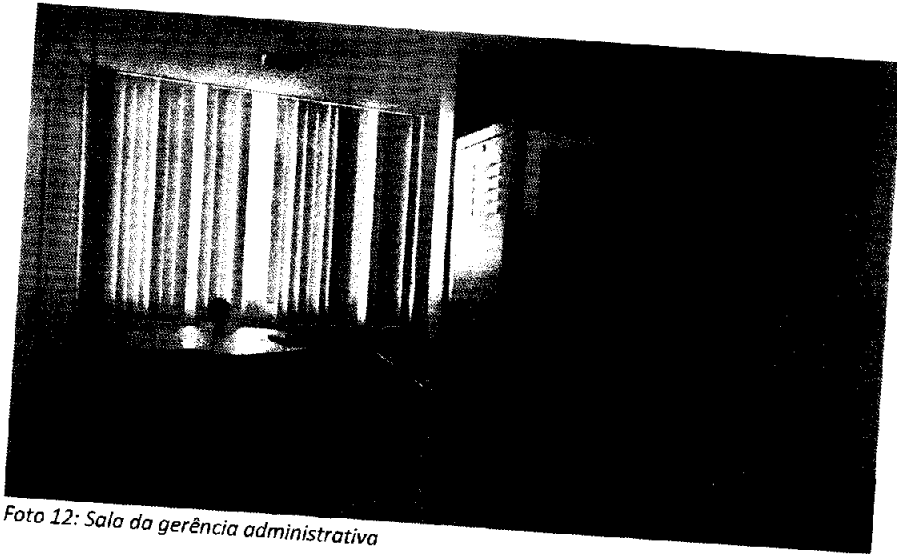


Foto 12: Sala da gerência administrativa

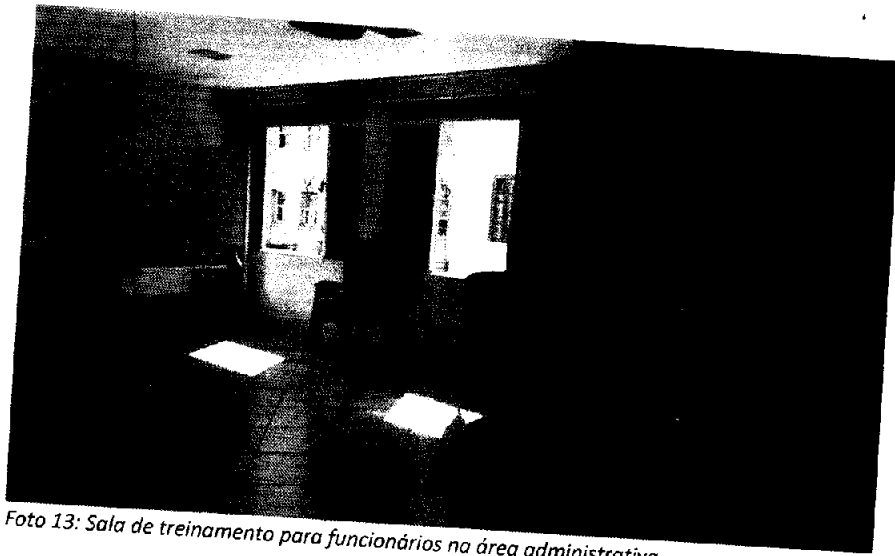


Foto 13: Sala de treinamento para funcionários na área administrativa



Foto 14: Banheiro para funcionários – ala administrativa

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

23780

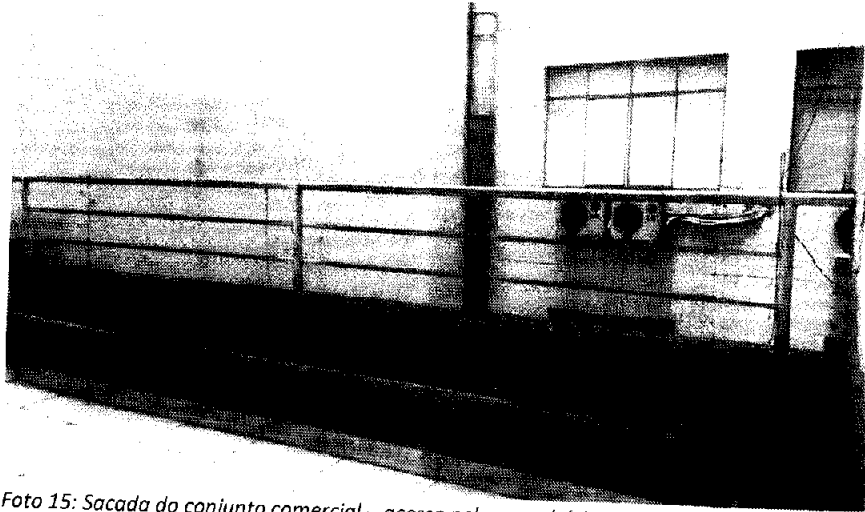


Foto 15: Sacada do conjunto comercial – acesso pelo consultório 9



Foto 16: Área de arquivo morto no conjunto comercial



Foto 17: Área de Serviço nos conjuntos comerciais

ZH 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



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 VALOR DE MERCADO DE VENDA
DE LOJA**

23783

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – OUTUBRO DE 2017

NORMA ABNT 14653	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ⁽¹⁾
VALOR DE VENDA	R\$ 1.050.000,00⁽²⁾
Grau de Precisão	III – 78.24% ⁽³⁾
Amplitude Confiança (80%)	Intervalo Confiança ≤30%

Observações

- (1) O método FINAL utilizado para calcular o valor foi o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. Este método, quando passível de utilização, é o método preferencial utilizado pela ABNT 14653 para avaliação de imóveis urbanos.

Os elementos utilizados no método comparativo foram lojas com acesso direto ao logradouro público localizadas no Centro de Foz de Iguaçu e imediações. As áreas das lojas pertencentes à amostra tiveram ponderação de área majoradas ou minoradas de acordo com o percentual de distribuição pelos pavimentos térreo, subsolo e jirau.

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 Paraná.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela menor distância até o Centro de Curitiba

- (2) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 78.24%

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 loja 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:

Av. Brasil 821

Loja Térrea com Subsolo – Foz do Iguaçu - PR

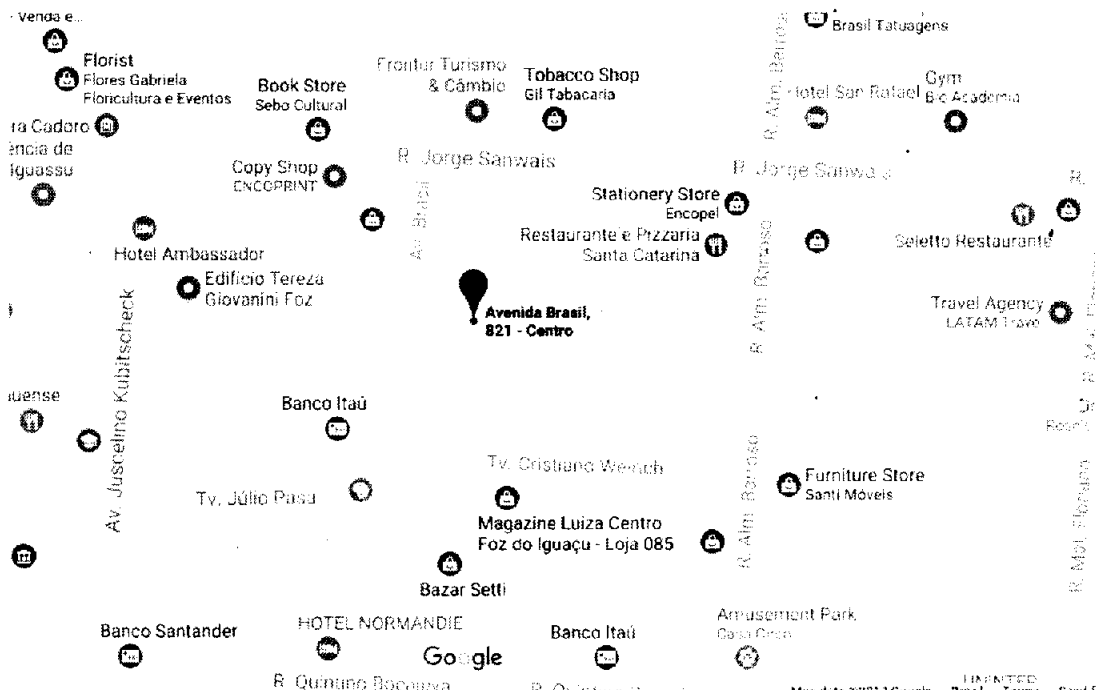


Foto A: Localização da Edificação onde se localiza o imóvel avaliando na Av Brasil 821

Edificação localizada nas quadras da Rua Jorge Sanwais, Tv Cristiano Weirich e Rua Alm Barroso

Loja de Rua Térrea com Subsolo (subsolo para Av. Brasil)

Área útil do Térreo : **250 m²**

Área de subsolo não considerada, por não possuir registro ou forma de mensuração

Área de Terreno : **720 m²**

- A loja possui uma área de subsolo que acompanha o declive do lote: Subsolo para Av. Brasil e nível do solo para Rua Jorge Sanwais
- Estado de conservação: bom;
- Salão térreo com piso cerâmico e alvenarias pintadas a látex;
- Áreas administrativas com piso em madeira e alvenarias pintadas a látex;
- Áreas Molhadas com piso em cerâmica e alvenarias com azulejo

23785

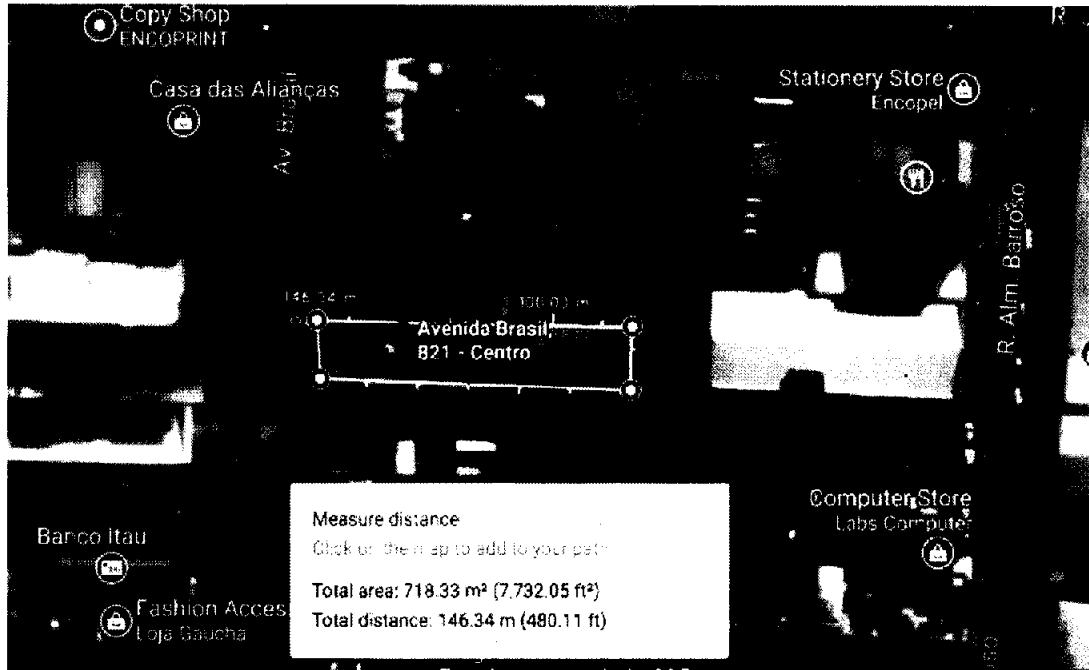


Foto B: Localização da Loja apontada com um pin vermelho, destacando a área do terreno
Área real do terreno (718.33 m²) coincide com área da certidão de matrícula (720 m²)

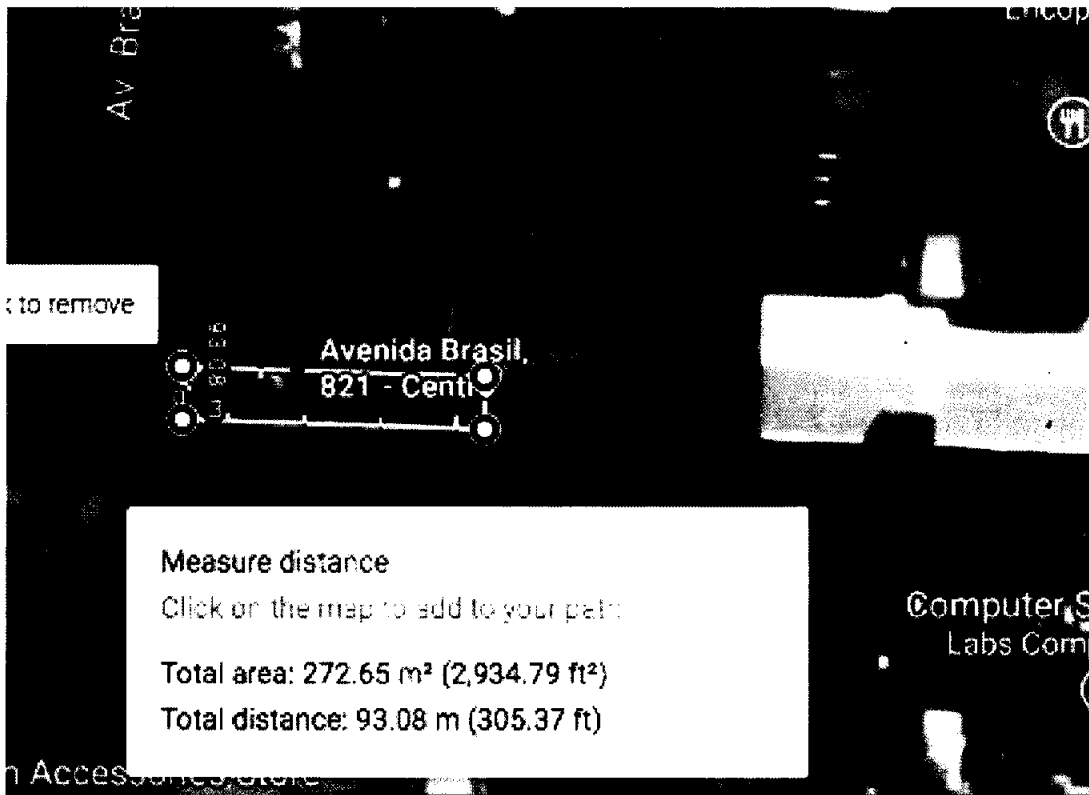


Foto C: Área Construída da Loja avalianda compatível com os dados obtidos da certidão de matrícula: 250 m²



Foto D: Foto da Fachada da Loja na Av. Brasil 821
Loja avalianda sendo explorada na atividade de comércio de roupas

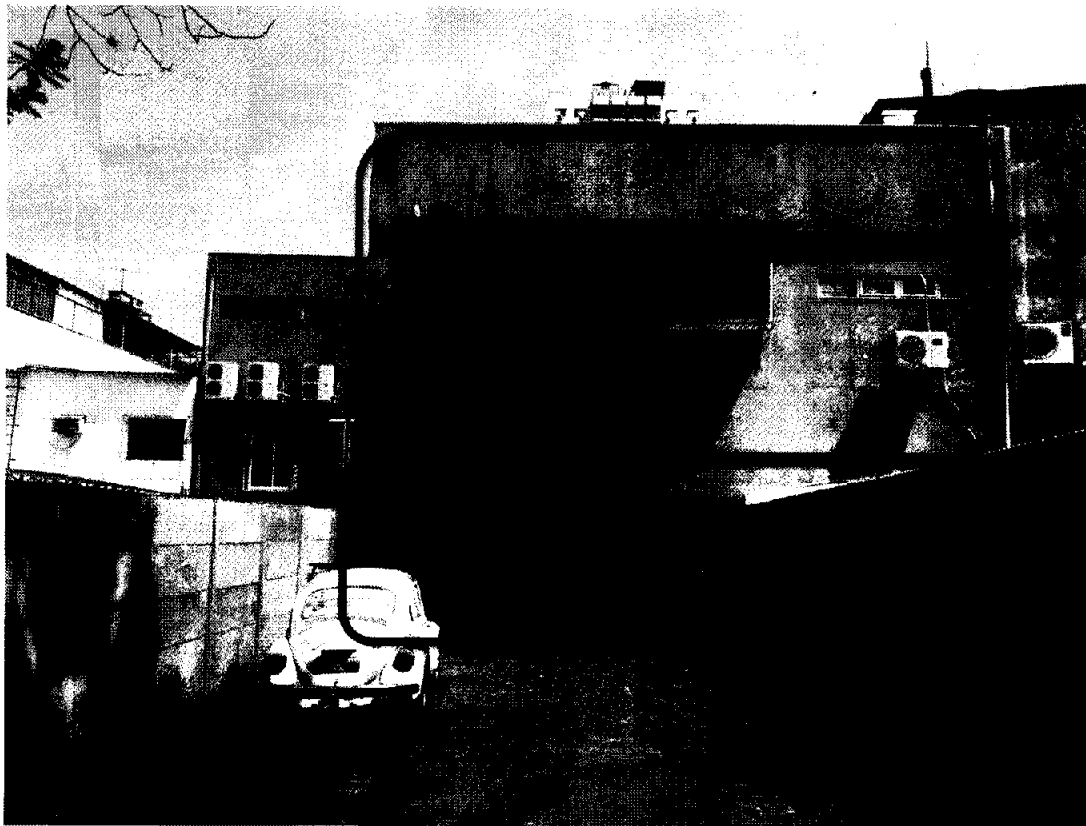


Foto E: Fachada dos Fundos do Imóvel, ilustrando os fundos do terreno do imóvel avaliando
Retângulo em Azul ilustra a loja térrea na Av. Brasil;
Retângulo em Verde corresponde ao subsolo da Av. Brasil e nível do solo na Jorge Sanwauss

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

23787

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / 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 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 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 na mesma região 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

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

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.

Foi considerado como pólo valorizante a proximidade do Centro de Foz do Iguaçu.

Equação Geral

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

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

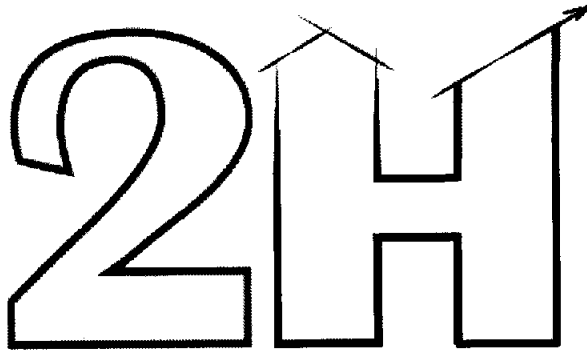
α = Constante da Fórmula (Valor Residual de Área Mínima)

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)

23787



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 VALOR DE MERCADO DE VENDA
DE LOJA**

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – OUTUBRO DE 2017

NORMA ABNT 14653	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ⁽¹⁾
VALOR DE VENDA	R\$ 1.050.000,00⁽²⁾
Grau de Precisão	III – 78.24% ⁽³⁾
Amplitude Confiança (80%)	Intervalo Confiança ≤30%

Observações

(1) O método FINAL utilizado para calcular o valor foi o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. Este método, quando passível de utilização, é o método preferencial utilizado pela ABNT 14653 para avaliação de imóveis urbanos.

Os elementos utilizados no método comparativo foram lojas com acesso direto ao logradouro público localizadas no Centro de Foz de Iguaçu e imediações. As áreas das lojas pertencentes à amostra tiveram ponderação de área majoradas ou minoradas de acordo com o percentual de distribuição pelos pavimentos térreo, subsolo e jirau.

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 Paraná.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela menor distância até o Centro de Curitiba

(2) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 78.24%

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 loja 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:

Av. Brasil 821

Loja Térrea com Subsolo – Foz do Iguaçu - PR

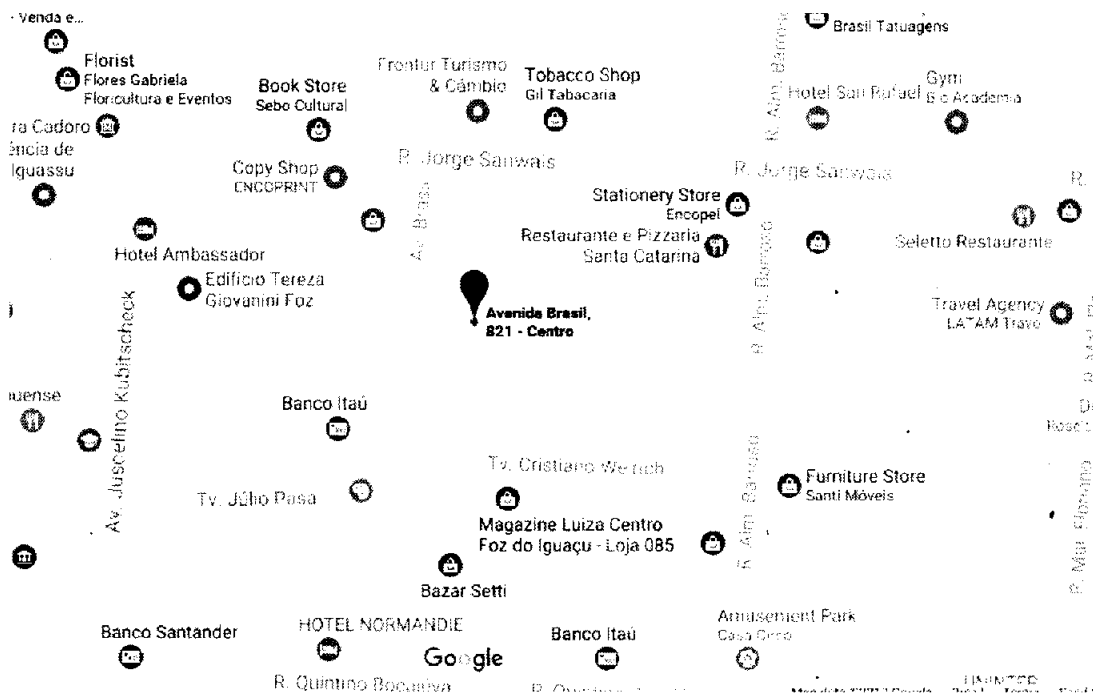


Foto A: Localização da Edificação onde se localiza o imóvel avaliando na Av Brasil 821

Edificação localizada nas quadras da Rua Jorge Sanwais, Tv Cristiano Weirich e Rua Alm Barroso

Loja de Rua Térrea com Subsolo (subsolo para Av. Brasil)

Área útil do Térreo : 250 m²

Área de subsolo não considerada, por não possuir registro ou forma de mensuração

Área de Terreno : 720 m²

- A loja possui uma área de subsolo que acompanha o declive do lote: Subsolo para Av. Brasil e nível do solo para Rua Jorge Sanwais
- Estado de conservação: bom;
- Salão térreo com piso cerâmico e alvenarias pintadas a látex;
- Áreas administrativas com piso em madeira e alvenarias pintadas a látex;
- Áreas Molhadas com piso em cerâmica e alvenarias com azulejo

237912

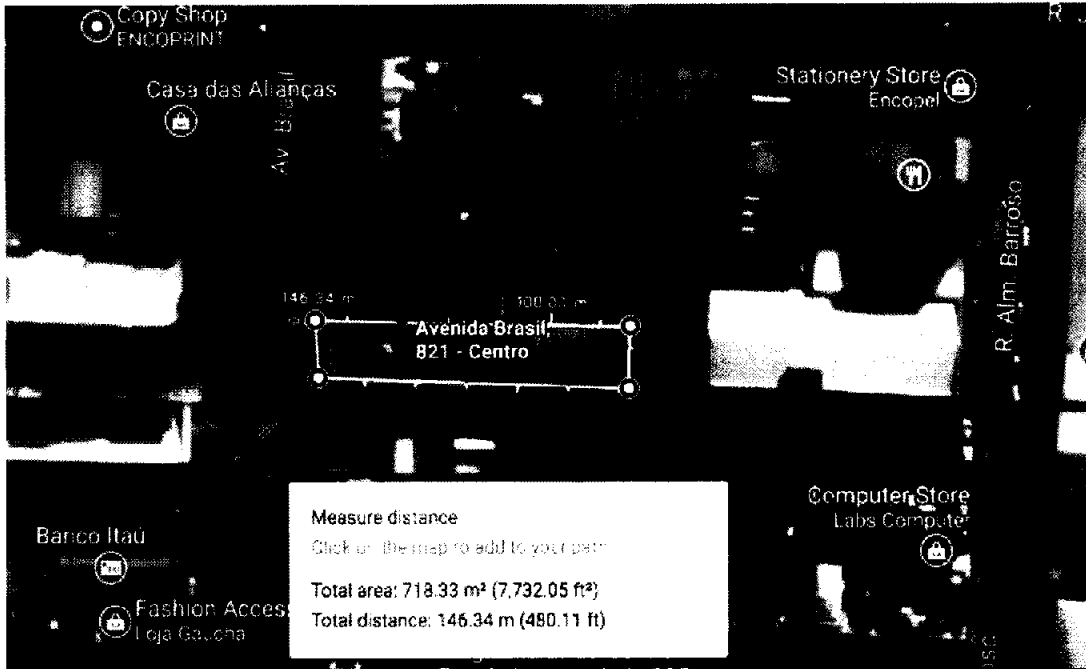


Foto B: Localização da Loja apontada com um pin vermelho, destacando a área do terreno
 Área real do terreno (718.33 m²) coincide com área da certidão de matrícula (720 m²)

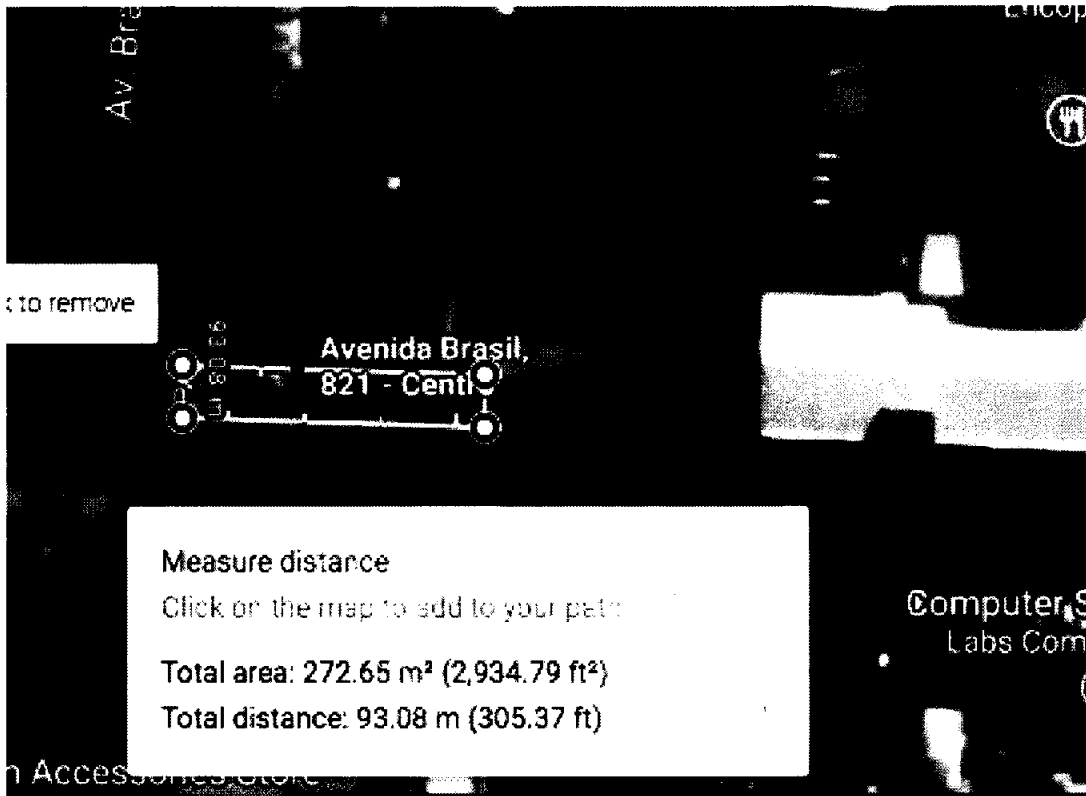


Foto C: Área Construída da Loja avaliada compatível com os dados obtidos da certidão de matrícula: 250 m²

23793



Foto D: Foto da Fachada da Loja na Av. Brasil 821
Loja avalianda sendo explorada na atividade de comércio de roupas

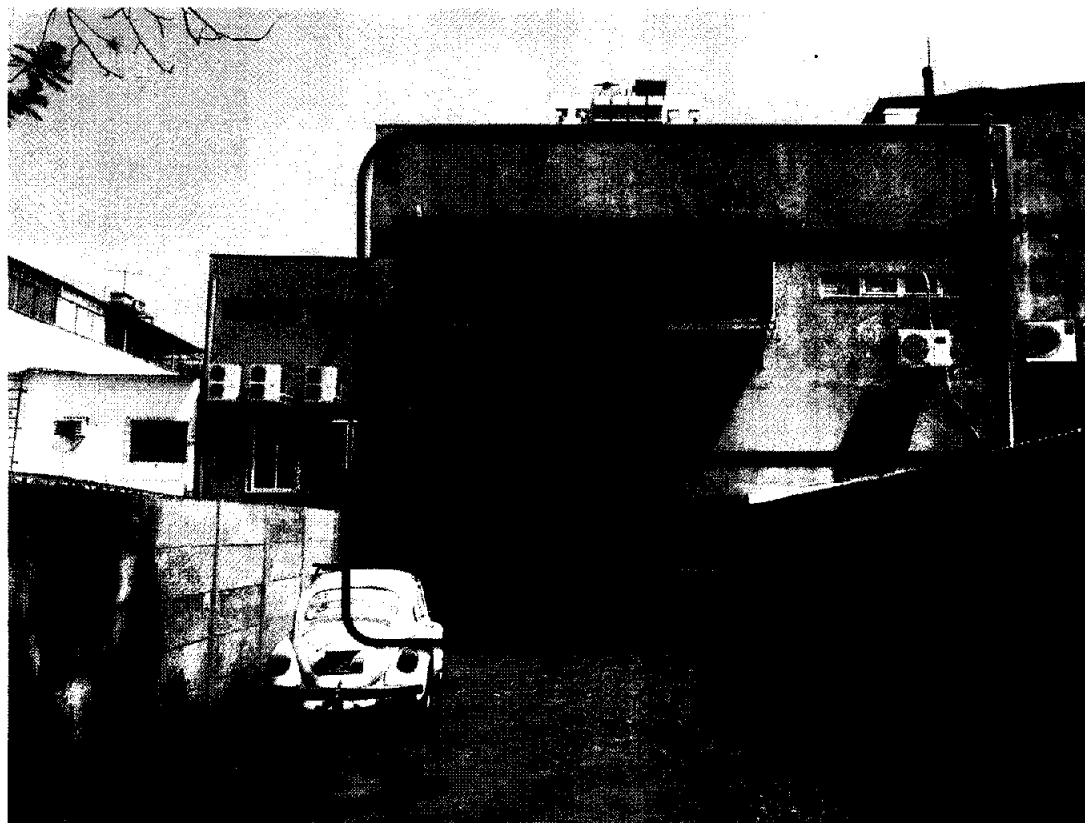


Foto E: Fachada dos Fundos do Imóvel, ilustrando os fundos do terreno do imóvel avaliando
Retângulo em Azul ilustra a loja térrea na Av. Brasil;
Retângulo em Verde corresponde ao subsolo da Av. Brasil e nível do solo na Jorge Sanwauss

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

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / 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 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 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 na mesma região 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

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

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)

23795

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.

Foi considerado como pólo valorizante a proximidade do Centro de Foz do Iguaçu.

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:

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

⁽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.

Fator de Ponderação dos Pavimentos

Em lojas comerciais típicas de rua, a prevalência de áreas maiores localizadas no térreo, facilmente acessáveis pelos pedestres, possui peso maior e valor maior que outros pavimentos. Essa relação de importância entre os diversos pavimentos está listado abaixo:

Pavimento	Peso
Térreo	1,0
Superior/Inferior/Mezanino	0,33
Subsolo/Estacionamento	0,2

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

23798

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.

23799

Cálculo

Laudo de Avaliação de Loja Comercial

Centro - Suzano/SP - PR

LOJA - 250 m²

Área do Terreno: 210,00m² | Subsolo: 0,00m²

Padrão: médio | Conservação: MB - meia-vida com conservação boa

Av. Brasil, 3071 - Centro - Foz de Iguaçu - PR, Brasil

Pré-av. Independência - Av. Nelson Mandela - 154 - Vila Nova - Foz de Iguaçu - PR, Brasil

Índice no documento: 0,1

Atualizado: 09/10/2015 | Prof. Dr. Roberto de O. S. | Contato: (41) 342.01.11 | E-mail: roberto@2h.com.br



Regressão por Distancia

R\$ 1.049.939,01

VALOR CONSTRUIDO

R\$ 343.875,87

Previsão (R²): 78,24%

Y(Sem2): 0 + b(X) + a

b = 401,73

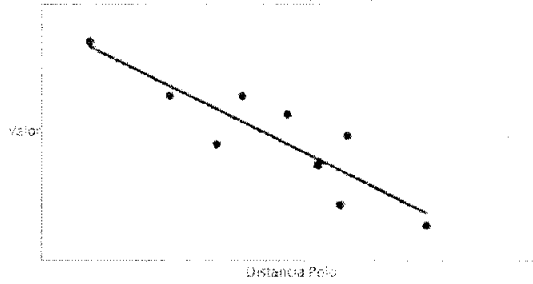
a = 401,73

Intervalo Conf. 95% - 2VL

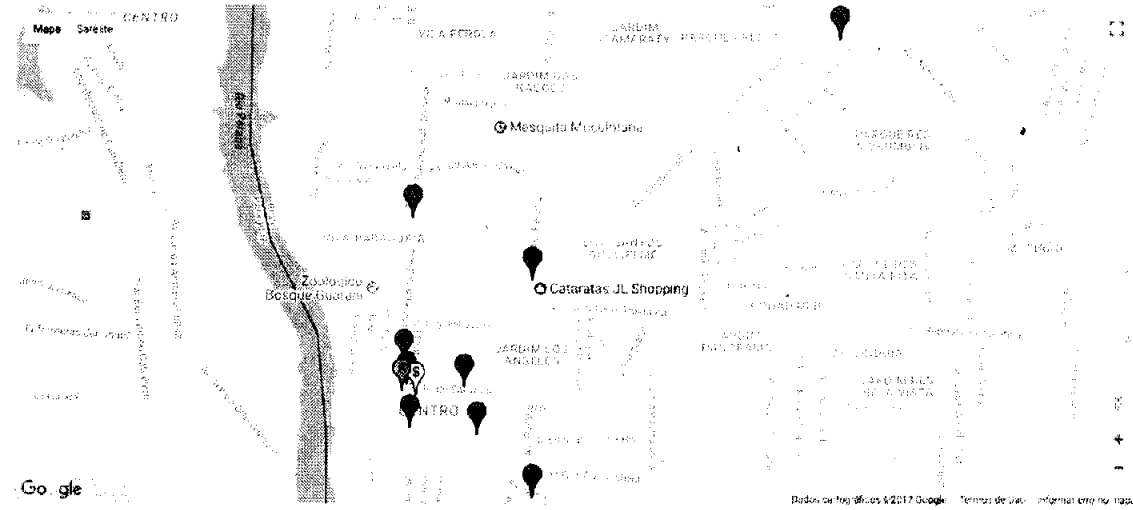
P Test: 0,0011

F Test: 0,007

Método: R² por 2 x Independência



Localização










23800

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Condição	Padrão	Idade/Conservação	Térreo(m²)	Subsolo(m²)	Área Total(m²)	Valor(R\$/m²)
1	Av. Juscelino Kubitschek, 626 - Centro, Foz do Iguaçu - PR, 85854-170, Brazil	185000	nao	medio	NB	30	0	30	6166,666666666667
2	Av. Juscelino Kubitschek - Região Central, Foz do Iguaçu - PR, Brazil	7514000	nao	medio	SB	1864	0	1728	2015,857009142
3	R. Vastos Dumont, 584 - Centro, Foz do Iguaçu - PR, 85851-040, Brazil	2500000	nao	medio	SB	430	0	361	2933,60445761
4	R. Quiss, 540 - Beverly Hills Park, Foz do Iguaçu - PR, 85856-070, Brazil	510000	nao	medio	AB	1500	0	1500	340
5	R. Marêncio Martins, 52 - Via Yolanda, Foz do Iguaçu - PR, 85853-130, Brazil	3500000	nao	medio	AB	4017	0	4017	871,29098780184
6	R. Jorge Sarwais, 595 - Centro, Foz do Iguaçu - PR, 85852-150, Brazil	1700000	nao	medio	MB	200	0	500	3400
7	Av. Brasil - Centro, Foz do Iguaçu - PR, Brazil	225000	nao	medio	MB	20	0	85	2647,0588235294
8	R. Padre Bernardo Platas, 187 - Jardim Polo Centro, Foz do Iguaçu - PR, 85863-719, Brazil	975000	nao	baixo	AB	378,60	0	378,60	2574,7332849393
9	R. Mal. Deodoro, 3196 - Centro, Foz do Iguaçu - PR, 85851-030, Brazil	1800000	nao	alto	SB	325	0	325	5538,4615384615

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	Elemento inserido pelo usuário		Pietro Angela Incandiana
2	Elemento inserido pelo usuário		imobiliária Bani Te Zi
3	Elemento inserido pelo usuário		SZ imobiliária
4	Elemento inserido pelo usuário		Dumont Imóveis
5	Elemento inserido pelo usuário		Dumont Imóveis
6	Elemento inserido pelo usuário		Letra Imóveis
7	Elemento inserido pelo usuário		45 99132.0140

23801

8 Elemento Inserido pelo Usuario



Quantidade: 1

9 Elemento Inserido pelo Usuario



van Eitay Corretora de Imoveis

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	R\$/m2 pure	R\$/m2 padrao-consor
1	185000	166500	96	163	5,51338448672752	4526	5845,88187669076
2	7514000	6762600	2479,12	1506	7,1172121028359829	2727,8027756264796	2264,307150991763
3	2500000	2290000	572,84	1442	6,948877027313312	3471,850964298326	3488,499910647957
4	910000	459000	1500	1526	8,617038526385954	306	816,8497210663998
5	3500000	3150000	4017	1676	7,820982717328134	284,1672896715028	1295,017048939222
6	1700000	1530000	299	137	4,574710478503393	4617,063856164297	5117,076086167297
7	225000	202500	74,95	445	6,09807428216624	1701,8012008785125	2791,8012008785205
8	975000	877500	378,68	1132	7,044815785285795	2211,25896635115	2963,22935731594
9	1800000	1620000	325	163	6,401917196727196	4686,615884615285	3840,0714383969254

Análise

Analisando a seção de coeficientes (Confiança b) concluímos que a variável X (metros quadrados) é **significativa para o modelo**, uma vez que o p-valor para o coeficiente foi menor que $\alpha=1\%$: o valor alcançado foi de 0,3%.

Em relação ao teste F de Snedecor (F Test), o nível de significância máximo foi inferior a 1%: o valor alcançado foi de 0,2%.

Na seção de Coeficientes temos as estimativas do intercepto e dos coeficientes relacionados às variáveis de entrada.

Como o coeficiente da variável *metros quadrados* (b) é positivo, concluímos que no intervalo da análise, um aumento deste provoca aumento no *valor* (coerente com as observações e realidade).

Outro dado importante refere-se ao R^2 do modelo, em que podemos ter uma idéia da qualidade do ajuste efetuado. Dado seu valor, temos que cerca de 78,24% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado, e assim, temos um forte indício de que **o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados**.

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 25,30% em torno do valor calculado para a loja avalianda.

23802

Conclusão Geral

VALOR DE MERCADO DE VENDA

R\$ 1.050.000,00**(hum milhão e cinquenta mil reais)***Classificação quanto ao grau de fundamentação: I**Classificação quanto ao grau de precisão: III*

23803

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 23 páginas.

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, 02 de Outubro de 2017.


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

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Foto da Fachada da Loja na Av Brasil 821
Loja avalianda sendo explorada economicamente com a atividade de comércio de roupas



Foto 2: Foto do salão principal da loja

23805



Foto 3: Foto do salão principal sob outro ângulo



Foto 4: Banheiro localizado no térreo da loja, para atendimento aos clientes

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



Foto 5: Foto do salão com destaque para o acesso ao nível inferior da loja



Foto 6: Escada de acesso ao subsolo da loja avalianda

23807



Foto 7: Sala de estoque localizada no nível inferior da loja

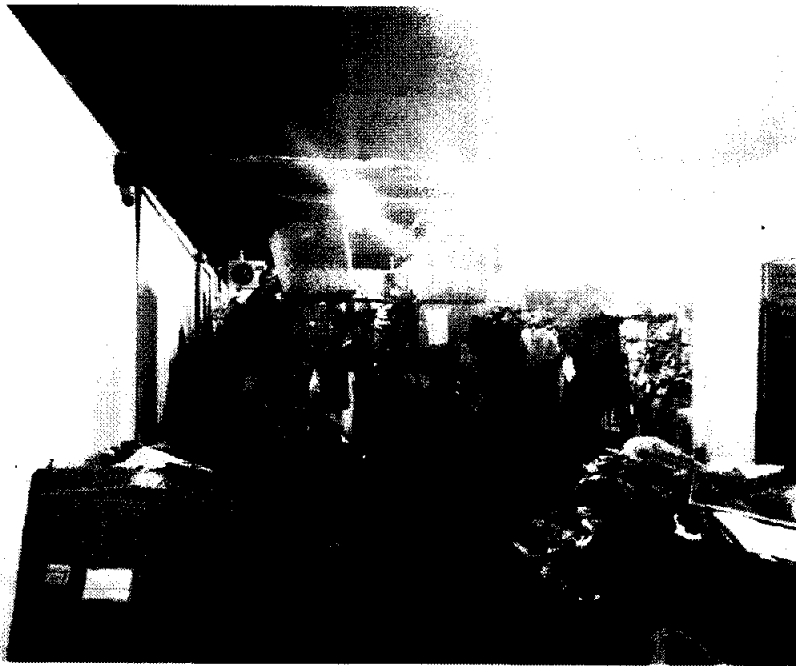


Foto 8: Estoque localizado no nível inferior da loja

23808



Foto 9: Banheiro para atendimento a funcionários localizado no nível inferior da loja



Foto 10: Área localizada nos fundos do terreno, com acesso ao estacionamento no nível do solo Rua Jorge Sanwaiss

23809



Foto 11: Sala administrativa localizada nos fundos da loja avalianda, no subsolo



Foto 12: Sala administrativa localizada no subsolo

23870



Foto 13: Outra Sala administrativa localizada nos fundos da loja avalianda, no subsolo

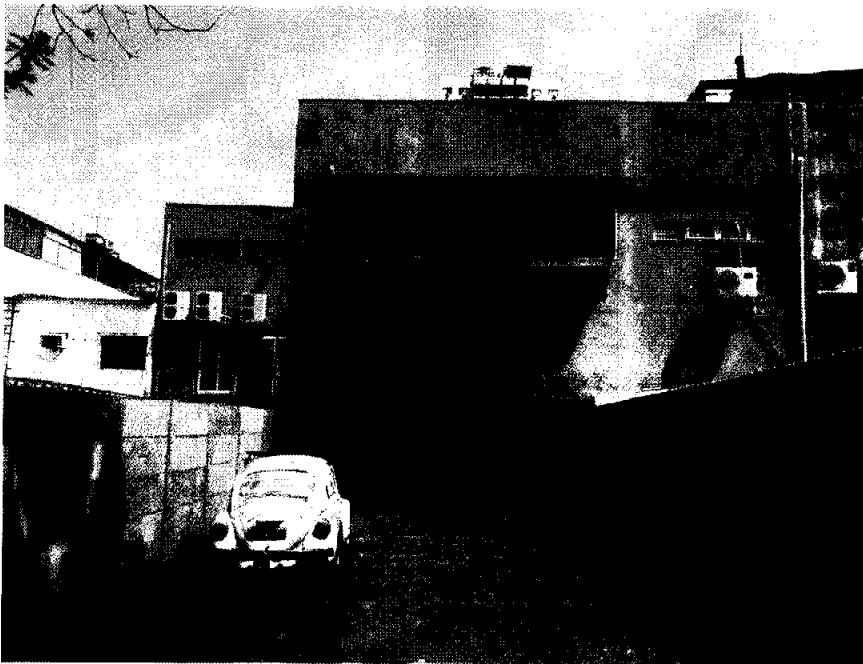


Foto 14: Terreno localizado nos fundos do terreno, sendo possível visualizar a fachada de fundos
Acesso ao estacionamento efetuado por imóvel de terceiros

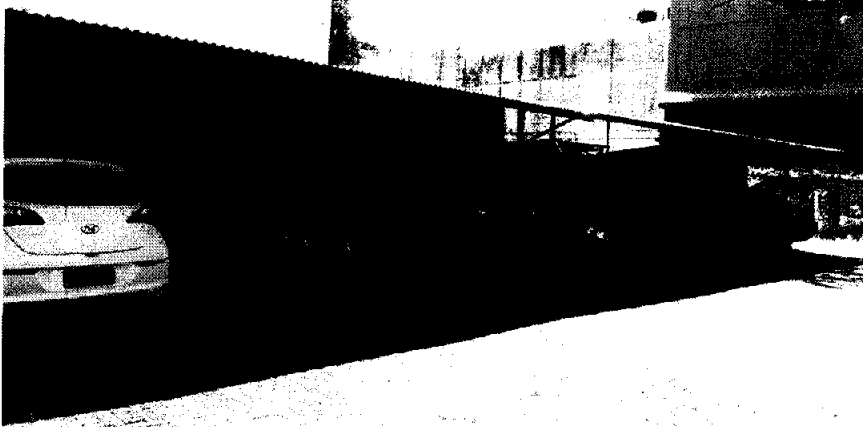


Foto 15: Detalhe do estacionamento sob outro ângulo



Foto 14: Copa localizada no subsolo do imóvel para atendimento a funcionários

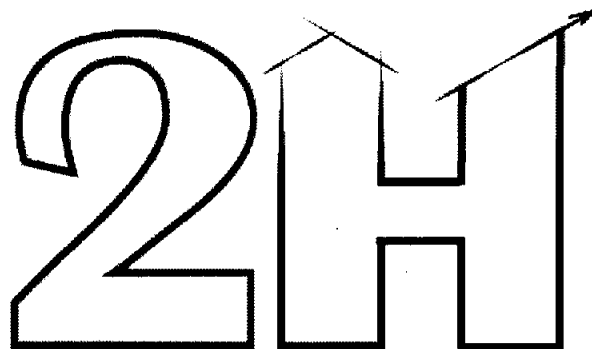
TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido 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



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 VALOR DE MERCADO DE VENDA DE
TERRENOS RURAIS**

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - OUTUBRO 2017 - ABNT 14653/1

VALOR DE MERCADO de TERRENOS RURAIS	MÉTODO COMPARATIVO
FAZENDA BELÉM E CACHOEIRA 117.760 m ²	R\$ 2.950.000,00
GLEBA 33-A-1 50.000 m ²	R\$ 1.250.000,00
GLEBA 1 30.000 m ²	R\$ 750.000,00
GLEBA 2 24.200 m ²	R\$ 600.000,00
Grau de Precisão Confiança (80%)	III R ² = 90.27% ≤ 30%

Observações

Não foi possível localizar com precisão os limites e confrontações dos terrenos rurais avaliados.
Para tal, é necessário levantamento topográfico para confecção de plantas georeferenciadas e análise de interferências.
Os valores descritos acima baseiam-se na localização estimada dos terrenos e na pesquisa amostral realizada na região.
Um dos terrenos aparenta estar encravado, sugerindo-se comercialização conjunta com outra gleba.

(1) O método FINAL utilizado foi o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. Este método, baseada na experiência da equipe técnica, é eficaz para retratar o mercado e zoneamento para imóveis sui generis.

O método Comparativo de Dados de Mercado utilizou uma amostra de terrenos localizados em Francisco Morato e Franco da Rocha, utilizando uma regressão linear exponencial por localização. A análise da localização considera que os valores unitários de metro quadrado de terreno decaem exponencialmente à medida que se distanciam de pólos valorizantes típicos da região.

O valor do terreno, portanto, foi parametrizado pela menor distância até o Centro de São Paulo - pólo valorizante escolhido para a mesoregião.

(2) Grau de Precisão III (<=30%), com uma adequação do modelo de 90.27% (R²).

Proprietário e Solicitante:

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

Tel: 55 21 3717-0317

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

CEP: 21941-352

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de terrenos rurais.

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:**04 imóveis rurais localizados na Estrada Sete Voltas, altura do número 880.**

Francisco Morato -SP.

Localização Provável dos Imóveis: 23°16'57.15" Sul 46°46'25.15" Oeste

Fazenda Belém e Cachoeira	: 117.760 m ²
Gleba 33-A-1	: 50.000 m ²
Gleba 1	: 30.000 m ²
Gleba 2	: 24.200 m ²

Obtido da certidão de matrícula do imóvel

Terrenos necessitam de demarcação topográfica para correta definição dos limites e confrontações

Um dos terrenos aparenta estar encravado, sugerindo-se comercialização conjunta com outra gleba.



Foto A: Foto de Localização APROXIMADA dos terrenos na Estrada Sete Voltas em Francisco Morato
Limites do Terreno NECESSITAM ser DEMARCADOS TOPOGRAFICAMENTE.

Localização e Infraestrutura Urbana / Zoneamento e Uso do Solo

Os imóveis avaliados localiza-se no município de Francisco Morato - município da região metropolitana de São Paulo, na região Norte-Nordeste, microrregião de Franco da Rocha. A população estimada em 2009 era de 157.294 habitantes, sendo que emancipou-se de Franco da Rocha em 1965.

O município é praticamente uma cidade dormitório, sendo que a maioria dos seus habitantes trabalha em São Paulo. O transporte público dentro da cidade é precário, sendo o principal meio de locomoção a linha 7 da CPTM, que interliga a cidade à capital do Estado. Um dos problemas principais da cidade são a violência (uma das cidades mais violentas do Estado) e a precariedade do serviço público – falta de saneamento básico, escolas, etc.

O município teve seu plano diretor publicado em 2006, caracterizando as principais zonas de estruturação urbana:

- Área de Qualificação Urbana;
 - Área de Urbanização Diferenciada;
 - Área de Expansão Urbana controlada;
 - Área de Valorização do Centro;
 - Corredor de Atividades Econômicas Diferenciadas (incluindo atividade industrial)
- Embora tenha definido um macrozoneamento urbano, o plano diretor não delimitou as áreas rurais do município.

Os limites das zonas urbanas atualmente confundem-se com o aproveitamento do solo para atividades rurais e atividades recreativas de sítio. É comum, fora do centro de Francisco Morato, a coexistência na mesma região de chácaras, sítios, terrenos de pequenas dimensões e terrenos industriais.

Métodos Utilizados para a Avaliação

O método Comparativo de Dados de Mercado utilizou uma amostra de terrenos localizados em Francisco Morato e Franco da Rocha, utilizando uma regressão linear exponencial por localização.

A análise da localização considera que os valores unitários de metro quadrado de terreno decaem exponencialmente à medida que se distanciam de pólos valorizantes típicos da região.

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

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.

O pólo valorizante escolhido foi o Centro da Cidade de São Paulo.

Equação Geral

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

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

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:

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

⁽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.

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

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.

23820

Cálculo – VALOR DE VENDA DO TERRENO – VALOR UNITÁRIO R\$/m²

Laudo de Avaliação de Terreno Rural

Francisco Morato - SP

TERRENO - 1 m²

Fluxo de Terreno PL - Plano
Rua: Vereador Voltes, bairro: da Rocha - SP, Brasil
Polo A - Inscrições: Cópia do Livro de Matrícula - 1960
Fluxo de Desconto: 0,1
Módulo: 0,1 (Módulo Fracionário - Inscrições - 1960 x 1)
Sua Série de Contas: 0,07 x 0,3 = 0,021

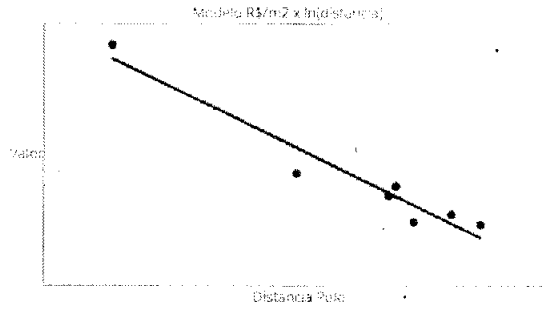


Regressão por Distancia

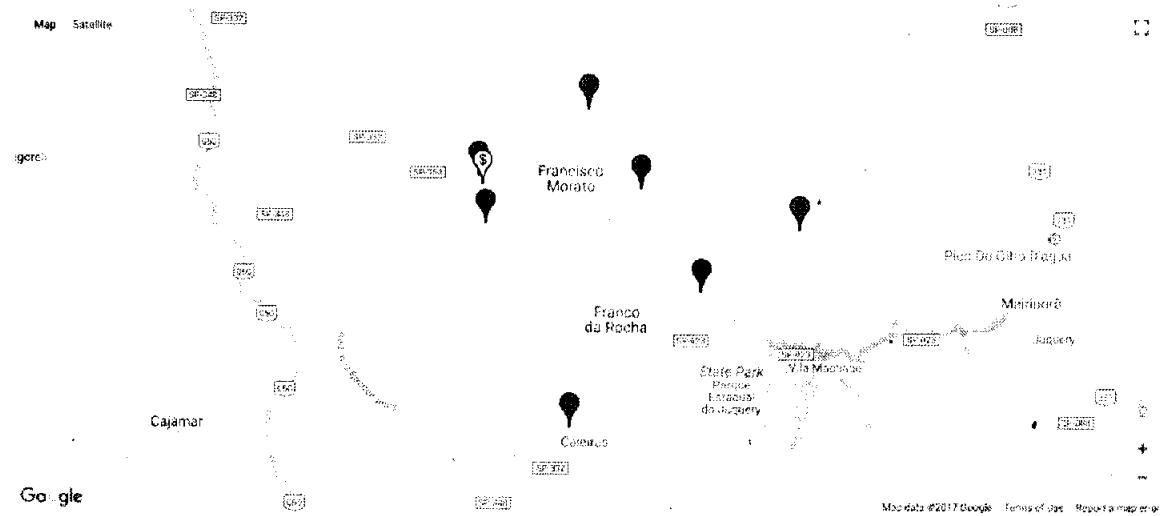
R\$ 25,06

Parâmetros da Regressão:
R(0,0000) = 0,9999
S(0,0000) = 0,0000
D(0,0000) = 0,0000

Intervalo Conf: 0,0000
P-Value: 0,0000
F-Value: 0,0000



Localização



23821

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr.(m²)	Topog.	Condo?	Valor(R\$/m²)
1	R. das Acácias - Estância Belém, Francisco Morato - SP, Brazil	200000	4970	1	nao	40,241448652103
2	Rod. Pres. Tancredo de Almeida Neves, São Paulo - Brazil	8300000	41744	1	nao	199,2861763915
3	Estr. Sete Voltas, Franco da Rocha - SP, Brazil	10000000	60151	1	nao	17,389955603489
4	Vila Carri, Franco da Rocha - SP, Brazil	8000000	387100	1	nao	20,651157004793
5	Estr. São José, 1500 - Parque Victoria, Franco da Rocha - SP, Brazil	630000	12200	1	nao	52
6	Estr. da Vargem Grande, 5600, Franco da Rocha - SP, Brazil	210000	21170	1	nao	99,100926854939
7	Estr. João Carlos de Moura, Francisco Morato - SP, Brazil	5000000	100000	1	nao	50

Detalhes da Amostra








#	Link	Foto	Contato
1	Elemento inserido pelo usuário		Sua Imoveis
2	Elemento inserido pelo usuário		11.3589.7300
3	Elemento inserido pelo usuário		Valimob Imoveis
4	Elemento inserido pelo usuário		Outro Casas
5	Elemento inserido pelo usuário		11.9596.8806
6	Elemento inserido pelo usuário		11.2231.2829
7	Elemento inserido pelo usuário		Grupo ONDI

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Area	Distancia Polo	Ln(distancia)	R\$/m2 puro	R\$/m2 padiao-conser
1	200000	180000	4970	31779	10,834739940643181	36,2170382297702	36,21730361493767
2	8300000	7470000	41544	37410	10,575897277342192	179,3073587521004	179,5073587521004
3	10000000	9000000	60151	53321	10,88408552880545	16,650160432104892	16,650160432104892
4	8000000	7200000	387100	67751	10,928650026381225	18,59504172741076	18,59504172741076
5	630000	567000	12200	48474	10,746648295413559	50,0	50,0
6	210000	189000	21170	37683	10,962717761702	8,927737910367435	8,927737910367435
7	5000000	4500000	100000	51235	10,863316586424766	45	45

Análise

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
 Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2 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

Como medida inicial da qualidade do ajuste proporcionado pelo modelo, primeiramente será analisado o coeficiente R^2 . Dado seu valor, temos que cerca de 90.27% 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 (<0.001) para o coeficiente foi menor que $\alpha=1\%$.

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 alcançado atingiu $F < 0.001$

Para um grau de confiança de 80%, existe uma variabilidade de ~0% do valor projetado.

Conclusão Geral

Não foi possível localizar com precisão os limites e confrontações dos terrenos rurais avaliados. Para tal, é necessário levantamento topográfico para confecção de plantas georeferenciadas e análise de interferências. Os valores descritos abaixo baseiam-se na localização estimada dos terrenos e na pesquisa amostral realizada na região.

VALOR DE MERCADO DE VENDA – FAZENDA BELÉM E CACHOEIRA

R\$ 2.950.000,00

(dois milhões novecentos e cinquenta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

VALOR DE MERCADO DE VENDA – GLEBA 33-A-1

R\$ 1.250.000,00

(um milhão duzentos e cinquenta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

VALOR DE MERCADO DE VENDA – GLEBA 1

R\$ 750.000,00

(setecentos e cinquenta mil reais)

Classificação quanto ao grau de fundamentação: II

Classificação quanto ao grau de precisão: III

VALOR DE MERCADO DE VENDA – GLEBA 2

23823

R\$ 600.000,00**(seiscentos 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 19 páginas.

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, 02 de Outubro de 2017.



Henrique de Carvalho Videira

CREA 183.937/D – RJ

VISTO SP 5061912235

ANEXO I – Relatório Fotográfico

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385

Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2 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

23825



Foto 3: Placa de Identificação da provável localização dos terrenos na Estrada Sete Voltas 880



Foto 4: Foto da área avalianda, que englobaria os quatro terrenos rurais

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2 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



Foto 5: Foto da área avalianda que englobaria os quatro terrenos rurais



Foto 6: Muro que eventualmente poderia ser um dos limites da região avalianda

23827



Foto 7: Imóvel construído na região avalianda, cujas interferências são desconhecidas



Foto 8: Identificação da numeração do imóvel localizado na região avalianda

23828



Foto 9: Chácara localizada na região avaliada, cujas interferências com os terrenos avaliados são desconhecidas



Foto 10: Sítio Bulila Chapa localizado na região dos terrenos avaliados, cujas interferências são desconhecidas

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2 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

23829



Foto 11: Foto do sítio anterior clicado da Estrada Sete Voltas



Foto 12: Foto do sítio anterior sob outro ângulo do logradouro público

23830

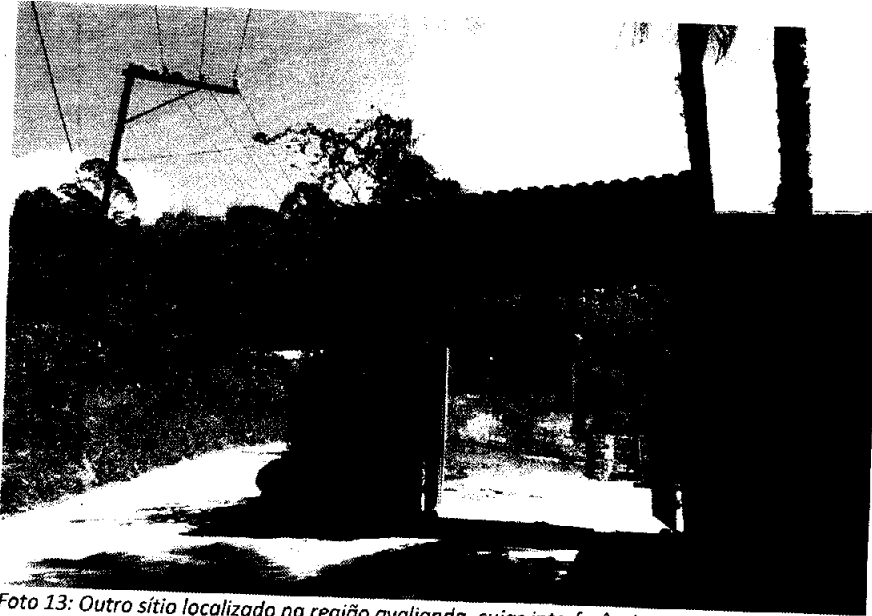


Foto 13: Outro sítio localizado na região avalianda, cujas interferências com os terrenos rurais avaliandos precisam ser determinadas

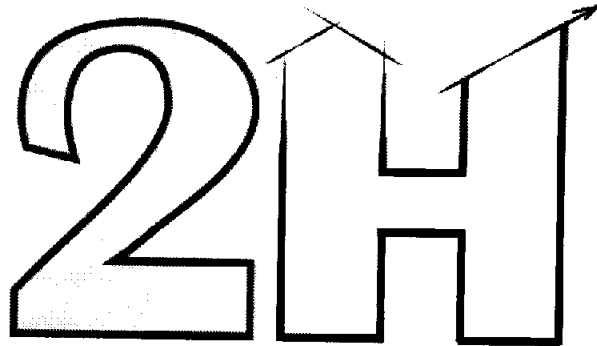
TERMOS DE ENCERRAMENTO

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

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2 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



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 VALOR DE MERCADO DE VENDA DE LOJA

23832

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO – OUTUBRO DE 2017

NORMA ABNT 14653	MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO ⁽¹⁾
VALOR DE VENDA	R\$ 1.790.000,00⁽²⁾
Grau de Precisão	III – 84.24% ⁽³⁾
Amplitude Confiança (80%)	Intervalo Confiança ≤30%

Observações

(1) O método FINAL utilizado para calcular o valor foi o método COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. Este método, quando passível de utilização, é o método preferencial utilizado pela ABNT 14653 para avaliação de imóveis urbanos.

Os elementos utilizados no método comparativo foram lojas com acesso direto ao logradouro público localizadas na cidade de Goiânia. As áreas das lojas pertencentes à amostra tiveram ponderação de área majoradas ou minoradas de acordo com o percentual de distribuição pelos pavimentos térreo, subsolo e jirau.

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 de Goiás.

O modelo de cálculo concebido para precificação utilizou modelo exponencial por localização, parametrizado pela menor distância até o bairro mais valorizado de Goiânia, o Setor Marista.

(2) Grau Máximo de Precisão Alcançado – III, com uma adequação do modelo de 84,24%

23833

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 loja 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:

Av. Goiás, 285 (esquina Rua 02)

Setor Central

Goiânia - GO

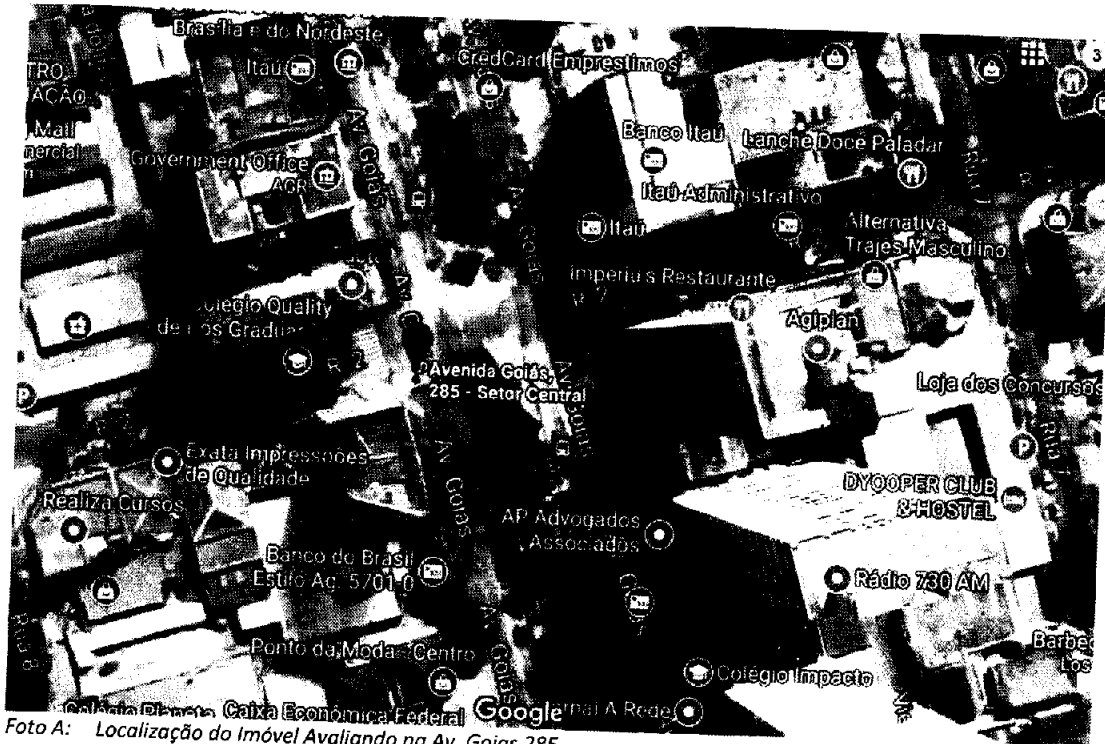


Foto A: Localização do Imóvel Avaliando na Av. Goiás 285
Edificação onde se localiza a loja avalianda marcada com um retângulo vermelho

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



Foto B: Foto da Fachada da Loja na Rua Goiás 285

Loja de Rua com Mezanino

- Pavimento Térreo + Mezanino com **451,50 m²**
- Estado de conservação: excelente;
- Salão com piso de granito e cerâmica;
- Alvenarias pintadas em acrílico;
- Áreas Molhadas em cerâmica e azulejos nas paredes.

Premissas Gerais

Localização e Infraestrutura Urbana / Uso do Solo / 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 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 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 na mesma região 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

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

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.

Foi considerado como pólo valorizante o bairro mais importante e tradicional da região, o Setor Marista.

23836

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.

Fator de Ponderação dos Pavimentos

Em lojas comerciais típicas de rua, a prevalência de áreas maiores localizadas no térreo, facilmente acessíveis pelos pedestres, possui peso maior e valor maior que outros pavimentos. Essa relação de importância entre os diversos pavimentos está listado abaixo:

Pavimento	Peso
Térreo	1,0
Superior/Inferior/Mezanino	0,33
Subsolo/Estacionamento	0,2

23837

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

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.

23839

Cálculo

Laudo de Avaliação de Loja de Rua Setor Central - Goiânia - GO

LOJA - 349,995 m²

Área do Terreno: 300,00m² | Pav. Superior: 151,50m² | Pav. Solo: 0,00m²
 Padrão: médio | Conservação: MB - meia-vida com conservação boa
 Av. Goiás, 285 - St. Central, Goiânia - GO, 74063-010, Brasil
 LOJA em Condomínio
 Piso A - Independência St. Maria, Goiânia - GO, Brasil
 Fator de Depreciação: 0,1
 Elevação: 0 - Nível das Projeções: 0 - Ponto-base: Elevação: 0
 Curva Original Construída: 1,04149 - Incl: 0,1 - 0,11%

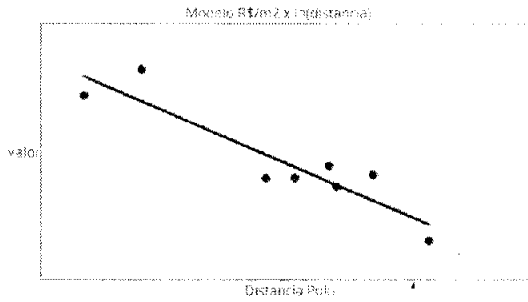


Regressão por Distância

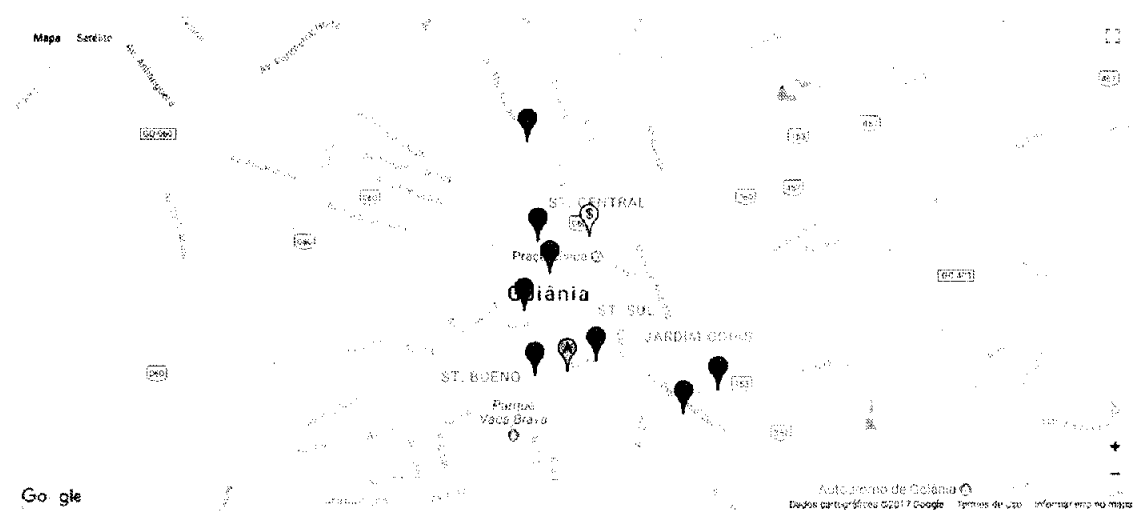
R\$ 1.791.729,79

VALOR CONSTRUÇÃO:
 R\$ 620.595,75
 Percentual (R2): 84,24 %
 RAS (R2) = a + b(X) + c
 (R2) = 0,87755
 (a) = 1590,89

(Intervalo Confiança) = 14,4
 (F Test) = 0,0001
 (F Test) = 0,0001



Localização



23840

Amostra

#	Endereço	Valor(R\$)	Condo?	Padrão	Idade/Conservação	Terreo(m²)	Subsolo(m²)	Área Total(m²)	Valor(R\$/m²)
1	R. 3, 1 - St. Oeste, Goiânia - GO, Brazil	3490000	nao	medio	MB	501	0	501	6966,8678642715
2	Av. 136, 780 - St. Sul, Goiânia - GO, Brazil	2280000	nao	baixo	AB	150	0	148	6551,724137951
3	R. 72 - Jardim Goiás, Goiânia - GO, Brazil	2100000	nao	medio	SB	300	0	300	7000
4	Rua 5, 691 - St. Oeste, Goiânia - GO, 74115-060, Brazil	1500000	nao	alto	SB	140	0	140	4411,7647058574
5	R. F-53, 352 - St. Marista, Goiânia - GO, 74150-310, Brazil	1350000	nao	alto	NE	95	0	95	14110,026315789
6	Rua 5, 16 - St. Oeste, Goiânia - GO, 74115-060, Brazil	1250000	nao	alto	SB	180	0	180	6966,7567567568
7	R. 15, 385 - St. Marista, Goiânia - GO, 74150-020, Brazil	1200000	nao	medio	AB	212,5	0	212,5	5647,6588235294
8	Av. Dr. Irani Alves Ferreira - St. Mal. Rondon, Goiânia - GO, Brazil	630000	nao	baixo	AB	360	0	360	1750

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Contato
1	Elemento inserido pelo Usuario		URBS Imoveis
2	Elemento inserido pelo Usuario		Grati Imoveis
3	Elemento inserido pelo Usuario		GS Imoveis
4	Elemento inserido pelo Usuario		RS Imoveis
5	Elemento inserido pelo Usuario		URBS Imoveis
6	Elemento inserido pelo Usuario		URBS Imoveis
7	Elemento inserido pelo Usuario		WA Veigi Imoveis
8	Elemento inserido pelo Usuario		BC House Imoveis

Tabela de Calculo

#	R\$	R\$ descontado	Área	Distancia Poço	Ln(distancia)	R\$/m² puro	R\$/m² padrão-conserv
1	3490000	3141000	501	2,795	7,9355873855892	6299,46107385431	6299,461073854311
2	2280000	2052000	215,34	8,88	6,4563322334479	9629,11674561159	10106,097653174515
3	2100000	1890000	300	10,44	8,200937258379849	6300	5776,868771499667
4	1500000	1350000	140	23,76	7,730174795246222	6553,398952232477	3698,807671697573
5	1350000	1215000	95	50,02	6,894613516062624	12789,473684216327	11518,283701016842
6	1250000	1125000	180	23,26	7,58139169158007	6981,081081081081	5126,490694026433
7	1200000	1080000	212,5	10,10	7,554858521040676	5682,35294117647	5592,837373151058
8	630000	567000	360	50,89	8,534836426088833	1775	2151,900907507028

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

23841

Análise

Analisando a seção de coeficientes (Confiança b) concluímos que a variável X (metros quadrados) é **significativa para o modelo**, uma vez que o p-valor para o coeficiente foi menor que $\alpha=1\%$: o valor alcançado foi inferior a 0,1%.

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

Na seção de Coeficientes temos as estimativas do intercepto e dos coeficientes relacionados às variáveis de entrada.

Como o coeficiente da variável *metros quadrados (b)* é positivo, concluímos que no intervalo da análise, um aumento deste provoca aumento no *valor* (coerente com as observações e realidade).

Outro dado importante refere-se ao R^2 do modelo, em que podemos ter uma idéia da qualidade do ajuste efetuado. Dado seu valor, temos que cerca de 84.24% da variabilidade dos dados é explicada pelo modelo de regressão ajustado, e assim, temos um forte indício de que **o modelo se ajustou muito bem ao conjunto de dados**.

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 29.16% em torno do valor calculado para o imóvel avaliando.

23842

Conclusão Geral**VALOR DE MERCADO DE VENDA****R\$ 1.790.000,00****(hum milhão setecentos e noventa mil reais)***Classificação quanto ao grau de fundamentação: I**Classificação quanto ao grau de precisão: III*

23843

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 17 páginas.

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.

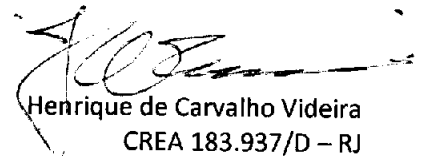
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

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, 02 de Outubro de 2017.


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

23844

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Foto da Fachada da Loja na Rua Goiás, 285



Foto 2: Fachada da Loja na Rua Goiás, 285



Foto 3: Recepção principal da loja avalianda

23844

ANEXO I – Relatório Fotográfico



Foto 1: Foto da Fachada da Loja na Rua Goiás, 285



Foto 2: Fachada da Loja na Rua Goiás, 285



Foto 3: Recepção principal da loja avalianda

23845



Foto 4: Interior da loja com destaque para a visualização do logradouro

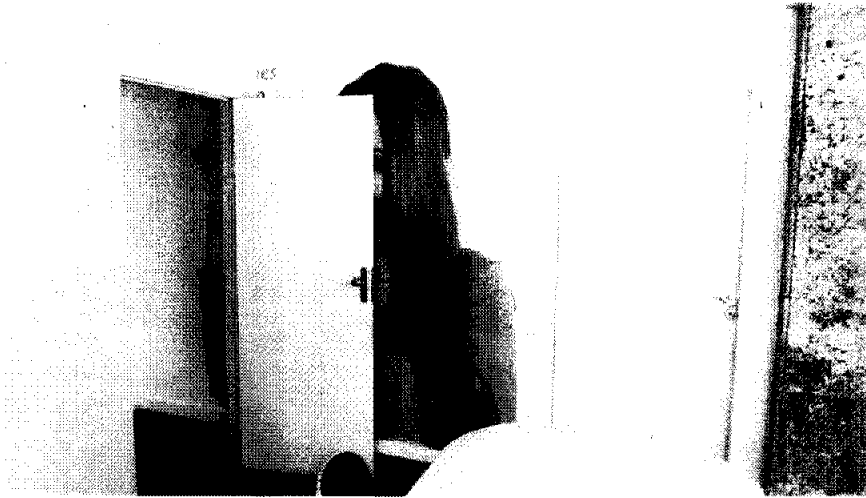


Foto 5: Sala fechada localizada no térreo da loja avalianda

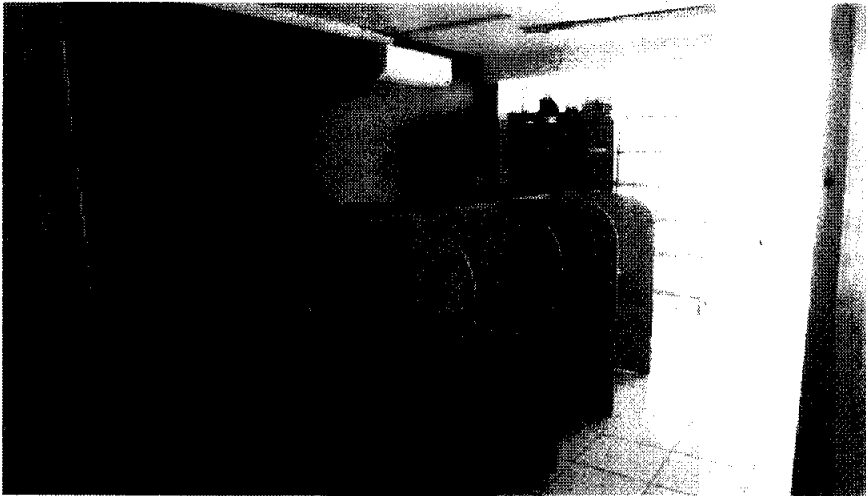


Foto 6: Estações de trabalho localizadas no térreo da loja avalianda



Foto 10: Depósito localizado no 2o pavimento da loja avalianda



Foto 11: Depósito no 2o pavimento visto sob outra perspectiva



Foto 12: Outra sala de trabalho localizada no 2o Pavimento da loja avalianda

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido o presente laudo composto de 17 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

23845



Foto 4: Interior da loja com destaque para a visualização do logradouro

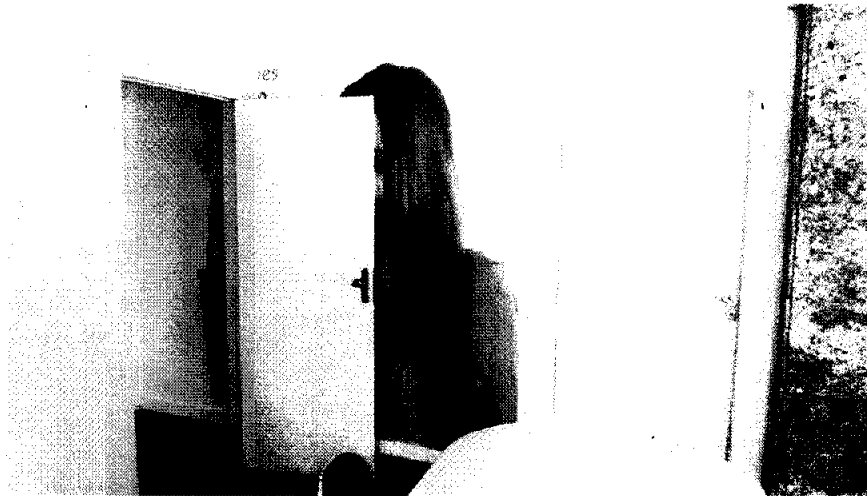


Foto 5: Sala fechada localizada no térreo da loja avalianda

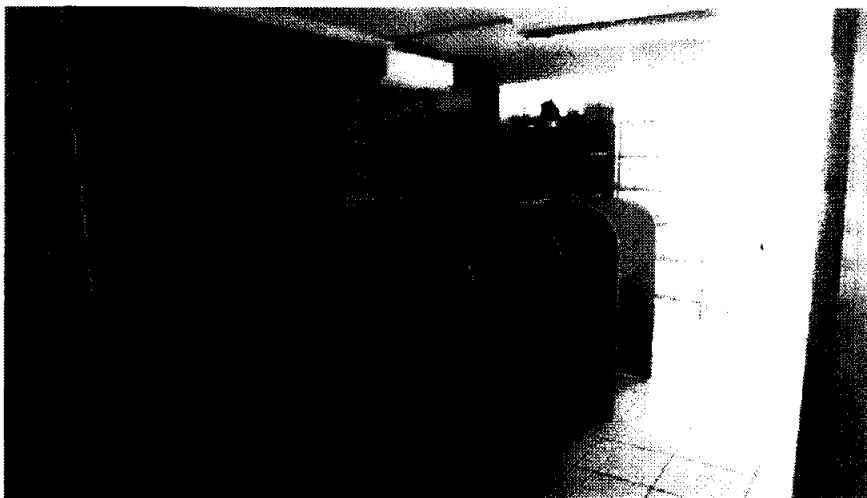


Foto 6: Estações de trabalho localizadas no térreo da loja avalianda

23846

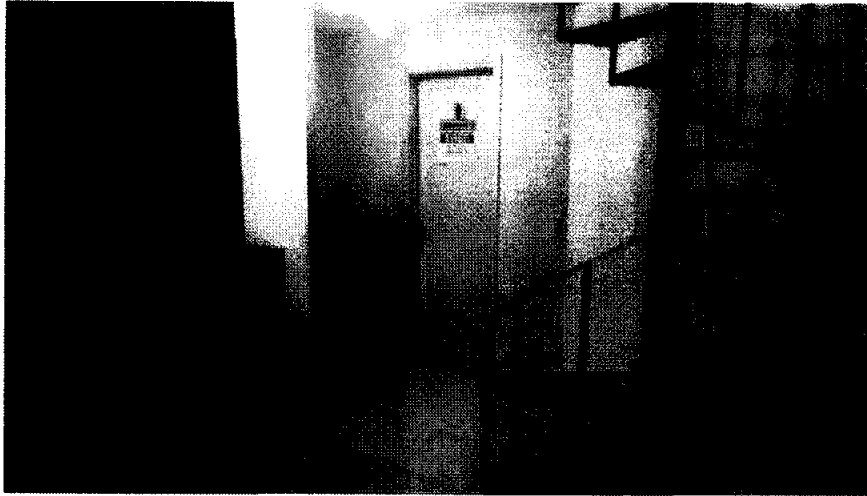


Foto 7: Escada de acesso ao 2 andar da loja avalianda

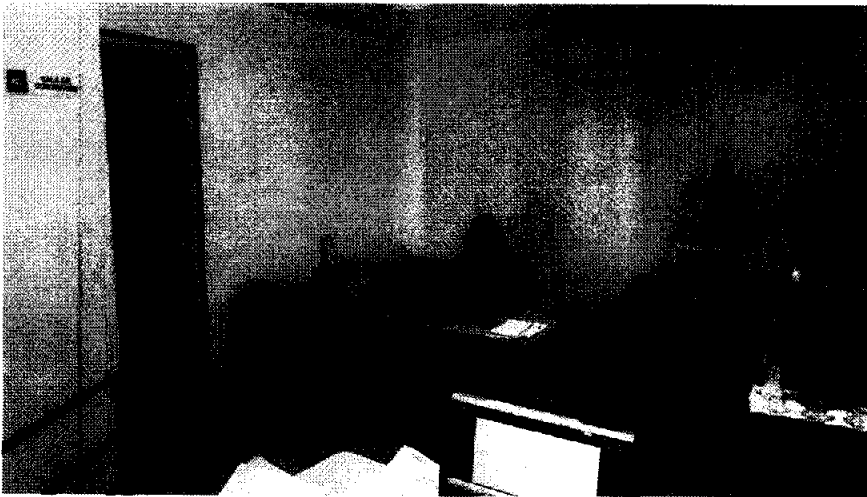


Foto 8: Estações de trabalho localizadas no 2o pavimento da loja avalianda



Foto 9: Copa e banheiros localizados no andar superior da loja avalianda

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

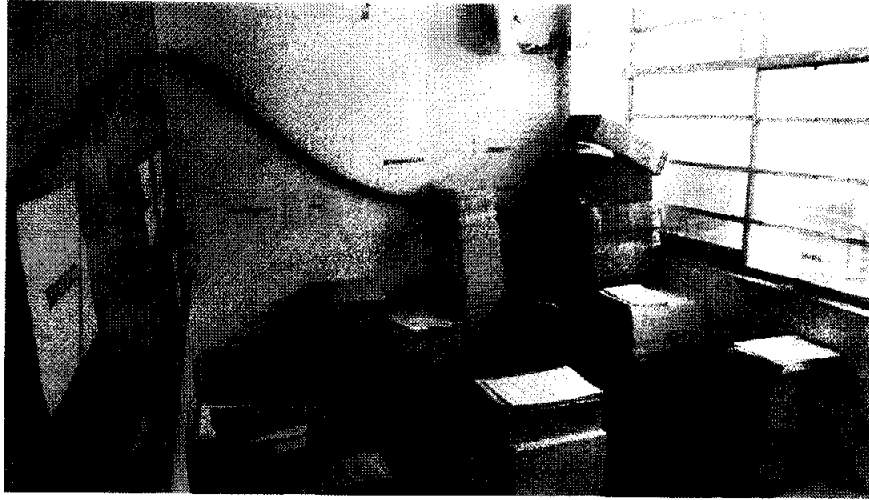


Foto 10: Depósito localizado no 2o pavimento da loja avalianda

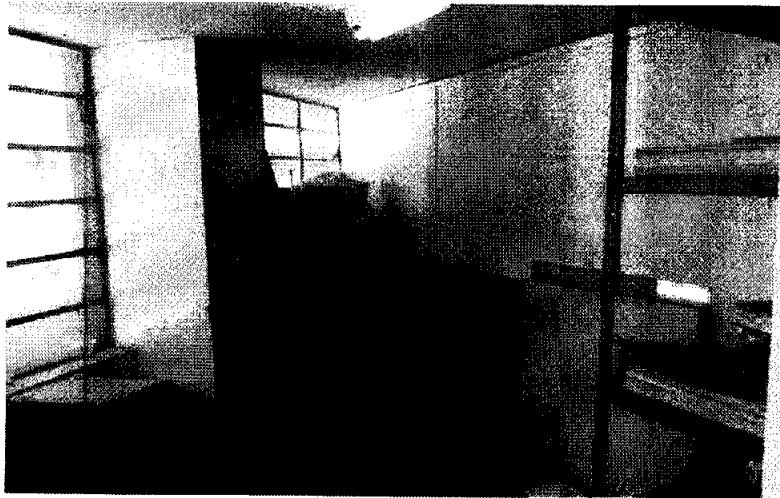


Foto 11: Depósito no 2o pavimento visto sob outra perspectiva

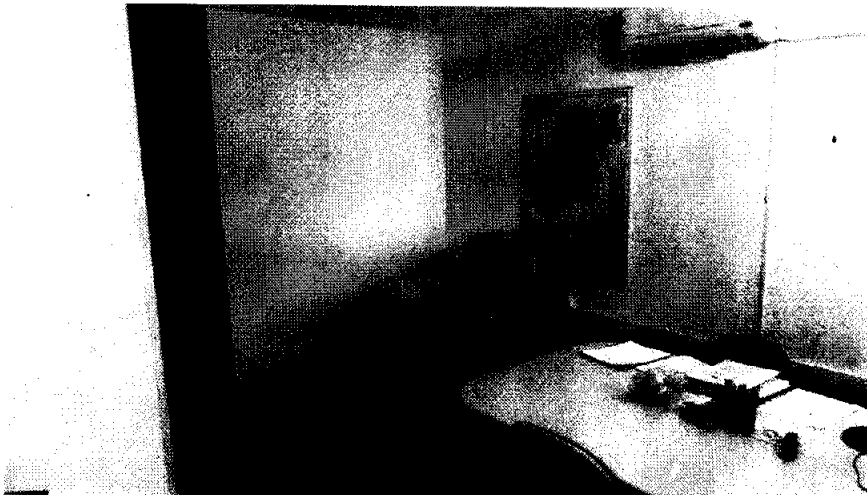


Foto 12: Outra sala de trabalho localizada no 2o Pavimento da loja avalianda

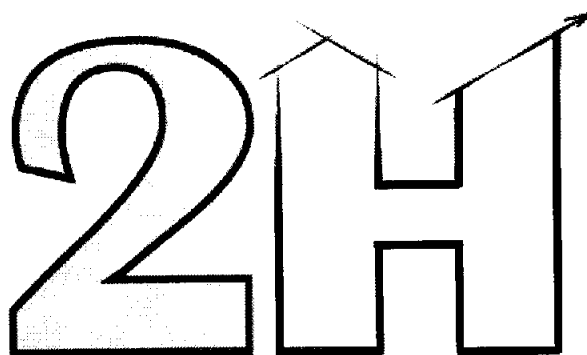
TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido o presente laudo composto de 17 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



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

CASA COMERCIAL

1

23849

SUMÁRIO EXECUTIVO - VALOR DE MERCADO - OUTUBRO 2017 - ABNT 14653/1

VENDA - MÉTODO EVOLUTIVO

VALOR DE MERCADO NEGOCIAÇÃO LIVRE DE FATORES QUE PRESSIONEM VENDA	R\$ 1.325.000,00
VALOR DE TERRENO	R\$ 435.000,00
VALOR DE CONSTRUÇÃO	R\$ 890.000,00
Grau de Precisão Confiança (80%)	III R ² = 90.53% ≤ 30%

Observações

- (1) O método FINAL utilizado foi o MÉTODO EVOLUTIVO. 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.
- (2) Para cálculo do terreno, a amostra utilizou terrenos e edificações localizados nos seguintes bairros: Centro, Torre, Tambiá e Cabo Branco.
O cálculo do terreno ponderou a localização de cada um dos elementos da amostra, considerando um decaimento exponencial a partir do Bairro mais valorizado de João Pessoa - Cabo Branco.
- (3) O valor da construção foi determinado pelo método da quantificação de custos, considerando a tipologia/padrão construtivo/conservação da casa.
- (4) Grau de Precisão III ($\leq 30\%$), com uma adequação do modelo de 90.5% (R²).

Proprietário e Solicitante:**MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE)**

Estrada do Galeão, 3.200, Ilha do Governador, Rio de Janeiro – RJ - CEP: 21941-352

CNPJ: 92.772.821/0109-84

Objeto da Contratação:

Determinação do Valor Justo (valor de mercado) de venda de casa 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:

Av. Presidente Getúlio Vargas, 183

João Pessoa - PB

Esquina da Av. Presidente Getúlio Vargas com Av. Eurípedes Tavares

Área Total de Terreno – 604.75 m²

Topografia: Plana

Área Total Construída – 620.00 m²

Foto A: Mapa de Localização do imóvel avaliando, marcado pelo Pin Vermelho
Esquina da Av. Presidente Getúlio Vargas com Av. Eurípedes Tavares

23851



Foto B: Fachada da Casa Comercial Avalianda na Rua Eurípedes Tavares



Foto C: Fachada da Casa Comercial Avalianda na Av. Getúlio Vargas

Características Principais

Edificação comercial de 02 pavimentos, sendo o pavimento térreo utilizado como salão comercial.

Segundo Pavimento utilizado como escritório e parcialmente como oficina.

- Padrão médio;
- Nas áreas de escritório e atendimento ao público:
Piso em cerâmica e alvenarias pintadas a látex; esquadrias de vidro na fachada principal da Av. Getúlio Vargas e Eurípedes Tavares
- Na área de oficina:
Piso cimentado e alvenarias pintadas a látex.

Métodos Utilizados para a Avaliação

MÉTODO EVOLUTIVO - VENDA

Em imóveis sui generis, é típica a utilização do método evolutivo para precificação dos ativos.

O método EVOLUTIVO foi, portanto, o MÉTODO ADOTADO.

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

O terreno do imóvel avaliando será comparado com outros terrenos utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado por REGRESSÃO LINEAR. A amostra utilizada utilizou terrenos nus e construções localizados nos bairros do Centro, Torres, Tambiá e Cabo Branco. Os imóveis da amostra com construções incorporadas tiveram o valor da benfeitoria excluído pelo método residual para lançamento apenas do valor do terreno.

A localização de cada elemento da amostra foi ponderada por uma regressão linear exponencial.

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

O pólo valorizante escolhido foi o Bairro de Cabo Branco, o mais valorizado da Capital da Paraíba.

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

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

(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.

Fator de Ponderação dos Pavimentos

Em lojas comerciais típicas de rua, a prevalência de áreas maiores localizadas no térreo, facilmente acessíveis pelos pedestres, possui peso maior e valor maior que outros pavimentos. Essa relação de importância entre os diversos pavimentos está listado abaixo:

Pavimento	Peso
Térreo	1,0
Superior/Inferior/Mezanino	0,33
Subsolo/Estacionamento	0,2

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*

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.

23857

Cálculo – VALOR DE VENDA DO TERRENO + CONSTRUÇÃO

Laudo de Avaliação de Casa Comercial

Centro - João Pessoa - PB

CASA - 620 m²

Área de Terreno: 504,75m² (Tipo de Terreno: 1 - Urbano)
Padrão: médio | Conservação: MB - meia-vida com conservação boa
Zona: Zona Urbana - Zona 183 - Centro, João Pessoa - PB (Zona 183 - 186 - Zona 183A em Condomínio)
Rua: Av. Independência - Vila Brasilândia-Park - PB - 58421-415 - Br.
Pav. de Desconto: 0
Fundações: Fundações Profundas - 2 - Instalações Especiais
Cota (Nível) Referência: 100,11 - Br. - 5.17.015



Regressão por Distancia

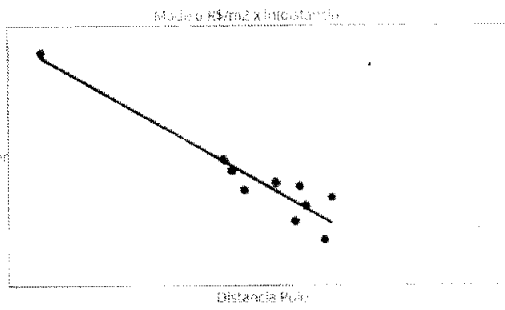
METODO EVOLUTIVO

R\$ 1.325.934,16

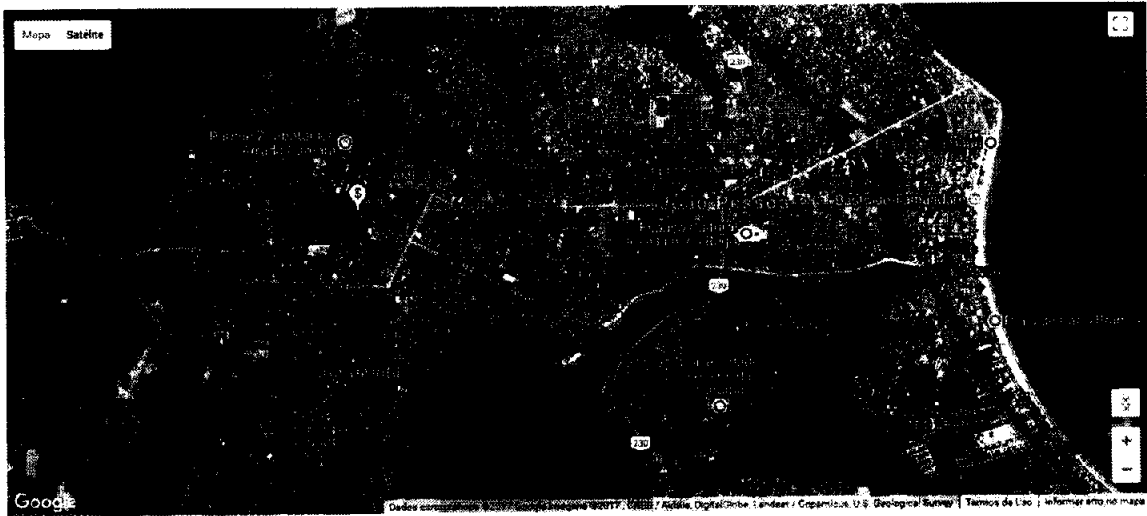


VALOR DO TERRENO
R\$ 465.802,75
Regressão (R²): 99,47%
VR (m²) = 1,229 x D
(R² = 0,9932)
(a = 1.229, b = 0)

Intervalo Conf. 0,05%
IF (a) = 0,0001
IF (b) = 0,0001



Localização



23858

AMOSTRA CASA

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr. (m²)	Topog.	Condo?	Pedrao	Idade/Conservação	Area(m²)	Valor(R\$/m²)
1	R. Dep. Barreto Sobrinho, 112 - Tambau, João Pessoa - PB, Brasil	1250000	1400	1	sim	medio	AB	500	2750
2	Av. Juarez Lavora, João Pessoa - PB, Brasil	1100000	860	1,00	sim	medio	AB	400	2750
3	Av. Dom Móbilo Coelho - Faria, João Pessoa - PB, 58040-760, Brasil	750000	390	1	sim	bom	M0	180	4166,666666666667
4	R. das Traveleiras, João Pessoa - PB, Brasil	250000	385	1	sim	bom	AB	290	1240

AMOSTRA TERRENO

#	Endereço	Valor(R\$)	Terr.(m²)	Topog.	Condo?	Valor(R\$/m²)
5	Av. Coremas, 595 - Centro, João Pessoa - PB, Brasil	700000	419	1	sim	1670,644391408115
6	Av. Alberto de Brito - Jaguaribe, João Pessoa - PB, Brasil	600000	700	1	sim	857,1428571428571
7	Av. Cruz das Armas, João Pessoa - PB, Brasil	480000	512	1	sim	937,5
8	R. Infante Dom Henrique - Tambau, João Pessoa - PB, Brasil	2300000	640	1	sim	3609,375
9	Av. Clarindo de Albuquerque - Torre, João Pessoa - PB, 58040-720, Brasil	950000	697	1	sim	1362,984218077475
10	Av. Camilo de Holanda, 1160 - Torre, João Pessoa - PB, 58040-360, Brasil	300000	672	1	sim	446,4285714285714

Detalhes da Amostra

#	Link	Foto	Costato
1	Elemento inserido pelo usuário		83,4141,3336
2	Elemento inserido pelo usuário		83,4276,3336
3	Elemento inserido pelo usuário		83,4381,3336
4	Elemento inserido pelo usuário		83,4486,3336
5	Elemento inserido pelo usuário		83,4591,3336
6	Elemento inserido pelo usuário		83,4696,3336
7	Elemento inserido pelo usuário		83,4801,3336

23860

Conclusão Geral**VALOR DE MERCADO DE VENDA****R\$ 1.325.000,00****(hum milhão trezentos e vinte e cinco mil reais)****VALOR DO TERRENO : R\$ 435.000,00****VALOR DA CONSTRUÇÃO : R\$ 890.000,00***Classificação quanto ao grau de fundamentação: II**Classificação quanto ao grau de precisão: III*

23861

Considerações Gerais

O laudo é uno e indivisível, composto de 22 páginas.

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.

João Pessoa, 02 de Outubro de 2017.


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

23864



Foto 5: Entrada da Loja pela Rua Eurípedes Tavares



Foto 6: Destaque para a esquadria de vidro na entrada da loja

23865

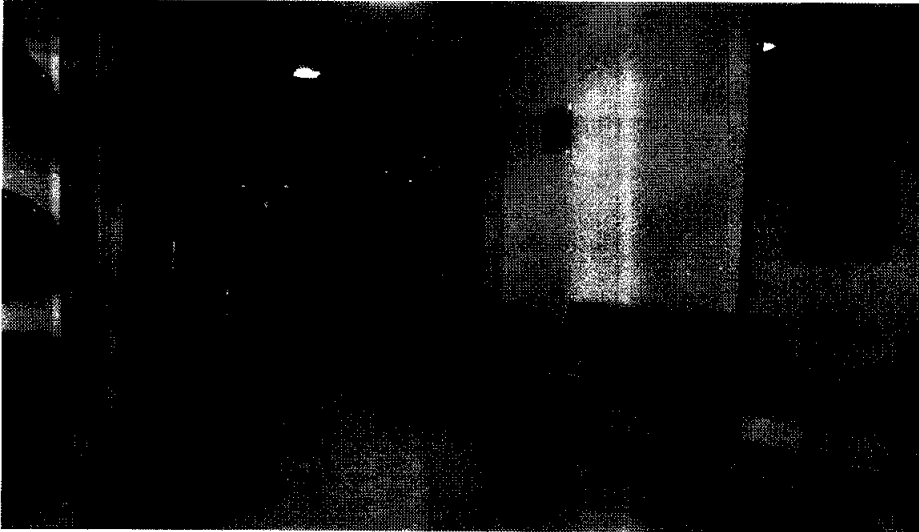


Foto 7: Sala de recepção localizada na casa comercial avalianda

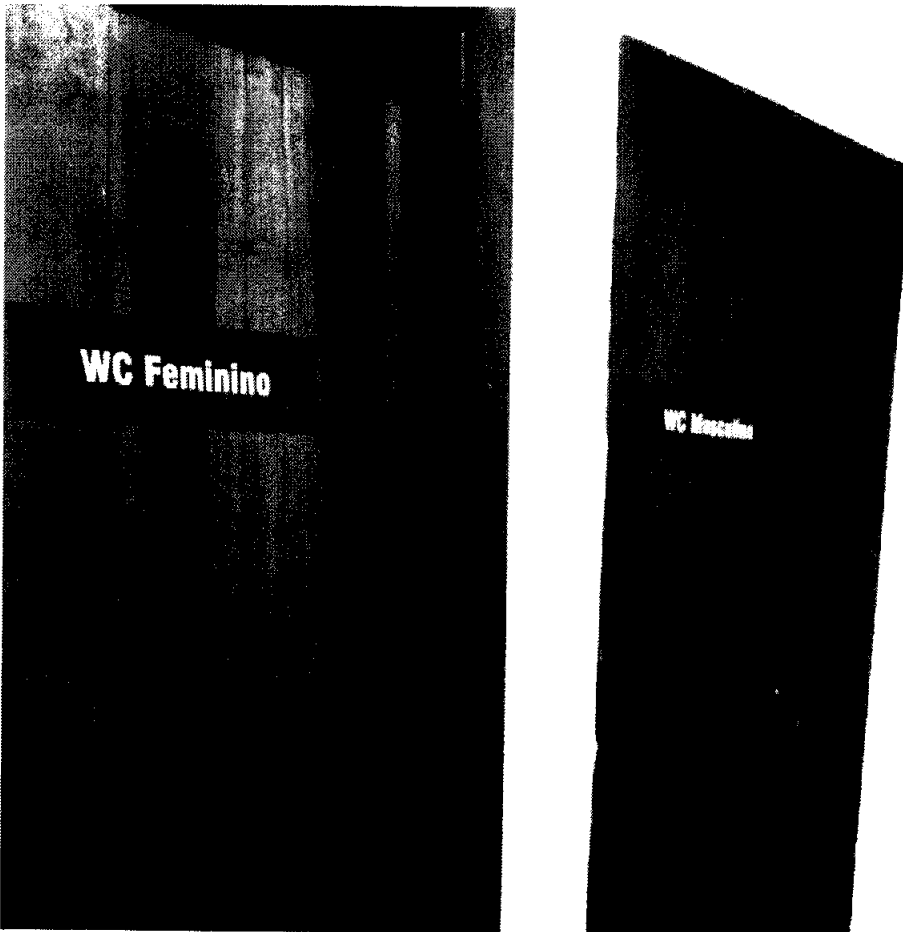


Foto 8: Banheiros masculino e feminino localizados na Casa Comercial

23866

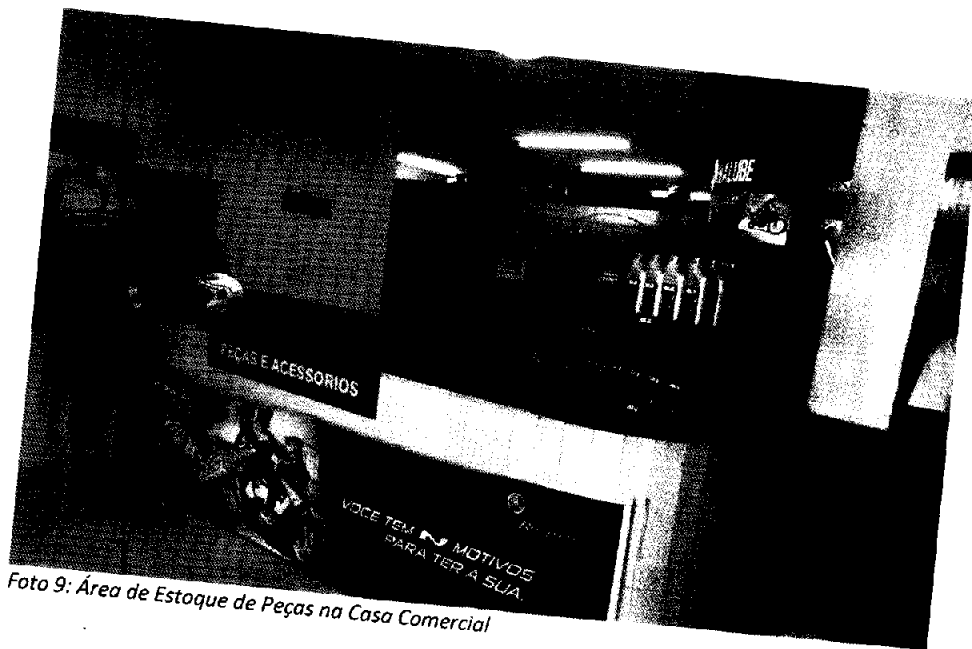


Foto 9: Área de Estoque de Peças na Casa Comercial

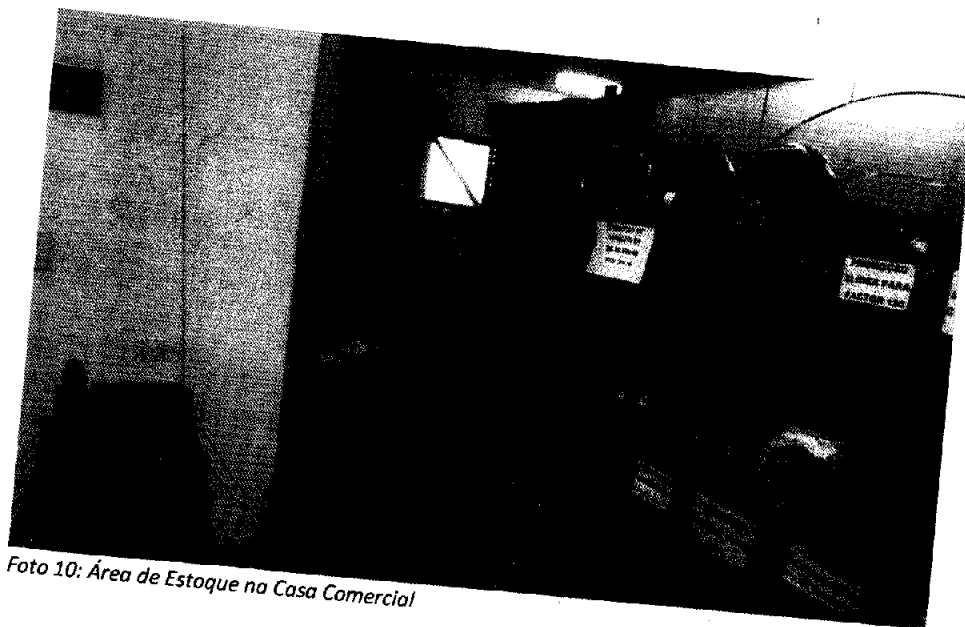


Foto 10: Área de Estoque na Casa Comercial

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2 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

23867



Foto 11 : Outra perspectiva do compartimento onde se localiza o estoque

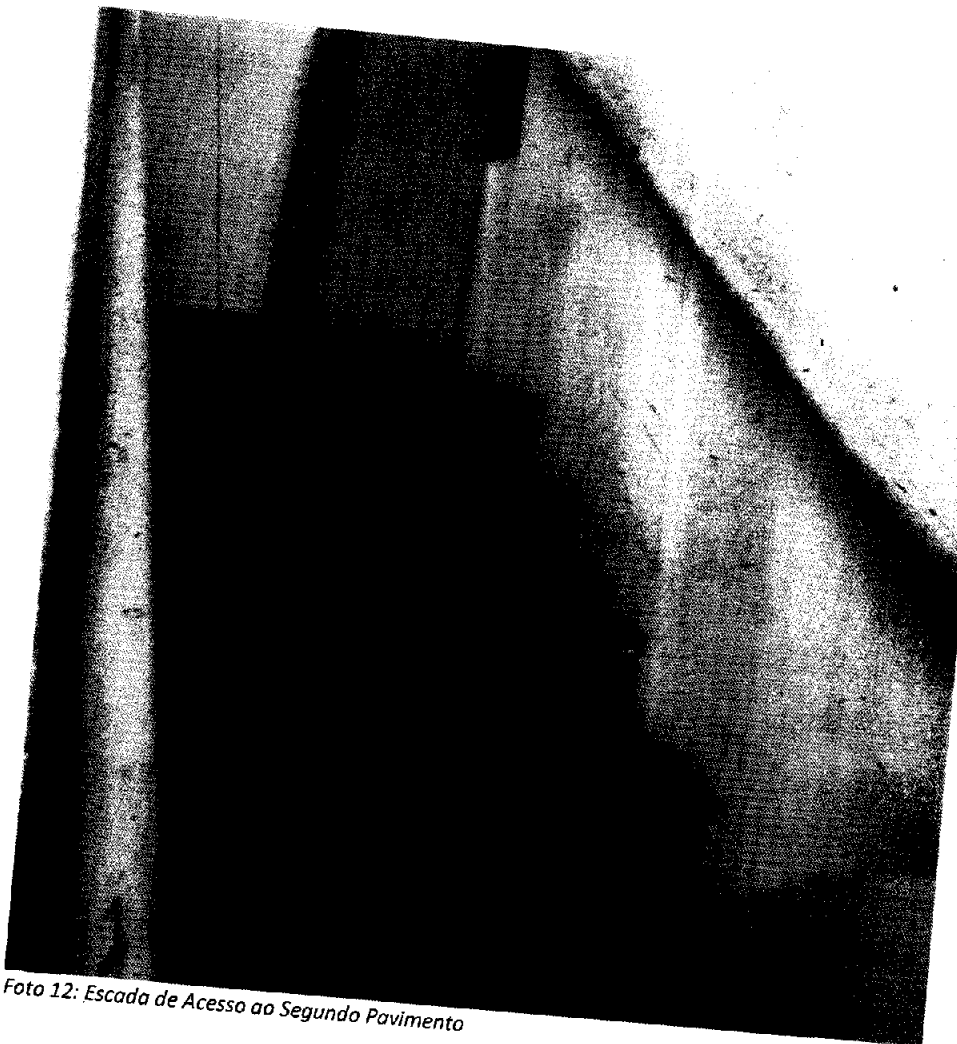


Foto 12: Escada de Acesso ao Segundo Pavimento

2H ENGENHARIA

Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camardo, 701 - Conj. 2B - 2 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

23868



Foto 13: Área de Estoque localizada no Segundo Pavimento

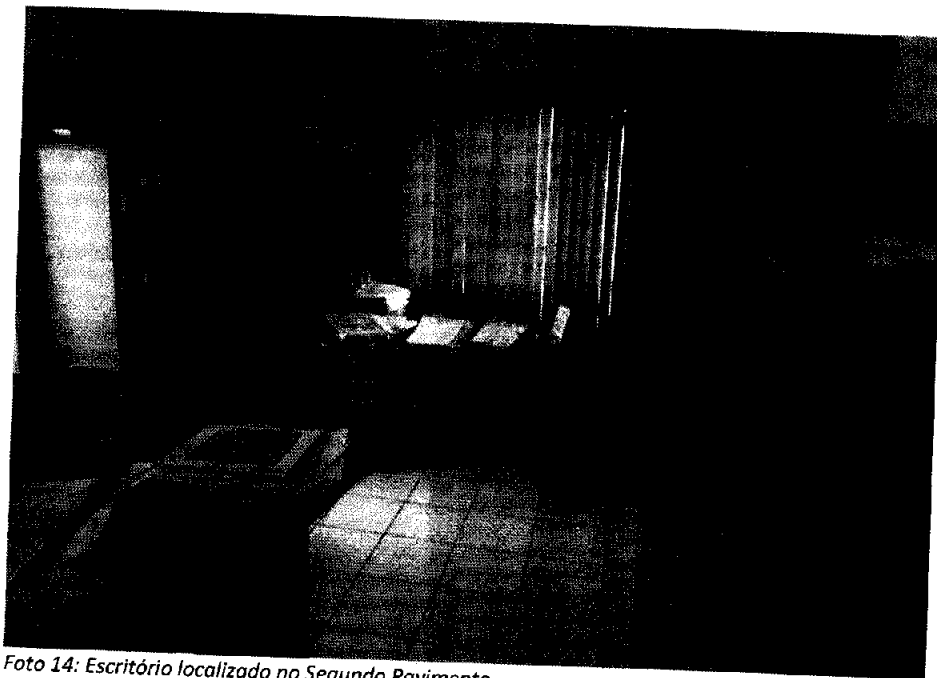


Foto 14: Escritório localizado no Segundo Pavimento

23869

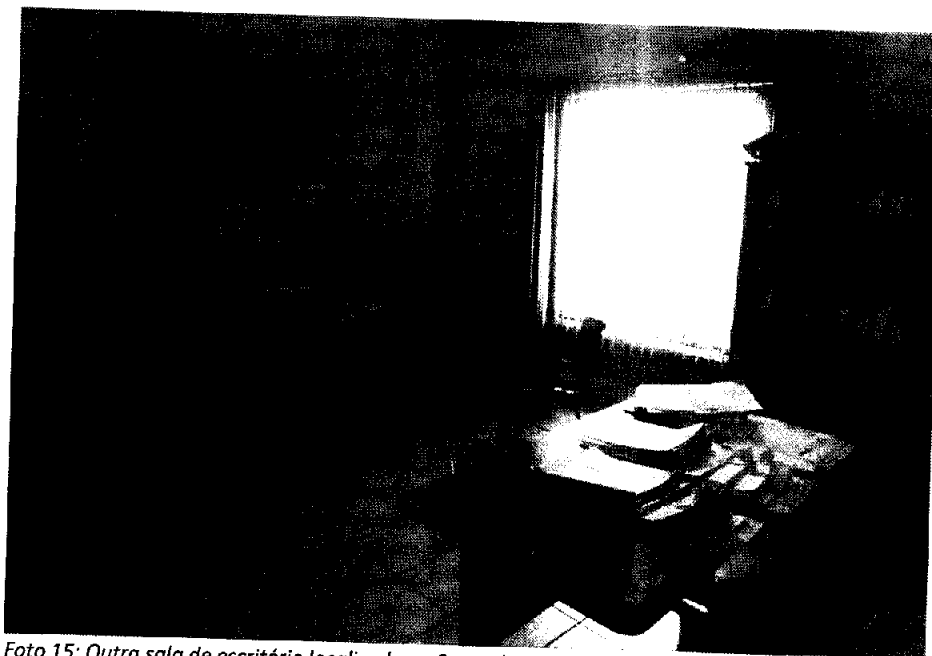


Foto 15: Outra sala de escritório localizada no Segundo Pavimento

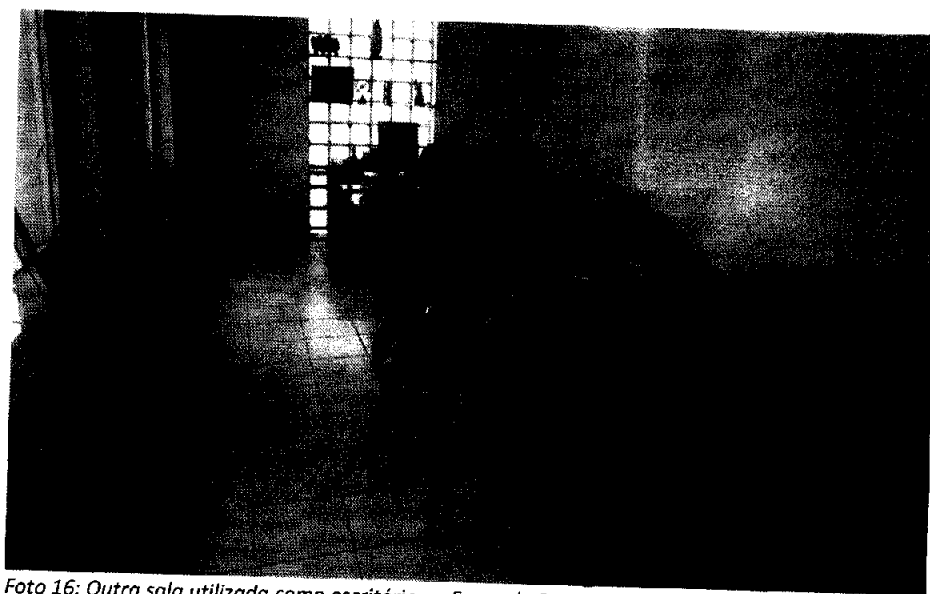


Foto 16: Outra sala utilizada como escritório no Segundo Pavimento

23870



Foto 17: Segundo Pavimento sendo utilizado como oficina e depósito



Foto 18: Área de Oficina no Segundo Pavimento

TERMOS DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido o presente laudo composto de 22 folhas.

2H ENGENHARIA

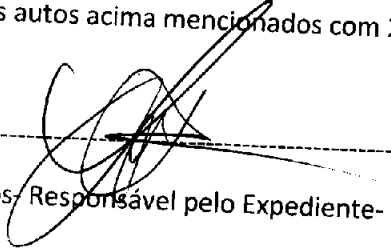
Tel: 11.2348.5385
Rua: Antonio Camargo, 701 - Conj. 2B - 2 Andar
Tatuapé - São Paulo - SP - CEP 03309-060

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

Processo: 0260447-16.2010.8.19.0001 distribuído em 13/08/2010

ENCERRAMENTO

Nesta data encerro o 118º volume dos autos acima mencionados com 23870 folhas.



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

Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2017.