

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Atos Interferentes, AS e MP
Em, 24.2.15

Processo nº 0260447.16.2010.819.0001

Massa Falida : Massa Falida de S.A. (Viação Aérea Rio Grandense – VARIG)

Wilson Baccharini, engenheiro inscrito regularmente no cadastro de especialistas do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – DIPEJ e especialista na avaliação de bens imóveis e móveis, selecionado no dia 20 de janeiro de 2015 ÀS 14:00 horas em audiência pública para fins de atendimento ao Edital Convite para a seleção de especialistas em avaliação de bens imóveis e móveis para avaliar os bens discriminados no edital, para leilão programado para o mês de abril de 2015, com o prazo final de entrega dos laudos de avaliação dos bens no dia 20/02/2015.

Venho mui respeitosamente do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito protocolar no PROGER os laudos de avaliação dos bens , com os seguintes anexos:

- a- 2 (duas) vias originais encadernadas dos laudos de avaliação ;
- b- 1 (uma) via dos laudos de avaliação salvo em arquivo PDF em mídia eletrônica no pen drive marca San Disk de GB.

Finalmente vem requerer a emissão de alvará de pagamento do serviços executados , valor homologado na audiência pública o quantum de R\$ 36.000,00 (trinta e seis) mil reais a ser pago na entrega dos serviços ou depósito na conta corrente abaixo indicada.

Banco Bradesco - Agência 498 Conta Corrente nº 55.565-7 Favorecido Wilson Baccharini

Estando à disposição para esclarecimentos adicionais.

Nestes Termos,

Pede Deferimento

Rio de Janeiro , 20 de fevereiro de 2015

Wilson Baccharini
Wilson Baccharini

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 1

Ilhéus - Ba

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)

CNPJ: 92.772.821/010-84

Tipo: residência tipo apartamento sem elevador

Endereço: Rua Coronel Paiva nº 56 – 1º andar – Centro Histórico de Ilhéus – Bahia = imóvel composto de 4 (quatro) quartos sendo 1(uma) suite, sala ampla, banheiro e cozinha, sem garagem para veículos.

Cidade: Ilhéus Área privativa = 162,00 m2

UF: Bahia



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 1

Ilhéus - Ba

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> residência tipo <input checked="" type="checkbox"/> apartamento <input type="checkbox"/> sem elevador			
Endereço: Rua Coronel Paiva nº 56 – 1º andar – Centro Histórico de Ilhéus – Bahia = imóvel composto de 4 (quatro) quartos sendo 1(uma) suite, sala ampla, banheiro e cozinha, sem garagem para veículos.			
Cidade: Ilhéus Área privativa = 162,00 m2	UF: Bahia		
Cartório.- não informado	Registro: não informado	Livro:	Folhas:
Data do registro:	Mun. do Cartório: Ilhéus		

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	
5.1 –Infra –estrutura urbana, serviços e equipamentos da microrregião			
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> praias	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos <input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m2	Área Real/ m2	R\$/m2	Vr. Venal R\$
5	1	1	1	1	162	162	162m2	324.000,00

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m2	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m2	Vi. Final R\$
	162	1	2	2	1	3	4	3	35	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4- bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	---
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caiação	4- outro	---
Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kalhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

**Especificar o Cerâmica vermelha do tipo monoqueima " grés " aplicado na laje,*

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: Rua Ernesto Paiva
8.2 Lado esquerdo: Imóvel nº 50 loja de roupas feminina
8.3 Fundo: Rua Dom Pedro II
8.4 Frente: imóveis de nº 59 ao nº 53

IMÓVEL AVERBADO: .SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alínea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Imóvel residencial localizado Centro histórico de Ilhéus, sem garagem com pouca procura, ou seja com pouca liquidez.

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem, localizado em rua estreita de direção única e proibido estacionar num dos lados, com metragem superior ao comercializado em Ilhéus que é média de 100m² com garagem com o valor médio de R\$ 233.000,00.

12. Comentários sobre as benfeitorias da laje com acesso exclusivo do apartamento do 2º andar.

Construção em alvenaria em mau estado de conservação na laje ocupando 1/3 da área total sem valor comercial, laje apresenta trincas, necessitando reparos em geral o imóvel.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis, constituintes da amostra. (NBR 14653- 1.2001 alínea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

13.1 Fontes de informação – Detalhamento das unidades avaliadas

IMÓVEL 1		
- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem – localizada no Centro Histórico de Ilhéus		
- Contato: Casa Azul	Fone: 3086-0969	Data: 26-01-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos, 127		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 220,00 m ²	Área Construída: 220 m ²
- Valor da Transação R\$ 900.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel necessitando reformas- imóvel em oferta á 18 (doze) meses com - baixa liquidez.

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 900.000,00 / 220,00m² = R\$ 409,09 m²

IMÓVEL 2		
- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem – localizada no Centro Histórico de Ilhéus		
- Contato: Gilmar Assunção	Fone: 91336696	Data: 26-01-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos , 121		
- Cidade: Ilheus	Área do Terreno: 250 m ²	Área Construída: 250 m ²
- Valor da Transação: R\$ 500.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 2:

Imóvel em mau estado de conservação, em oferta á 18 (doze) meses com - baixa liquidez.

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 500.000,00/250m² = R\$ 2.000,00 m²

IMÓVEL 3		
- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem localizada no Centro Histórico		
- Contato: Beto Imóveis	Fone: 36346712	Data: 27-1-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos , 111		
- Cidade:	Área do Terreno: 250 m ²	Área Construída: 250 m ²
- Valor da Transação: R\$ 1.500.000,0	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 3:

Imóvel em mau estado de conservação , em oferta á 18 (doze) meses com - baixa liquidez.

Memória de Cálculo Imóvel 3:

R\$ 1.500.000,00/250m²= R\$6.000,00 m²

IMÓVEL 4		
- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem localizada no Centro Histórico		
- Contato: Sra. Conceição Ferreira	Fone: 9113-2093	Data: 27-01-2015
- Localização do Imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos, 27		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 170 m ²	Área Construída: 170 m ²
- Valor da Transação: R\$850.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 4:

Cobertura imóvel com boa manutenção , com a proprietária morando - baixa liquidez

Memória de Cálculo Imóvel 4:

R\$ 850.000,00/170 m²= R\$ 5.000,00 m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5

- Tipo: <input type="checkbox"/> apartamento de frente no 2ª andar – pode ser utilizado como escritório		
- Contato: Paulo Roberto	Fone: 3084-3119	Data: 27-01-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos, 3 – Centro Histórico		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 50 m2	Área Construída: 50 m2
- Valor da Transação: R\$166.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 5:

Imóvel sem elevador, com escada de madeira estreitas com risco de queda ao usuário baixa liquidez

Memória de Cálculo Imóvel 5:

R\$ 166.000,00/50,00m2 = R\$ 3.320,00

IMÓVEL 6

- Tipo: <input type="checkbox"/> apartamento cobertura sem garagem- no Centro Histórico		
- Contato: Gabriel	Fone: 3084-3119	Data: 27-01-2015
Localização : Rua Jorge Amado nº29 – Edif. Residence Stocco		
- Cidade: Ilheus	Área do Terreno: 99,00 m2	Área Construída: 99,00
- Valor da Transação: R\$ 250.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 6:

O proprietário gerente da CEF mora no imóvel – calçadão para pedestres baixa liquidez na rua é um calçadão para pedestres , acesso de veículos não autorizado

Memória de Cálculo Imóvel 6:

R\$ 250.000,00/99,00m2 = R\$ 2.525,25 m2

IMÓVEL 7

- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório no Edifício cidade de Ilhéus		
- Contato: zelador Edson Santos	Fone: 3231-7040	Data: 27-01-2015
- Localização do imóvel: Rual Coronel Paiva, 14		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 27,00 m2	Área Construída: 27,00m2
- Valor da Transação: R\$ 90.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Venda	

Comentários Imóvel 7:

Prédio com 10 andares – 2 elevadores – cada andar com 9(nove) salas e sem garagem – grande procura de imóvel para locação e venda para uso de profissionais liberais- localizado a 100 metros do imóvel objeto de avaliação -

Memória de Cálculo Imóvel 7:

R\$ 90.000,00/ 27,00m2 = R\$ 3,333,33 m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 8		
- Tipo: <input type="checkbox"/> residência com garagem no Centro Histórico		
- Contato: Alberto	Fone: 3634-6712	Data: 27-01-2014
- Localização do imóvel: Rua Luis Viana ,73 –Centro Histórico defronte a Catedral		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 200 m2	Área Construída: 200m2
- Valor da Transação: 850.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	
Comentários Imóvel 8: Imóvel necessitando de serviços de manutenção		
Memória de Cálculo Imóvel 8: R\$ 850.000,00/200m2 = 4250,00m2		

Tabela 1- Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

Centro Histórico de Ilhéus – Catedral de Ilhéus e Rua Jorge Amado

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Avaliação	

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário, área do terreno, área construída, idade aparente, estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de Ilhéus, serviços do entorno e inquilino.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

21. Data da visita:

27-01-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Associações de classe e clínicas médicas
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão)

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado

23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado

23.3- Especificação da avaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II

23.4- Parecer técnico : *O reflexo da construção do Porto de Açú com construção previsto com início no ano de 2015 em ilhéus para escoamento de minérios, obra que foi adiada por falta de recursos, houve especulação nos preços do imóveis no Centro Histórico de Ilhéus com preços fora da realidade, paralisando as vendas, desde o mês de julho de 2015 , após a Copa houve uma retração do preço do m2 ao redor de 20%(trinta) por cento , com finalidade da avaliação do bem será considerado o menor preço para oferta de venda dono Centro Histórico com o preço médio de R\$ 2.000,00 o metro quadrado que representa o preço real do imóvel. O imóvel objeto da avaliação, necessita de reformas e tem uma inquilina que utiliza o imóvel há muito tempo e como reflexo uma ação civil de despejo, longa e com grande investimento financeiro. O valor de mercado da avaliação foi estabelecido num patamar para que possa estimular interessados na participação do leilão da alienação do bem..*

23.5 –Resultado da Avaliação

Data de Referência : 27-01-2015

Valor de Mercado = R\$:324.000,00 (Trezentos e Vinte Quatro Reais)

Valor de Unitário (R\$/m2) = 2.000,00/m2

Área : 162 m2

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 500.000,00/250m2 = R\$ 2.000,00 m2

OBSERVAÇÃO :

Fonte Secovi Preço médio por m²: R\$2.750 ,00

Preço médio: de imóvel negociado R\$233.004, para imóveis comercializados fora do centro histórico de ilhéus Mostra utilizada para os cálculos de Ilhéus móveis com preços detalhados: 272

Aspectos Qualitativos (NBR 14653 – 1: 2001 alínea d -7.4.2)

Com preço médio do SECOVI de R\$ 2.750,00 /m2 o imóvel objeto da avaliação não terá liquidez para venda e como resultado a ausência de interessados no leilão do bem.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

Não foi apresentada a escritura do imóvel ou pela parte interessada nas avaliações para confirmação das dimensões do imóvel na avaliação

Local e Data: Rio de Janeiro , 19 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 22(vinte e duas) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

24. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccharini

CREA: 77.590/D


Data emissão do CREA: 1980

CPF: 323.366.838/49

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IPTU – do imóvel inscrito na dívida ativa desde 2007 com débito de R\$ 14.716,17

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS SECRETARIA DA FAZENDA MUNICIPAL PRACA J J SEABRA, 01, CENTRO - ILHÉUS - BAHIA CNPJ : 13.672.697/0001-62 Telefone : 7332343550	Pessoa (Gerat): 003506 - VARIG SA Cadastro (Contribuinte): - Contribuinte: - Atualizar Lançamentos? Sim Referência para Atualização (Se Atualizar): 26/08/2014 Vencimento Inicial: 01/01/1990 Vencimento Final: 31/12/2050 Lançamentos: Todos
	02.2 - Extrato (00464)	26/08/2014 18:17:27

VARIG S.A -

RUA CORONEL PAIVA, 00056, CENTRO - ILHÉUS - BA CEP : 46653310 Complemento : 1,2 e 3 PAV.

Inscrição

Parcelamento Dívida Ativa

Parcelamento	Ano	Mês	Parc	Data Venc.	Data Pcto	Original	Multa	Juros	Correção	Mul. Insc	Total	Pago	Estado
000000056	0			31/07/2003	15/07/2003	50,87	0,00	0,00	0,00	0,00	50,87	50,87	Quitado
000000056	1			31/08/2003	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	62,91	Quitado
000000056	2			30/09/2003	02/10/2003	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	51,27	Quitado
000000056	3			31/10/2003	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	61,00	Quitado
000000056	4			30/11/2003	04/12/2003	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056	5			31/12/2003	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	59,11	Quitado
000000056	6			31/01/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	66,22	Quitado
000000056	7			29/02/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	65,71	Quitado
000000056	8			31/03/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	65,20	Quitado
000000056	9			30/04/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	64,68	Quitado
000000056	10			31/05/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	63,66	Quitado
000000056	11			30/06/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	61,10	Quitado
000000056	12			31/07/2004	02/08/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056	13			31/08/2004	31/08/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056	14			30/09/2004	04/10/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	51,61	Quitado
000000056	15			31/10/2004	01/11/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056	16			30/11/2004	30/11/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056	17			31/12/2004	03/01/2005	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
18						916,66	0,00	0,00	0,00	0,00	916,66	968,92	

Quitado : 968,92

Em Aberto : 0,00

Débito : 0,00

Total por Inscrição:

Quitado : 968,92

Em Aberto : 0,00

Débito : 0,00

Inscrição

0000173

Quadra - Lote -

Dívida Ativa

Controle	Ano	Mês	Parc	Data Venc.	Data Pcto	Original	Multa	Juros	Correção	Mul. Insc	Total	Pago	Estado
0216703 IPTU	2002			10/02/2002		682,90	0,00	0,00	0,00	0,00	682,90	0,00	Base Parcelamento
0247 IPTU	2003			10/02/2003	01/07/2004	697,00	156,71	0,00	58,78	0,00	914,47	914,47	Pago
0247 IPTU	2003			10/02/2003	01/07/2004	51,78	11,79	0,00	4,37	0,00	67,94	67,94	Pago
0499203 IPTU	2007			12/02/2007		1.045,37	71,90	1.164,82	392,68	0,00	2.674,77	0,00	Ação Judicial
0499206 IPTU	2007			12/02/2007		78,53	5,40	67,50	29,50	0,00	200,93	0,00	Ação Judicial
0578826 IPTU	2008			22/02/2008		1.088,90	71,88	992,68	349,77	0,00	2.503,28	0,00	Ação Judicial
0578827 IPTU	2008			22/02/2008		81,76	5,40	74,53	26,26	0,00	187,95	0,00	Ação Judicial
0656803 IPTU	2009			22/02/2009		1.154,52	71,66	817,12	278,03	0,00	2.322,35	0,00	Ação Judicial
0656804 IPTU	2009			22/02/2009		87,03	5,40	61,59	21,00	0,00	175,05	0,00	Ação Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14853-2

IPTU – do imóvel inscrito na dívida ativa desde 2007 com débito de R\$ 14.716,17

00077510- IPTU	2010	31/03/2010	1.288,99	76,79	660,37	246,77	0,00	2.272,92	0,00	Ação Judicial
0004957- IPTU	2011	02/02/2011	1.361,18	60,70	597,88	264,68	0,00	2.284,44	0,00	Ação Judicial
0009566- IPTU	2012	30/03/2012	1.446,64	80,79	387,60	159,00	0,00	2.084,43	0,00	Ação Judicial
12			9.054,80	640,68	4.844,27	1.841,63	0,00	16.381,49	982,41	

Quitado : 982,41

Em Aberto : 0,00

Débito : 14.716,17

Total por Inscrição:

Quitado : 982,41

Em Aberto : 0,00

Débito : 14.716,17

Total Quitado : 1.951,33 Total em Aberto : 0,00 Total em Débito : 14.716,17

Fotos da localização

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



1- Restaurante Vesúvio na Esquina da Cel. Paiva



2- Teatro Ilhéus na Rua Jorge Amado esquina da rua Coronel Paiva



3- Catedral de Ilhéus esquina da Rua Cel .PaivaF
Fotografias do imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



1-Imagem do imóvel feita da rua Cel Paiva



2-Imagem registrada do imóvel feito da rua Ernesto Sá



7-Imagem registrada da rua. Cel Paiva no sentido da Catedral

Handwritten signature or mark.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



8-Imagem do imóvel registrada da r. Cel. Paiva

1º andar



9- Image do Hall do 1ª andar

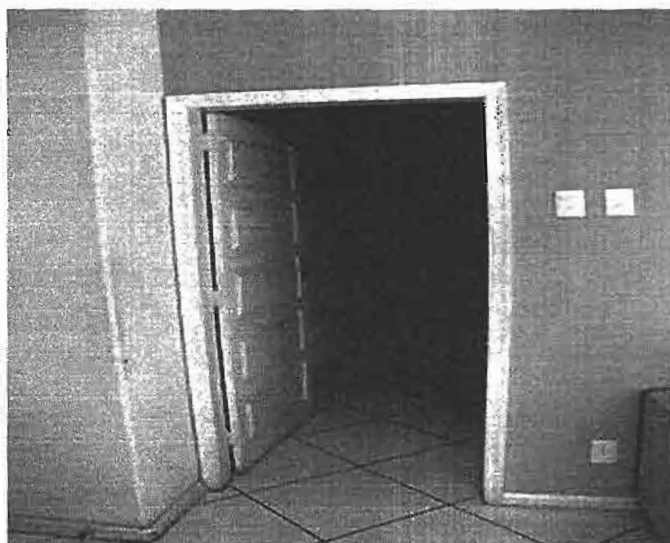


10- Imagem da Sala do 1º andar

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'D' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



11- Imagem do corredor que liga sala ao quartos



12- Imagem do 1º quarto junto da sala



13- Imagem do 2º Quarto intermediário

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



14- Imagem da Quarto Suite



15- Imagem do Banheiro



16- Imagem da Cozinha

6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



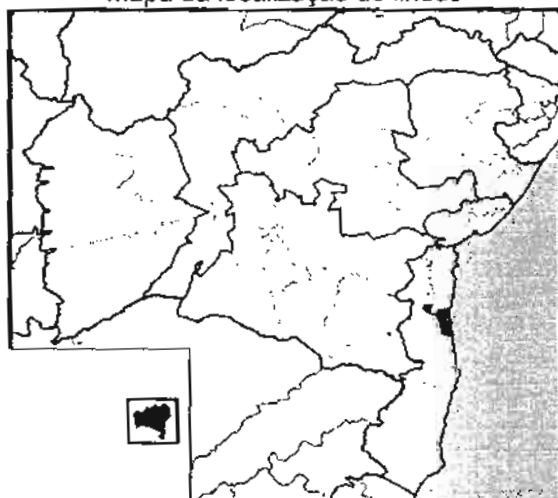
17 - Imagem do 4º quarto utilizado como escritório

Ilhéus é um município brasileiro do estado da Bahia. É a cidade com o mais extenso litoral entre os municípios do estado. Ilhéus foi fundado em 1534 e elevado a cidade em 1881. É conhecido por ambientar os romances de Jorge Amado, famoso escritor baiano, como Gabriela, Cravo e Canela e Terras do Sem Fim. É considerada a capital do cacau e denominada por seus habitantes como a "Princesinha do Sul". Sua economia baseia-se na agricultura, turismo e indústrias. Já foi o primeiro produtor de cacau do mundo, mas, depois da enfermidade conhecida como vassoura-de-bruxa, que infestou as plantações, reduziu consideravelmente a sua produção. Conhecida também como "IOS", sigla que respeita a grafia antiga do nome da cidade, "São Jorge dos Ilheos", que é utilizada nos bilhetes de transporte aéreo.

Está entre as sete idades mais populosas da Bahia (após Salvador, Feira de Santana, Vitória da Conquista, Camaçari, Itabuna e Juazeiro).

Possui um produto interno bruto per capita que ultrapassa os 12 000 reais. Abriga um importante polo de informática do Estado, além de ser centro regional de serviços junto com Itabuna. Sedia o Aeroporto Jorge Amado, que é portão de entrada para destinos muito procurados, como Itacaré, Canavieiras, Ilha de Comandatuba, Itabuna e a própria cidade de Ilhéus.

Mapa da localização de ilhéus



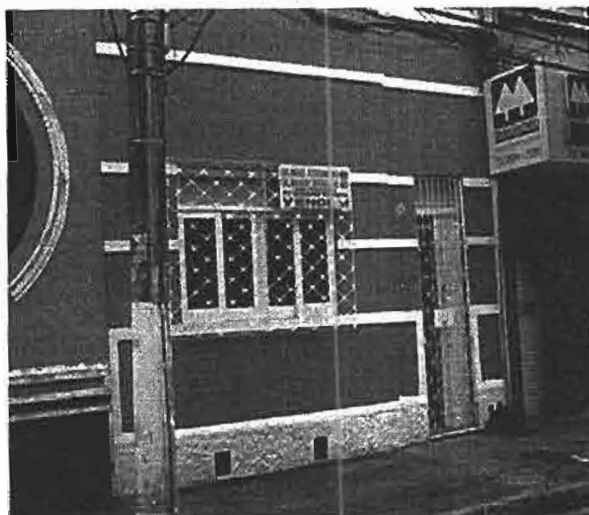
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Memória de calculo



Avaliação nº1



Avaliação nº 2

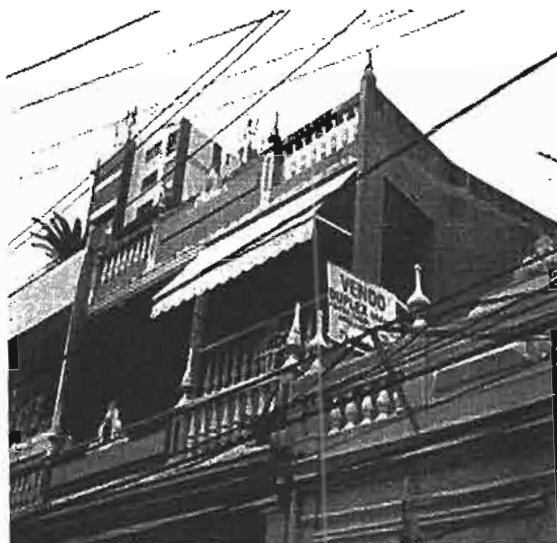


Avaliação nº 3

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'D' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Avaliação nº 4



Avaliação nº 5



Avaliação nº 6

51

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Avaliação nº 7



Avaliação nº 7

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Avaliação nº 8



Avaliação nº 8

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 2

Ilhéus - Ba

1-Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> residência tipo <input checked="" type="checkbox"/> apartamento <input type="checkbox"/> sem elevador			
Endereço: Rua Coronel Paiva nº 56 – 2º andar –Centro Histórico de Ilhéus – Bahia = imóvel composto de 4 (quatro) quartos sendo 1(uma) suite, sala ampla , banheiro e cozinha , sem garagem para veículos.			
Cidade: Ilhéus Área privativa = 162,00 m2 + uso da laje diverge da área de 314,0/ m2			UF: Bahia
informada no Edital convíte para a seleção de especialistas em avaliação de bens.			
Cartório.- não informado	Registro: não informado	Livro:	Folhas:
Data do registro:	Mun. do Cartório: Ilhéus		



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'F', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 2

Ilhéus - Ba

1-Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> residência tipo <input checked="" type="checkbox"/> apartamento <input type="checkbox"/> sem elevador			
Endereço: Rua Coronel Paiva nº 56 – 2º andar – Centro Histórico de Ilhéus – Bahia = imóvel composto de 4 (quatro) quartos sendo 1(uma) suite, sala ampla , banheiro e cozinha , sem garagem para veículos.			
Cidade: Ilhéus Área privativa = 162,00 m2 + uso da laje diverge da área de 314,0/ m2 UF: Bahia			
Cartório.- não informado	Registro: não informado	Livro:	Folhas:
Data do registro:	Mun. do Cartório: Ilhéus		

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	
5.1 –Infra –estrutura urbana , serviços e equipamentos da microrregião			
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> praias	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos <input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m2	Área Real/ m2	R\$/m2	Vr. Venal R\$
5	1	1	1	1	162	162		

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m2	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m2	Vi. Final R\$
	162	1	2	2	1	3	4	3	35	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4- bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	---
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caiação	4- outro	---
Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro
Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kaihethão	4- laje concreto	---

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual
------------------------	---------	--------	------------	---------	-----------------

**Especificar o Cerâmica vermelha do tipo monoqueima " grés " aplicado na laje,*

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: Rua Ernesto Paiva
8.2 Lado esquerdo: Imóvel nº 50 loja de roupas feminina
8.3 Fundo: Rua Dom Pedro II
8.4 Frente: imóveis de nº 59 ao nº 53

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alinea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Imóvel residencial localizado Centro histórico de Ilhéus, sem garagem com pouca procura, ou sem liquidez.

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem , localizado em rua estreita de direção única e proibido estacionar num dos lados, com metragem superior ao comercializado em Ilhéus que é média de 100m2 com garagem com o valor médio de R\$ 233.000,00.

12. Comentários sobre as benfeitorias da laje com acesso exclusivo do apartamento do 2º andar.

Construção em alvenaria em mau estado de conservação na laje ocupando 1/3 da área total sem valor comercial, laje apresenta trincas, necessitando reparos em geral o imóvel.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis , constituintes da amostra. (NBR 14653- 1.2001 alinea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

13.1 Fontes de informação – Detalhamento das unidades avaliadas

IMÓVEL 1

- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem – localizada no Centro Histórico de Ilhéus		
- Contato: Casa Azul	Fone: 3086-0969	Data: 26-01-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos, 127		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 220,00 m ²	Área Construída: 220 m ²
- Valor da Transação R\$ 900.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel necessitando reformas- imóvel em oferta á 18 (doze) meses com - baixa liquidez.

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 900.000,00 / 220,00m² = R\$ 409,09 m²

IMÓVEL 2

- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem – localizada no Centro Histórico de Ilhéus		
- Contato: Gilmar Assunção	Fone: 91336696	Data: 26-01-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos ,121		
- Cidade: Ilheus	Área do Terreno: 250 m ²	Área Construída: 250 m ²
- Valor da Transação: R\$ 500.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 2:

Imóvel em mau estado de conservação, em oferta á 18 (doze) meses com - baixa liquidez.

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 500.000,00/250m² = R\$ 2.000,00 m²

IMÓVEL 3

- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem localizada no Centro Histórico		
- Contato: Beto Imóveis	Fone: 36346712	Data: 27-1-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos , 111		
- Cidade:	Área do Terreno: 250 m ²	Área Construída: 250 m ²
- Valor da Transação: R\$ 1.500.000,0	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 3:

Imóvel em mau estado de conservação , em oferta á 18 (doze) meses com - baixa liquidez.

Memória de Cálculo Imóvel 3:

R\$ 1.500.000,00/250m²= R\$6.000,00 m²

IMÓVEL 4

- Tipo: <input type="checkbox"/> residência sem garagem localizada no Centro Histórico		
- Contato: Sra. Conceição Ferreira	Fone: 9113-2093	Data: 27-01-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos, 27		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 170 m ²	Área Construída: 170 m ²
- Valor da Transação: R\$850.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 4:

Cobertura imóvel com boa manutenção , com a proprietária morando - baixa liquidez

Memória de Cálculo Imóvel 4:

R\$ 850.000,00/170 m²= R\$ 5.000,00 m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5

- Tipo: <input type="checkbox"/> apartamento de frente no 2º andar – pode ser utilizado como escritório		
- Contato: Paulo Roberto	Fone: 3084-3119	Data: 27-01-2015
- Localização do imóvel: Rua Antonio Lavigne Lemos, 3 – Centro Histórico		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 50 m2	Área Construída: 50 m2
- Valor da Transação: R\$166.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 5:

Imóvel sem elevador, com escada de madeira estreitas com risco de queda ao usuário baixa liquidez

Memória de Cálculo Imóvel 5:

R\$ 166.000,00/50,00m2 = R\$ 3.320,00

IMÓVEL 6

- Tipo: <input type="checkbox"/> apartamento cobertura sem garagem- no Centro Histórico		
- Contato: Gabriel	Fone: 3084-3119	Data: 27-01-2015
Localização : Rua Jorge Amado nº29 – Edif. Residence Stocco		
- Cidade: Ilheus	Área do Terreno: 99,00 m2	Área Construída: 99,00
- Valor da Transação: R\$ 250.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 6:

O proprietário gerente da CEF mora no imóvel – calçamento para pedestres baixa liquidez na rua é um calçamento para pedestres , acesso de veículos não autorizado

Memória de Cálculo Imóvel 6:

R\$ 250.000,00/99,00m2 = R\$ 2.525,25 m2

IMÓVEL 7

- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório no Edifício cidade de Ilhéus		
- Contato: zelador Edson Santos	Fone: 3231-7040	Data: 27-01-2015
- Localização do imóvel: Rual Coronel Paiva, 14		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 27,00 m2	Área Construída: 27,00m2
- Valor da Transação: R\$ 90.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Venda	

Comentários Imóvel 7:

Prédio com 10 andares – 2 elevadores – cada andar com 9(nove) salas e sem garagem – grande procura de imóvel para locação e venda para uso de profissionais liberais- localizado a 100 metros do imóvel objeto de avaliação -

Memória de Cálculo Imóvel 7:

R\$ 90.000,00/ 27,00m2 = R\$ 3,333,33 m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 8		
- Tipo: <input type="checkbox"/> residência com garagem no Centro Histórico		
- Contato: Alberto	Fone: 3634-6712	Data: 27-01-2014
- Localização do imóvel: Rua Luis Viana ,73 –Centro Histórico defronte a Catedral		
- Cidade: Ilhéus	Área do Terreno: 200 m2	Área Construída: 200m2
- Valor da Transação: 850.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 8:

Imóvel necessitando de serviços de manutenção

Memória de Cálculo Imóvel 8:

R\$ 850.000,00/200m2 = 4250,00m2

Tabela 1- Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

Centro Histórico de Ilhéus – Catedral de Ilhéus e Rua Jorge Amado

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Avaliação	

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário, área do terreno, área construída, idade aparente, estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de Ilhéus, serviços do entorno e inquilino.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

21. Data da visita:

27-01-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Associações de classe e clínicas médicas
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão)

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado	
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado	
23.3- Especificação da avaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II	
23.4- Parecer técnico : <i>O reflexo da construção do Porto de Açú com construção previsto com início no ano de 2015 em ilhéus para escoamento de minérios, obra que foi adiada por falta de recursos, houve especulação nos preços do imóveis no Centro Histórico de Ilhéus com preços fora da realidade, paralisando as vendas, desde o mês de julho de 2015 , após a Copa houve uma retração do preço do m2 ao redor de 20%(trinta) por cento , com finalidade da avaliação do bem será considerado o menor preço para oferta de venda dono Centro Histórico com o preço médio de R\$ 2.000,00 o metro quadrado que representa o preço real do imóvel. O imóvel objeto da avaliação, necessita de reformas e tem uma inquilina que utiliza o imóvel há muito tempo e como reflexo uma ação civil de despejo, longa e com grande investimento financeiro. O valor de mercado da avaliação foi estabelecido num patamar para que possa estimular interessados na participação do leilão da alienação do bem..</i>	
23.5 –Resultado da Avaliação	Data de Referência : 27-01-2015
Valor de Mercado = R\$:324.000,00 (Trezentos e Vinte Quatro Reais), ao valor do imóvel do 2º andar deverá ser acrescido o percentual de 25% (vinte e cinco) por cento referente ao direito exclusivo da laje que terá o valor alterado para R\$ 405.000,00 (quatrocentos e cinco mil reais)	
Valor de Unitário (R\$/m2) = 2.000,00/m2 + 0,25%	Área : 162,00m2

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 500.000,00/250m2 = R\$ 2.000,00 m2

OBSERVAÇÃO :

Fonte Secovi Preço médio por m²: R\$2.750 ,00

Preço médio: de imóvel negociado R\$233.004, para imóveis comercializados fora do centro histórico de ilhéus Mostra utilizada para os cálculos de Ilhéus móveis com preços detalhados: 272

Aspectos Qualitativos (NBR 14653 – 1: 2001 alínea d -7.4.2)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

Não foi apresentada a escritura do imóvel ou IPTU pela parte interessada nas avaliações para a confirmação das dimensões do bem avaliado, foi solicitado aos responsáveis o documento e os mesmos alegaram, não possuírem o documento. A planilha anexa ao edital convite para a seleção de especialistas em avaliação de bens imóveis e móveis para o lote nº 2 indica a área de 314/m² que deverá ser corrigido para 162,00 m², a Prefeitura de Ilhéus faça revisão levantamento da área informando a área correta.

Local e Data: Rio de Janeiro , 19 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 27 (vinte e sete) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

24. Identificação do Avaliador:


Nome: Wilson Baccharini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IPTU – do imóvel inscrito na dívida ativa desde 2007 com débito de R\$ 14.716,17

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS SECRETARIA DA FAZENDA MUNICIPAL PRACA J J SEABRA, 01, CENTRO - ILHÉUS - BAHIA CNPJ: 13.672.697/0001-62 Telefone : 7332343550	Pessoa (Geral): 0035506 - VARIG SA Cadastro (Contribuinte): - Contribuinte: - Atualizar Lançamentos? Sim Referência para Atualização (Sit): Atualizar: 26/08/2014 Vencimento Inicial: 01/01/1990 Vencimento Final: 31/12/2050 Lançamentos: Todos
	02.2 - Extrato (00464)	26/08/2014 18:17:27

VARIG S.A -

RUA CORONEL PAIVA, 00056, CENTRO - ILHÉUS - BA CEP : 45653310 Complemento : 1,2 e 3 PAV.

Inscrição

Parcelamento Dívida Ativa

Parcelamento	Ano	Mês	Parc	Data Venc.	Data Pgto	Original	Multa	Juros	Correção	Mul. Insc	Total	Pago	Estado
000000056			0	31/07/2003	15/07/2003	50,87	0,00	0,00	0,00	0,00	50,87	50,87	Quitado
000000056			1	31/08/2003	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	62,91	Quitado
000000056			2	30/09/2003	02/10/2003	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	51,27	Quitado
000000056			3	31/10/2003	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	61,00	Quitado
000000056			4	30/11/2003	04/12/2003	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056			5	31/12/2003	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	58,11	Quitado
000000056			6	31/01/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	58,22	Quitado
000000056			7	29/02/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	55,71	Quitado
000000056			8	31/03/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	56,20	Quitado
000000056			9	30/04/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	64,68	Quitado
000000056			10	31/05/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	53,66	Quitado
000000056			11	30/06/2004	01/07/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	61,10	Quitado
000000056			12	31/07/2004	02/06/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	60,08	Quitado
000000056			13	31/08/2004	31/08/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056			14	30/09/2004	04/10/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	51,61	Quitado
000000056			15	30/10/2004	01/11/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056			16	30/11/2004	30/11/2004	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
000000056			17	31/12/2004	03/01/2005	50,93	0,00	0,00	0,00	0,00	50,93	50,93	Quitado
18						916,68	0,00	0,00	0,00	0,00	916,68	968,92	

Quitado : 968,92

Em Aberto : 0,00

Débito : 0,00

Total por Inscrição:

Quitado : 968,92

Em Aberto : 0,00

Débito : 0,00

Inscrição

0000173

Quadra - Lote -

Dívida Ativa

Controle	Ano	Mês	Parc	Data Venc.	Data Pgto	Original	Multa	Juros	Correção	Mul. Insc	Total	Pago	Estado
0218 IPTU	2002			10/02/2002		682,90	0,00	0,00	0,00	0,00	682,90	0,00	Beiza Parcelamento
0247 IPTU	2003			10/02/2003	01/07/2004	667,00	159,71	0,00	58,76	0,00	914,47	914,47	Pago
0247 IPTU	2003			10/02/2003	01/07/2004	61,78	11,79	0,00	4,37	0,00	67,94	67,94	Pago
048020 IPTU	2007			12/02/2007		1.045,37	71,90	1.164,62	382,68	0,00	2.674,77	0,00	Ação Judicial
0498206 IPTU	2007			12/02/2007		78,53	6,40	87,50	28,50	0,00	200,93	0,00	Ação Judicial
0576620 IPTU	2008			22/02/2008		1.088,90	71,93	992,68	348,77	0,00	2.500,28	0,00	Ação Judicial
0576627 IPTU	2008			22/02/2008		81,76	6,40	74,53	26,28	0,00	187,95	0,00	Ação Judicial
059630 IPTU	2009			22/02/2009		1.154,52	71,86	817,12	279,03	0,00	2.322,35	0,00	Ação Judicial
0630 IPTU	2009			22/02/2009		87,03	6,40	61,69	21,03	0,00	175,05	0,00	Ação Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

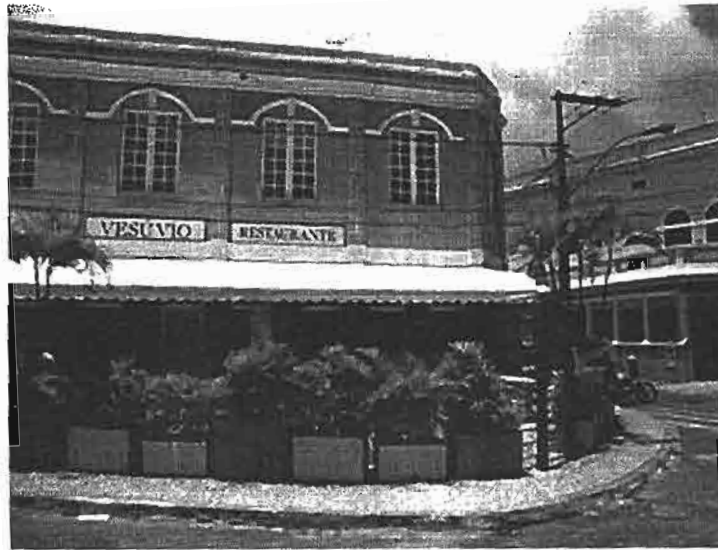
IPTU – do imóvel inscrito na dívida ativa desde 2007 com débito de R\$ 14.716,17

0027140- IPTU	2010	31/03/2010	1.288,99	76,79	660,37	246,77	0,00	2.272,92	0,00	Ação Judicial	
0004957- IPTU	2011	03/03/2011	1.351,16	60,79	597,66	254,65	0,00	2.264,49	0,00	Ação Judicial	
0009266- IPTU	2012	30/03/2012	1.446,84	60,79	367,80	169,00	0,00	2.084,43	0,00	Ação Judicial	
12			9.054,80	640,58	4.844,27	1.841,80	0,00	16.381,48	982,41		
Quitado : 982,41			Em Aberto : 0,00						Débito : 14.716,17		
Total por inscrição:											
Quitado : 982,41			Em Aberto : 0,00						Débito : 14.716,17		
Total Quitado : 1.951,33			Total em Aberto : 0,00						Total em Débito : 14.716,17		

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Fotografias da localização



1- Restaurante Vesúvio na Esquina da Cel. Paiva



2- Teatro Ilhéus na Rua Jorge Amado esquina da rua Coronel Paiva



3- Catedral de Ilhéus esquina da Rua Cel .Paiva

6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Fotografias do imóvel



1- Imagem do imóvel feita da rua Cel Paiva

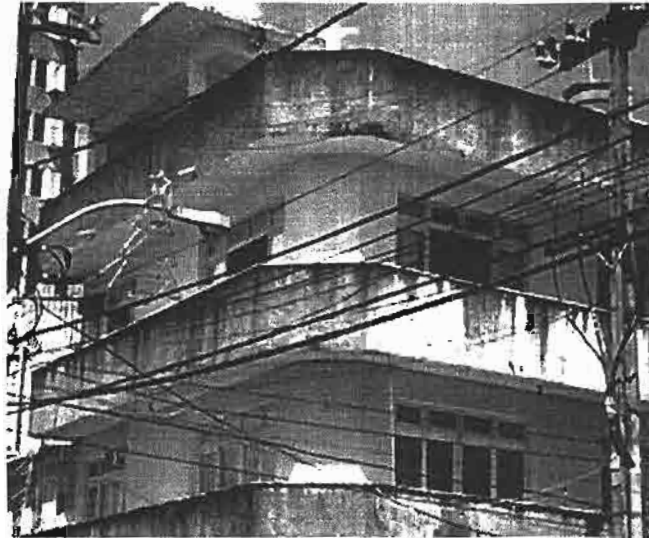


2- Imagem registrada do Imóvel feito da rua Ernesto Sá

✓

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



3-Imagem registrada da rua. Cel Paiva no sentido da Cathedral



4-Imagem do imóvel registrada da r. Cel. Paiva

0.

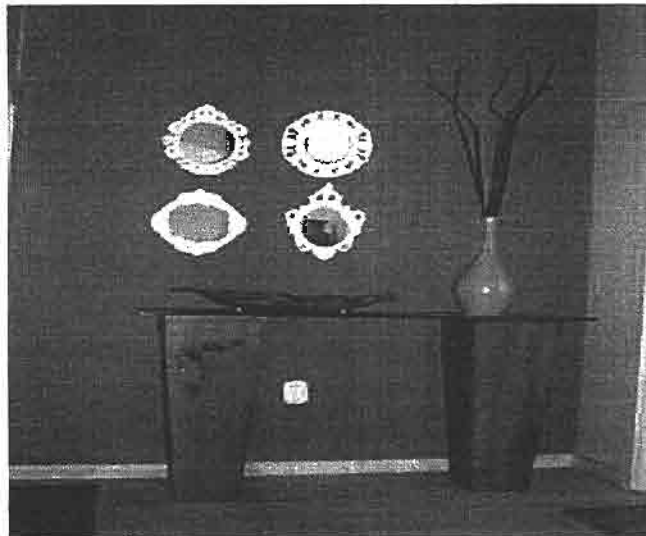
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

2º andar



5 – Hall do apartamento



6 – Hall do apartamento



7- Sala de estar

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

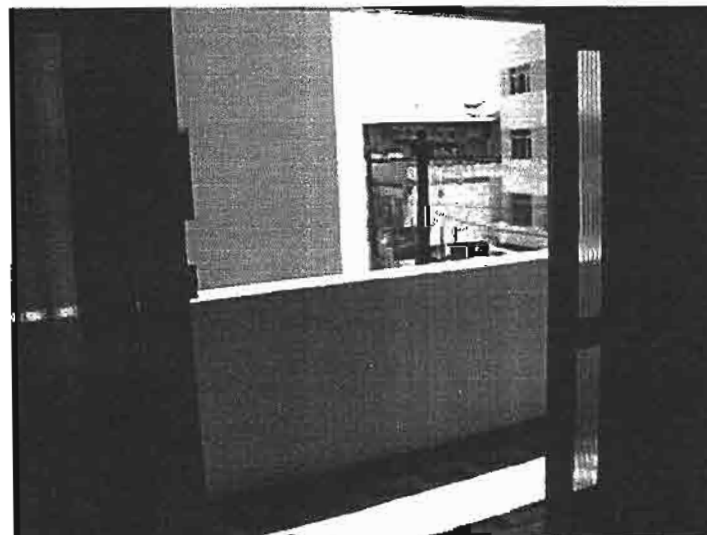
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



8 Sala de Estar



9- sala de estar



10- vista da sala de estar

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a simple, irregular loop.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

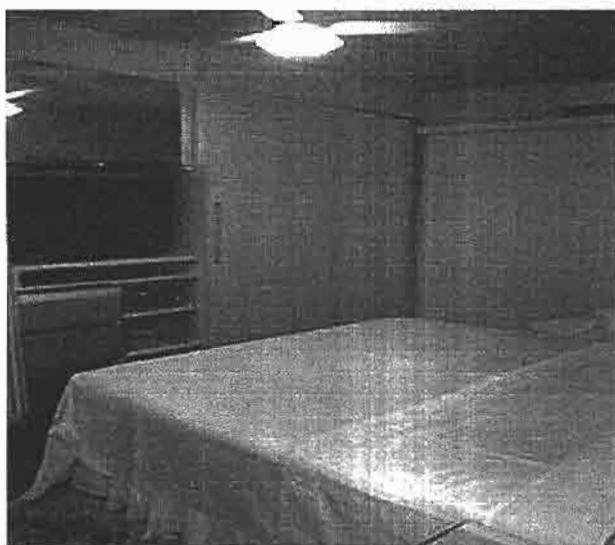
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



15- 1º quarto



16-2º quarto

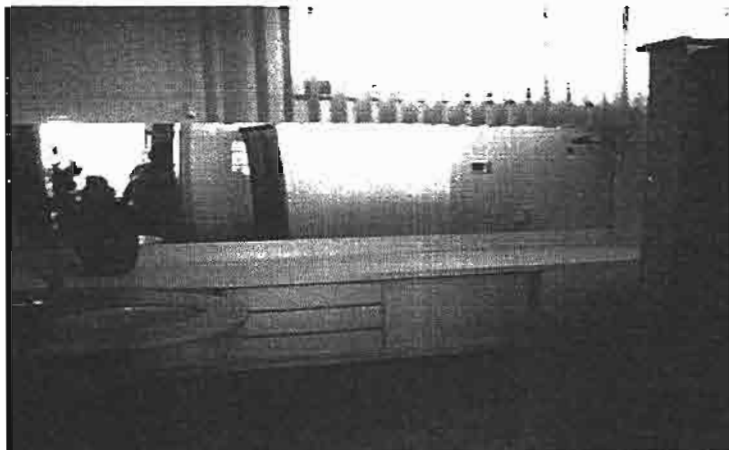


17- suite

U

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

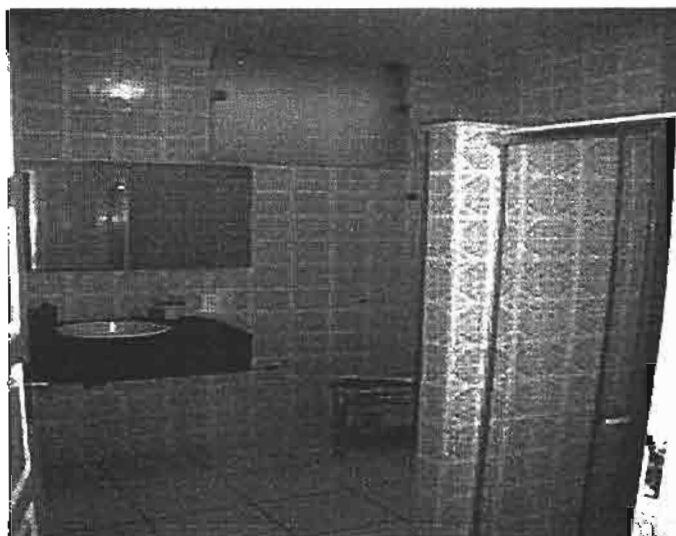
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



18 – banheiro privativo da suite



19- 4º quarto ou escritório



20 - Banheiro

U

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



22-Cozinha

4

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Fotografias da laje de acesso restrito ao 2º andar



23- Laje construção



24 – Laje vista de ilheus



25- Laje

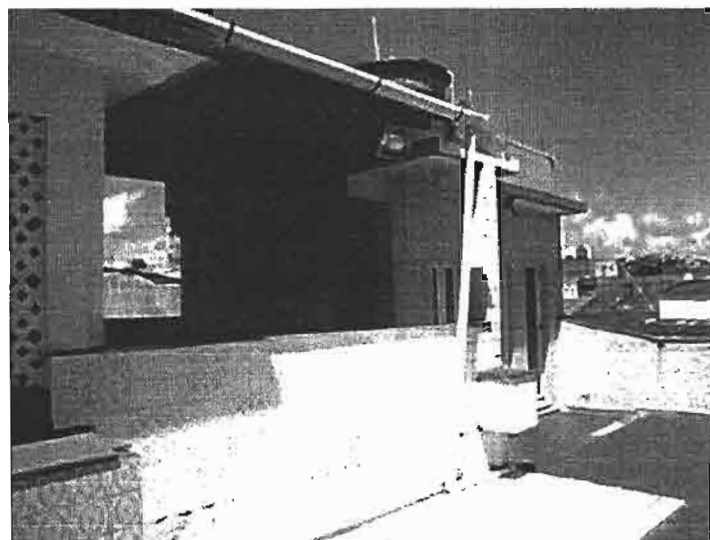
6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



26- Laje



27-Laje



28 - Laje

U

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

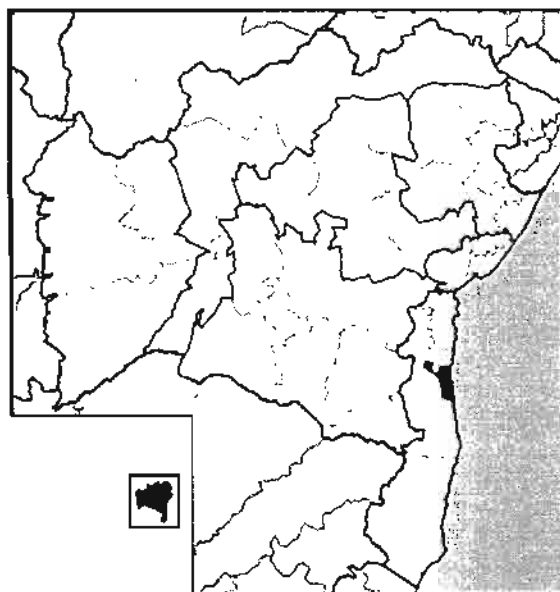
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Ilhéus é um município brasileiro do estado da Bahia. É a cidade com o mais extenso litoral entre os municípios do estado. Ilhéus foi fundado em 1534 e elevado a cidade em 1881. É conhecido por ambientar os romances de Jorge Amado, famoso escritor baiano, como Gabriela, Cravo e Canela e Terras do Sem Fim. É considerada a capital do cacau e denominada por seus habitantes como a "Princesinha do Sul". Sua economia baseia-se na agricultura, turismo e indústrias. Já foi o primeiro produtor de cacau do mundo, mas, depois da enfermidade conhecida como vassoura-de-bruxa, que infestou as plantações, reduziu consideravelmente a sua produção. Conhecida também como "IOS", sigla que respeita a grafia antiga do nome da cidade, "São Jorge dos Ilheos", que é utilizada nos bilhetes de transporte aéreo.

Está entre as sete cidades mais populosas da Bahia (após Salvador, Feira de Santana, Vitória da Conquista, Camaçari, Itabuna e Juazeiro).

Possui um produto interno bruto per capita que ultrapassa os 12 000 reais. Abriga um importante polo de informática do Estado, além de ser centro regional de serviços junto com Itabuna. Sedia o Aeroporto Jorge Amado, que é portão de entrada para destinos muito procurados, como Itacaré, Canavieiras, Ilha de Comandatuba, Itabuna e a própria cidade de Ilhéus.

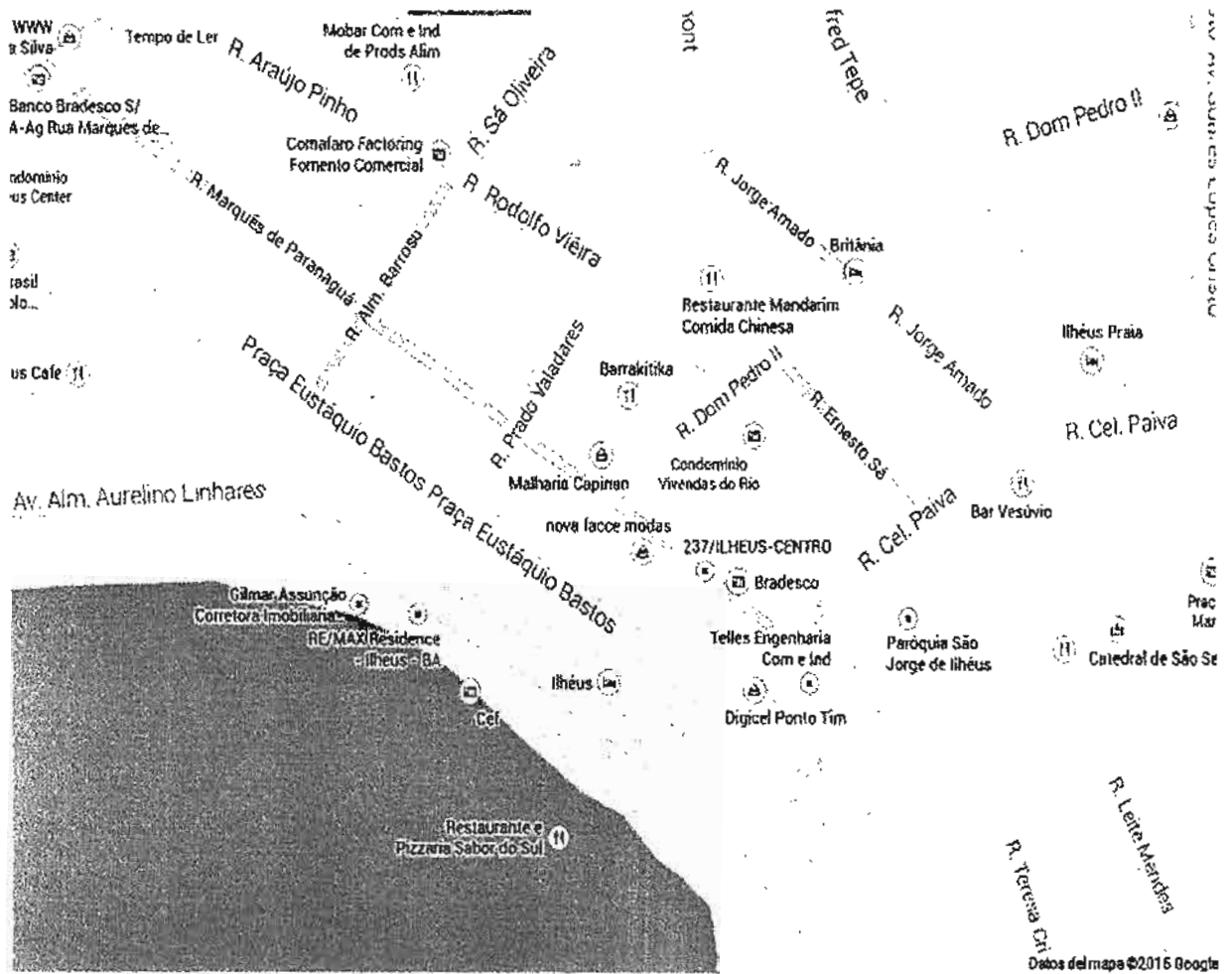
Mapa da localização de Ilhéus



Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no canto inferior direito da página.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Mapa da localização do imóvel

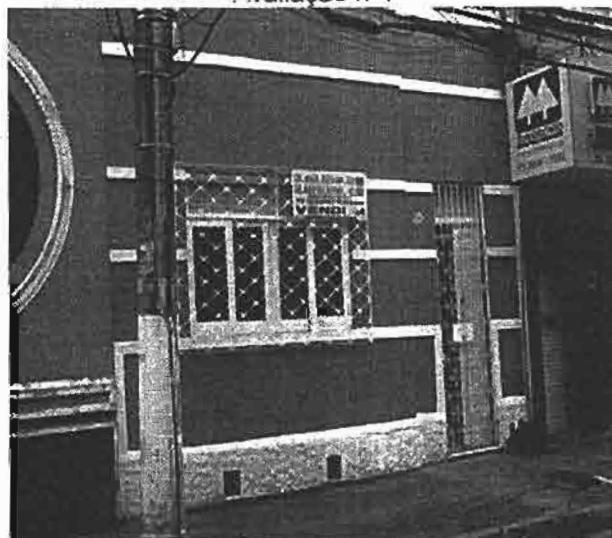
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Memória de calculo



Avaliação nº1



Avaliação nº 2



Avaliação nº 3

0

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Avaliação nº 4



Avaliação nº 5



Avaliação nº 6

F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Avaliação nº 7



Avaliação nº 7

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Avaliação nº 8



Avaliação nº 8

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'C' followed by a dot.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL RURAL - CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

LOTE Nº 3

Cruz Alta -Rs

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> área rural de 104,00 hectares			
Endereço: Localizado no povoado da encruzilhada, atualmente denominado Benjamin Nott sub-primeiro distrito do município, de formato irregular encravada atualmente na propriedade do Engenheiro Agrônomo Sr. Pedro Abadie Gomes Braga, arrendatário da área objeto da avaliação, área toda cercada com arame e com entrada ao lado dos silos para estocagem de grãos de soja da empresa da Engesgran - Indústria e Montagens com as seguintes coordenadas :Código do Imóvel Rural :865.010.035.327-3 produção de grãos temporária - Nº módulos fiscais 5,2000 28° 43' 15" 92 S 53° 38' 35" 75 O			
Cidade: Cruz	Área da propriedade 104,00 ha	UF:Rs	
Cartório.- Registro de Imóveis de Cruz Alta RS	Registro: 15.664	Livro: 3-N	Folhas: 107
Data do registro: 27-11-1945	Mun. do Cartório: Cruz Alta		



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL RURAL- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

LAUDO DE AVALIAÇÃO – USO RESTRITO

(ABNT- NBR 14.653-3)

LOTE Nº 3

Cruz Alta -Rs

Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> área rural de 104,00 hectares			
Endereço: Localizado no povoado da encruzilhada, atualmente denominado Benjamin Nott sub-primeiro distrito do município, de formato irregular encravada atualmente na propriedade do Engenheiro Agrônomo Sr. Pedro Abadie Gomes Braga, arrendatário da área objeto da avaliação, área toda cercada com arame e com entrada ao lado dos silos para estocagem de grãos de soja da empresa da Engegran – Indústria e Montagens com as seguintes coordenadas : Código do Imóvel Rural :865.010.035.327-3 produção de grãos temporária - Nº módulos fiscais 5,2000			
28 ° 43 15 " 92 S 53° 38' 35" 75 O			
Cidade: Cruz Área da propriedade 104,00 ha			UF:Rs
Cartório.- Registro de Imóveis de Cruz Alta RS	Registro: 15.664	Livro: 3-N	Folhas: 107
Data do registro: 27-11-1945		Mun. do Cartório: Cruz Alta	

5 Melhoramentos públicos da região

(x) rede elétrica rural

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ ha	Área ha	R\$/m2	Vr. Venal R\$
4	3	4	3	3	104	104		

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

7- *PREMISSAS BÁSICA DE AVALIAÇÃO EM CONFORMIDADE COM A ABNT- NBR 14.653-3 –BEM RURAL*

8 – *MÉTODOLOGIA EMPREGADA:*

Método Comparativo de Dados de Mercado .

9 - *CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:*

Trata-se de imóvel rural medindo 104,00 ha, Empresa de Viação Aérea Rio Grandese " VARIG " – registro de Imóveis da Comarca de Cruz Alta fls. 107 do livro 3-N registro nº 15.564 de 27/11/1945, escritura de compra e venda , lavrada em 23/11/1945 pelo Notário Heraclides Moraes, uma fração de terras de campo , sem benfeitorias, com área superficial de 104 há, situado junto ao povoado da Encruzilhada atualmente Benjamin Nott, no sub primeiro distrito do município de Cruz Alta, de forma irregular , encravada em campos da outorgante, confrontando com esta em

10-DATA DE VISTORIA DO IMÓVEL RURAL.

10.1. *Data da visita:*

02-02-2015

. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

11- *ACESSO AO IMÓVEL:*

Em Cruz Alta entrar na BR 158 em sentido a cidade de Ijuí , na rotatória entrar na direção da Vila Abigay e seguir até a vila Benjamim Nott onde estão localizados os silos de estocagem de grãos de soja da empresa EngGran .

12- *RECURSOS HIDRICOS:*

Não há presença de recursos hídricos com rios e lagos .

Na propriedade existe há formação de banhados que podem servir para irrigação.

4

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

13- TOPOGRAFIA:

O imóvel objeto desta possui relevo plano de baixada em 10% da área, plano a levemente ondulado de chapadão em 70% da área, e relevo acidentado com média a alta declividade nos 20% restante.

14- COBERTURA VEGETAL:

- Capoeira rala e floresta em regeneração nas imediações 24 ha
- Banhados 10 ha
- Lavoura de soja robusta com bom estágio vegetativo em aprox. 70 ha.

15 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

A propriedade enquadrada segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de produção de grãos de soja.

10.6- OUTROS USOS:

Não há outros usos da propriedade

17- BENFEITORIAS:

Terra preparada para o cultivo imediato de grãos de soja pela técnica plantio direto mecanizado ou não

18 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES:

- O imóvel possui energia elétrica, a rede de alta tensão passa próximo da entrada da propriedade, energia elétrica atende os silos de estocagem de grãos de soja.
- O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

- Silos particular para estocagem de grãos ao lado na entrada da propriedade
- Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais, agrônomos e oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que não existe muita oferta de imóveis na região, uma vez que se tratam de médias propriedades de famílias que vivem dos frutos da terra, que não tem interesse em negociar suas terras.

1.9- OFERTAS DO MERCADO

Venda de áreas rurais:

- a- Propriedade rural na região de Cacequi de 102 hectares no valor de R\$ **9.000,00** o hectare – área para plantio de eucapílitos
- b- Propriedade rural em São Francisco de Assis de 270 hectares no valor de R\$ **15.000,00** o hectare, com 90% a área agriculturável.
- c- Propriedade rural em Campo Belo de 1.762 hectares no valor de **R\$12.000,00** o hectare , área própria para a pecuária.
- d- Propriedade rural pequena do tipo sítio em Boa Vista do Cadeado com 16,68 hectares no valor de **R\$ 37.191,00** o hectare; á venda de desde fevereiro de 2014.
- e- Propriedade rural na região de São Vicente do Sul , a 5,00 km do asfalto com 690 hectares no valor de **R\$ 34.534,50** o hectare.,a venda de desde janeiro de 2014.
- f- Valor R\$2.500.000,00 área 120 ha = valor do ha R\$ 20.8333,33
- g- Valor R\$ 2.000.000,00 área 100 ha = valor do ha R\$ 20.000,00
- h- Valor R\$ 2.350.000,00 área 160 ha = valor do ha R\$ 14.687,50

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

2.0. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme a finalidade da avaliação para fins de alienação do bem apresenta ALTA LIQUIDEZ. O mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências, como pouca oferta de glebas rurais similares a venda na região, e propriedade com o solo beneficiado e pronto para a produção, safra lucrativa dos produtores locais com a produção de até 90 (noventa) sacas de soja por hectare e o aumento do valor do dólar americano para a comercialização do saco de soja.

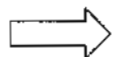
Foram avaliados apenas os valores da terra (terra nua), ou seja, não devem ser valorados as culturas e benfeitorias, quando as mesmas não constarem no documento – Escritura Publica de Compra e Venda ou Averbação/aditivo ao documento.

21 - As aquisições de terra na região são pagas em sacas de soja da seguinte forma:

a- 35 % (trinta e cinco) por cento no ato em sacos de soja da negociação e restante em 3 (três) parcelas iguais de sacos de soja a serem pagas em colheitas futuras e consecutivas. Exemplo a 1ª parcela em maio de 2015 e as demais parcelas em 2016/2017/2018.

b- Preço médio de 1 hectare na região com benfeitorias do tipo silos, armazém, oficina, açude, residência do proprietário e empregados

c-



600 sacos de soja por hectare.

d- A propriedade avaliada de **104 hectares** possui **35 hectares** com restrição de plântio em decorrência de banhados e capoeira rala e floresta em regeneração na propriedade em atendimento aos órgãos ambientais.

Deverá ser reduzido de seu valor o equivalente a **15% (quinze) por cento**)

e- A propriedade é terra nula não tem benfeitorias;

Deverá ser reduzido de seu valor o equivalente a **10% (dez) por cento**)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

f- A propriedade encontra-se invadida pelo MST, com processo na 1ª Vara Cível de Cruz Alta com o pedido de reintegração de posse, com data de propositura dia 30/04/2014 e em 02/02/2015 encontra-se concluso com o Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito.

Deverá ser reduzido de seu valor o equivalente a **5% (cinco) por cento**

Desconto de total de 30% (trinta) por cento do valor do saco de soja por hectare deverá aplicado em virtude dos pontos negativos que poderão interferir na venda da propriedade rural.

⇒ 600 sacos de 60 kilos de soja por hectare preço médio para a venda de propriedades rurais similares na região

⇒ 600 sacos de soja de 60,00 kilos por hectare – $15\%+10\%+5\% = 30\%$, deverá ser deduzido 30(trinta) por cento

⇒ 600 sacos de soja de 60,00 kilos por hectare– que deverá ser deduzido 30% (trinta) por cento correspondente aos pontos negativos da propriedade

⇒ 600 sacos de soja de 60,00 kilos por hectare – 180 sacos de soja de 60,00 kilos por hectare. = 420 sacos a ser pago por hectare pelo comprador

Preço médio do saco da soja de 60,00 kilos –para Cruz Alta fonte EMATER em 01/02/2015

⇒ 1 saco de 60,00 kilos de soja = R\$ 53,13

⇒ 600 sacas de soja – $15\%+10\%+5\% = 30\%$

⇒ 600 sacas de soja 600– 180 = 420 sacos de soja por hectare
Para venda rápida e preço real

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

Então :

1 hectare = 420 sacos de 60,00 kilos X preço do saco de soja de 60,00 kilos que corresponde à R\$ 53,13= R\$ 22.323,00 por hectare, o valor mínimo a ser pago pelo comprador,

Para 104 hectares termos o valor mínimo será :

104 hectares X R\$ 22.323,00 = **R\$ 2.321.592,00** (dois milhões , trezentos e vinte um mil e quinhentos e noventa e dois reais)

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Alta , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Rápido
Público Alvo para absorção do bem	(X) Produtores rurais
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23 – VALOR DE MERCADO:

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula R.15.664 no dia 27/11/1945 fls. 107 do livro 3-N do Registro de Imóveis de Cruz Alta (considerando o valor da terra nua, quando não houver benfeitorias averbadas) a razão de **420 sacos de soja por hectare**, desta forma, de acordo com a área de 104 ha apresentada no registro de imóveis, podemos definir que o valor do imóvel avaliado para estimular a participação no leilão é de R\$ 53,13 para o preço de saco de **60,00 kilos x 420 sacos x 104 hectares = R\$ 2.321.592,00** (dois milhões , trezentos e vinte um mil e quinhentos e noventa e dois reais)

23- DOCUMENTAÇÃO (NBR -14653-1:2001 item 7.2)

A escritura do imóvel não indica levantamento topográfico da propriedade com os pontos azimutes , necessários para a confirmação dos seus limites.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

24- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão)

24.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado
24.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado
24.3- Especificação da avaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II
24.4- Parecer técnico : <i>Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula R.15.664 no dia 27/11/1945 fls. 107 do livro 3-N do Registro de Imóveis de Cruz Alta (considerando o valor da terra nua, quando não houver benfeitorias averbadas) a razão de 420 sacos de soja por hectare, desta forma, de acordo com a área de 104 ha apresentada no registro de imóveis, podemos definir que o valor do imóvel avaliado para estimular a participação no leilão é de R\$ 53,13 para o preço de saco de 60,00 kilos x 420 sacos x 104 hectares = R\$ 2.321.592,00 (dois milhões , trezentos e vinte um mil e quinhentos e noventa e dois reais</i>
24.5 –Resultado da Avaliação Data de Referência : 02-02-2015
Valor de Mercado = R\$ 2.321.592,00 (dois milhões , trezentos e vinte um mil e quinhentos e noventa e dois reais
Valor de Unitário = R\$ 22.323,00 por hectare ou 420 sacos de soja de 60,00 kilos por hectare


25- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	<input checked="" type="checkbox"/> (X) Recessivo
Número de Ofertas	<input checked="" type="checkbox"/> (X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	<input checked="" type="checkbox"/> (X) Alta , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	<input checked="" type="checkbox"/> (X) Rápido
Público Alvo para absorção do bem	<input checked="" type="checkbox"/> (X) Produtores rurais
Facilitadores para negociação do bem	<input checked="" type="checkbox"/> (X) Preço inferior ao praticado no mercado

Local e Data: Rio de Janeiro , 19 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 3 – Imóveis rurais, sendo composto por 26 (vinte seis) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

26. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccharini CREA: 77.590/D Data emissão do CREA: 1980 CPF: 323.366.838/49	 Assinatura
--	--

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

27 Anexos

Tabela 1- Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2
Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

DOMINGO | 1ª de fevereiro de 2015

Pesquisa indica preço até 22% mais alto

■ De acordo com pesquisa realizada em 2009 pela Focó Rural, a pedido da Alianza del Pastizal, o selo de preservação ambiental, sob o ponto de vista dos compradores, agrega valor à carne. Os resultados da pesquisa indicaram que os restaurantes em média atribuem 22,6% acima do preço da carne comum, seguindo-se as casas de carnes (17,5%), os hotéis (15%) e, por último, os supermercados (10%). Logo, conforme a Alianza del Pastizal, o valor médio mínimo pago está em 10% acima do preço da carne comum.

Cotações & Mercado

Dados do 4º levantamento de safra da Conat

BRASIL			RIO GRANDE DO SUL		
Produto	Safra 2013/14	Safra 2014/15	Produto	Safra 2013/14	Safra 2014/15
Arroz	12.161,7	11.857,3 a 12.197,8	Arroz	8.112,9	8.052,6 a 8.170,2
Feijão	3.431,6	3.176,1 a 3.338,4	Feijão	80,7	71,7
Milho	79.905,5	77.335,8 a 79.051,7	Milho	5.717	4.843,1 a 4.794,0
Soja	86.120,8	89.342,5 a 95.919,8	Soja	12.867,7	11.737,6 a 13.464,5
Trigo	7.667,2	7.006,0 a 5.903,9	Trigo	3.178,4	3.178,4 a 2.497,7

BRASIL			RIO GRANDE DO SUL		
Produto	Safra 2013/14	Safra 2014/15	Produto	Safra 2013/14	Safra 2014/15
Arroz	2.386,9	2.262,1 a 2.353,9	Arroz	1.120,1	1.052,9 a 1.119,2
Feijão	3.350,4	3.210,4 a 3.197,1	Feijão	50,4	53,4
Milho	15.800,7	15.368,7 a 15.361,1	Milho	1.031,2	979,6 a 940,0
Soja	30.173,1	31.288,2 a 31.621,8	Soja	4.939,6	5.087,8 a 5.100,0
Trigo	2.698,5	2.716,1 a 2.730,4	Trigo	1.038,7	1.038,7 a 1.140,0

Preços ao produtor (em R\$) – Emater

Produto	Unidade	Mínimo	Médio	Máximo
Arroz em casca	saco 50 kg	34,00	37,06	39,00
Feijão	saco 60 kg	95,00	129,90	150,00
Milho	saco 60 kg	22,00	23,37	28,00
Soja	saco 60 kg	51,00	53,13	55,50
Sorgo	saco 60 kg	18,00	20,25	22,50
Trigo	saco 60 kg	23,00	25,42	27,50
Boi gordo	kg vivo*	4,80	4,89	5,00
Vaca gorda	kg vivo*	4,00	4,43	4,70
Suínho	kg vivo*	3,30	3,48	4,00
Cordeiro p/ abate	kg vivo*	4,00	4,54	5,50
Leite	litro	0,58	0,80	0,90

Semana de 26/1/2015 a 30/1/2015 | * Preços de 20 ou 30 dias

COORDENAÇÃO ■ Eliane Iensen | eiensen@correiodopovo.com.br
EDIÇÃO ■ Eliane Iensen e Danton Júnior | dbjunior@correiodopovo.com.br
REPORTAGEM ■ Danton Júnior
PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO ■ Cláudia Judá e Cláudia Rodrigues
REVISÃO ■ Elácia Herold

1-Correio do Povo Rural de 01/02/2015- domingo , preço do saco de soja

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

AUREO CEAR LINDOIA

CPF 427 668 000/00

(55) 99 96 51 46

(55) 96 43 60 41

(55) 33 22 91 81




ENJURECO → RUA SILVEIRA MARTINS 1247
BARRIO PETEROPOLIS
98040-960 - CRUZ ALTA - RS

2-Comprador interessado na área que deverá ser notificado do leilão

Q

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

RECIBO DE EMOLUMENTOS			
Número recibo	Nº 098826	Via parte	Data de emissão 02/02/2015
 Ofício de Registro de Imóveis de Cruz Alta JULIETA CORREA BUCCO - CPF: 305.235.160-53 - Oficiala AVENIDA GENERAL OSÓRIO, 117, SALA 3, 4 e 5 Cruz Alta - RS - CEP: 98005150			
Nome do requerente: WILSON BACCARINI			
Ato praticado: Certidão 15.564 Livro 3 N			
Descrição	Qtd.	Total	
Processamento eletrônico de dados Selos: Selos: 0158.01.1400002.28470	1	3,60	C
Busca em livros e arquivos Selos: Selos: 0158.01.1400002.28469	1	7,00	C
Certidão Transcrição 15.564 Livro 3N - 2 páginas Selos: Selos: 0158.02.1200001.17428	1	10,05	C
Emolumentos:	R\$ 20,65	Total:	R\$ 21,65
Selos:	R\$ 1,00	Depósito:	R\$ 0,00
Repasse:	R\$ 0,00	Saldo:	R\$ 21,65

3-Registro de imóveis de Cruz Alta

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO

CRUZ ALTA - RS
REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial - JULIETA CORRÊA BUCCO

- CERTIDÃO *-*

CERTIFICO, a pedido da parte interessada que revendo neste Cartório os Livros de Registros, deles encontrei às Fls. 107 do Livro 3-N, o Registro N.º 15.564, procedido em 27 de novembro de 1945, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 23.11.1943, pelo Notário Heraclides Moraes, quanto ao imóvel adquirido pela S.A. EMPRESA DE VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE "VARIG", com sede em Porto Alegre, representada por seu procurador Sr. Saturnino Konze, residente nesta cidade, a DORA OLIVEIRA, brasileira, proprietária, residente nesta cidade, por Cr\$ 59.800,00, constante de: - Uma fração de terras de campo, sem benfeitorias, com a área superficial de 104 Ha., situada junto ao povoado da Encruzilhada, no sub-primeiro distrito deste município, de forma bastante irregular, encravada em campos da outorgante, confrontando com esta em todos os rumos. - A compradora não poderá fazer obras de terraplanagem no imóvel comprado e nem dele se utilizar para aeroporto sem que primeiro o feche devidamente; que faz parte da área vendida um trecho de estrada que a outorgante cedeu para a passagem de tropas que vai do referido povoado de Encruzilhada ao Distrito de Cadeado, pelo que se obriga ela a transferir, o trecho desta estrada vendida, para outro local fora da área objeto desta escritura. - REGISTRO ANTERIOR: Registro N.º 9.891 do Livro 3-H. - AVERBACÕES: - "Fica penhorado o imóvel deste registro para garantir o Juízo e intentar uma Ação Ordinária contra a Fazenda Nacional, para anular os lançamentos fiscais dos exercícios de 1945 a 1950, de acordo com o Decreto-Lei n.º 5, de 13.11.1937. Certidão de 26.12.1952, do Escrivão do Cartório dos Feitos da Fazenda Nacional, Clemente Gonçalves de Oliveira. Em 13.02.1953." - "Por mandado firmado em 06.10.1976, pelo Juiz de Direito, Dr. Guido Waldemar Welter, extraído pelo escrivão, Adair Cortes Machado, foi cancelada a averbação de penhora desta transcrição, de conformidade com Carta Precatória passada em Porto Alegre, em 30.09.1976, pelo Juiz Federal da 5.ª Vara, Dr. Mário Mesquita Magalhães, arquivada em Cartório. Em 06.10.1976." - "Fica averbada a mudança de denominação da empresa, de conformidade com a resolução tomada em Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 16.05.1970, Ata publicada no Diário Oficial de 12.06.1970, passando a S.A. Empresa de Viação Aérea Rio-Grandense "Varig" a denominar-se: VARIG S.A. (Viação Aérea Rio-Grandense). Em 31.12.1976." - "Por ofício firmado em 24.11.1992, pelo Escrivão Paulo Sérgio Notari, arquivado em Cartório, fica averbada a Caução do imóvel desta transcrição, nos autos da Carta de Sentença, autuada sob n.º 741/92, em que é parte autora, a VARIG S/A, e parte ré Luiz Carlos Fernandes de Souza. Em 25.11.1992." - "Por ofício firmado em 06.07.1993, pelo Juiz de Direito, Dr. Paulo Ivan

Av. General Osório, n.º 117, sala 04, Ed. "Bela Vista" - Centro - CEP: 98.005-150
Cruz Alta - RS - Tel.:(55) 3322-7410 - e-mail: cartorio.bucco@uol.com.br

4-Registro de imóveis de Cruz Alta

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

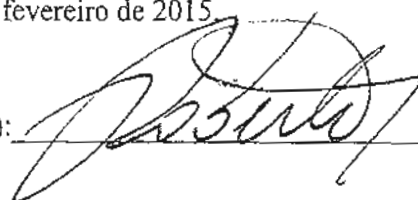
3-Registro de imóveis de Cruz Alta

- Continuação do Anverso -

Alves Medeiros, arquivado em Cartório, fica cancelada a caução constante desta transcrição da ação movida pela VARIG S.A., contra Luiz Carlos Fernandes de Souza, averbada em 25.11.1992. Em 09.07.1993."- Nada mais consta. - O referido é verdade, dou fé.

Cruz Alta-RS., 02 de fevereiro de 2015.

Oficial(a) Substituto(a):



RSS



5-Registro de imóveis de Cruz Alta

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

Busca Unificada TJ-RS

<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>

Consulta de 1º Grau
Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

 [Verão para impressão](#)  [Nova pesquisa](#)

Processo Cível: 011/1.14.0001872-8
Número CNU: 0004250-73.2014.8.21.0011

Processo Principal:
Processos Reunidos: [Ver Processo](#)

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE JURISDIÇÃO CONTENCIOSA

Reintegração de Posse:

Comarca: Cruz Alta
Órgão Julgador: 1ª Vara Cível - 1 / 1

Segredo de Justiça: Não Tramitação preferencial-Idoso: Não

Data de Propositura: 30/04/2014
Local dos Autos: CONCLUSÃO AO JUIZ- PILHA 45
Situação do Processo: CONCLUSO
Volume(s): 1
Quantidade de folhas:

Partes: [Ver todas as partes e advogados](#)

Nome:
PEDRO ABADE GOMES BRAGA
Advogada:
PEDRO AUGUSTO SANT ANNA NUNES
Nome:
MOVIMENTD DOS TRABALHADORES SEM TERRA-MST

Designação:
AUTOR
OAB:
RS 11529
Designação:
RE

Últimas Movimentações:

[Ver todas as movimentações](#)

15/01/2015 CARGA MP
18/01/2015 AUTOS COM PETIÇÃO RECEBIDOS NO PROTOCOLO GERAL
18/01/2015 AUTOS RETORNADOS AO CARTÓRIO
19/01/2015 JUNTADA PETIÇÃO
19/01/2015 CONCLUSÃO AO JUIZ

[Ver Notas do Expediente](#)

[Ver Audiências](#)

[Ver Termos de Audiência](#)

[Ver Práticas e Leilões](#)

[Ver Sentenças](#)

[Ver Outras Informações](#)

[Ver Dados do 2º Grau](#)

[Ver Mandados Oficiais](#)

[Ver Disposições Judiciais de 1º grau](#)

[Ver Alvarás Automatizados Expedidos](#)

[Ver Guias de Custas](#)

Última atualização: 21/01/2015

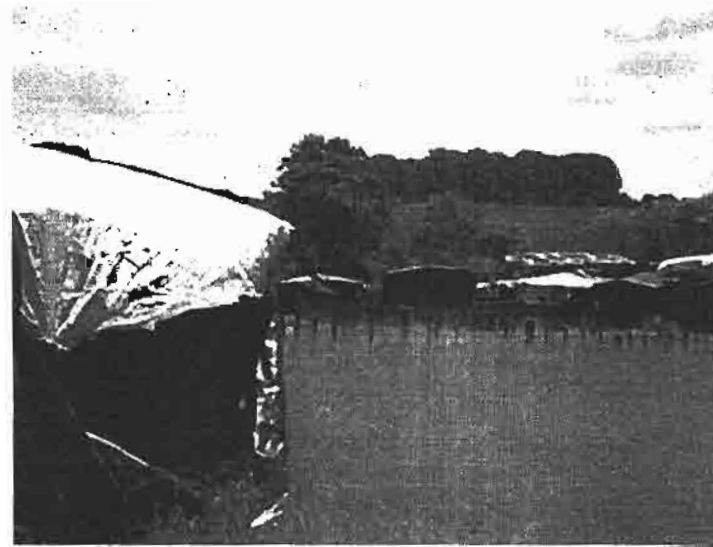
Data da consulta: 02/02/2015

Hora da consulta: 15:19:35



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3



Registro do MST na entrada da propriedade

6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

27 - Cruz Alta

Cruz Alta é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. Pertence à Mesorregião do Noroeste Rio-Grandense e à Microrregião de Cruz Alta. Localiza-se a uma latitude 28° 38 '19" sul e a uma longitude 53° 36' 23" oeste, com altitude média de 452 metros do nível do mar. É conhecido como município do Guarani, dos Tropeiros e de Érico Veríssimo.⁷ O acesso à cidade se dá pela BR-158, no eixo norte-sul, pela BR-377, a leste, e também pela RS-342, a oeste. O município se localiza num entroncamento rodo-ferroviário na região centro-norte do estado, contando também com a presença de um porto seco no nordeste da cidade.

A história de Cruz Alta remonta ao final do século XVII, quando uma grande cruz de madeira foi erguida a mando do padre jesuíta Anton Sepp Von Rechegg, em 1698, logo após a fundação de São João Batista nos Sete Povos Missioneiros. Mais tarde, com a celebração do Tratado de Santo Ildefonso em 1777, a linha divisória (Campos Neutrais) que separava as terras da Espanha das de Portugal, cortava o território rio-grandense pelos divisores de água exatamente por esse local onde existia a grande cruz e uma pequena Capela do Menino Jesus. A partir de então, este imenso "corredor", recebeu um grande fluxo de pessoas das mais variadas atividades, como comerciantes, desertores do exército, contrabandistas, imigrantes, etc. A **cruz alta** tornou-se ponto de invernada e um grande pouso para milhares de tropeiros oriundos das fronteiras com Argentina e Uruguai, que se dirigiam até a Feira de Sorocaba para comercialização dos animais muares(mulas).

O município pertence à Mesorregião do Noroeste Rio-Grandense e à Microrregião de Cruz Alta. Localiza-se a uma latitude 28° 38 '19" sul e a uma longitude 53° 36' 23" oeste, com altitude média de 452 metros do nível do mar. O acesso à cidade se dá pela BR-158, no eixo norte-sul, pela BR-377, a leste, e também pela RS-342, a oeste. A localização do município tem uma importância estratégica, sendo considerado como um importante tronco rodoferroviário na região centro-norte do estado, com a presença de um porto seco no nordeste da cidade.

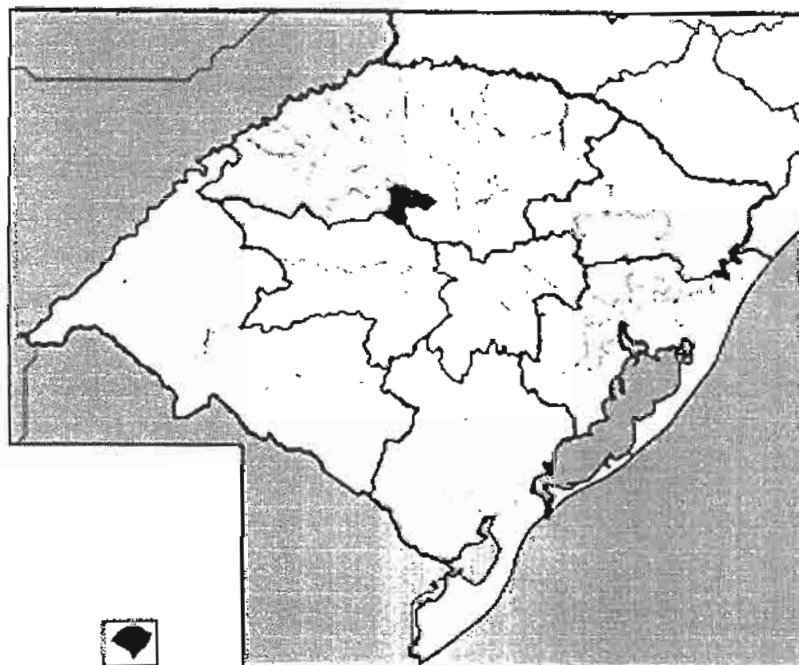
Clima

Considerando a localização na Região Sul do Brasil, Cruz Alta apresenta clima subtropical, com as quatro estações do ano bem definidas. A temperatura média mínima chega a 9 °C nos meses de junho e julho e a máxima a 29 °C em janeiro. Apresenta uma grande amplitude térmica, considerando todo o ano, de 20°C. O índice pluviométrico bem distribuído ao longo do ano, com média de 1 631 milímetros (mm) anuais.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

28 - LOCALIZAÇÃO

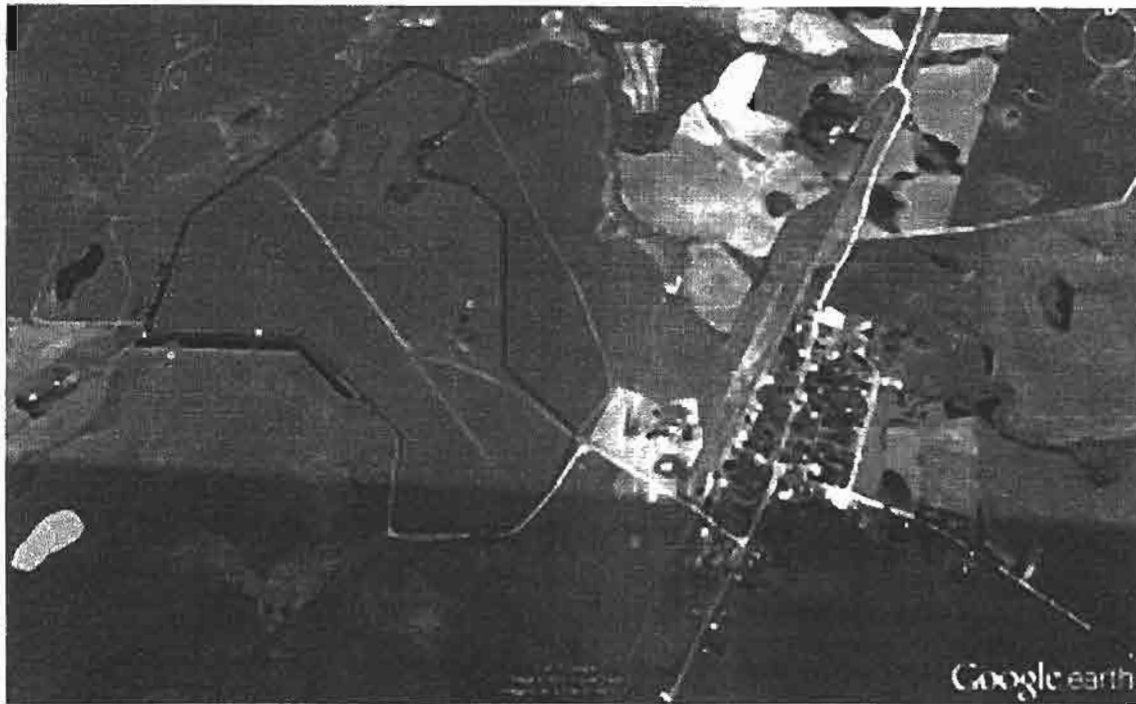


2- Localização regional

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'D' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3



2- Vista área do imóvel



3-Vista aérea do imóvel

C

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

28 - REGISTRO FOTOGRÁFICO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



1- Entrada defronte aos silos da Engran

D

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3

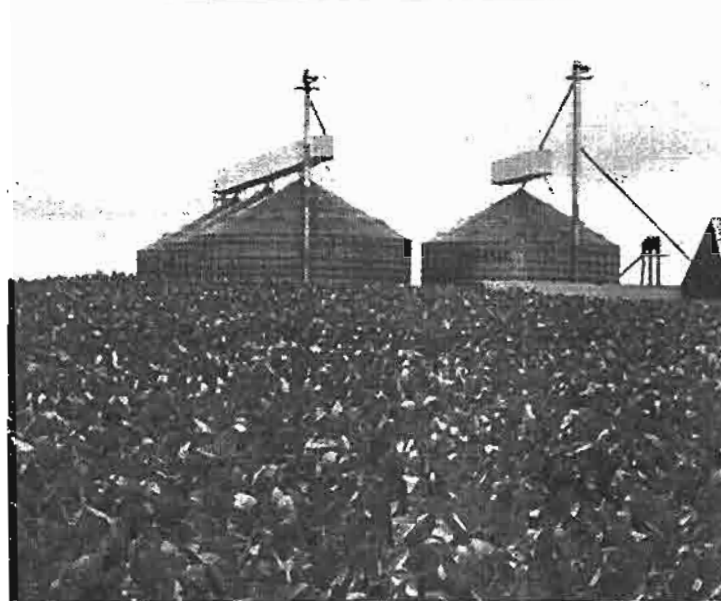
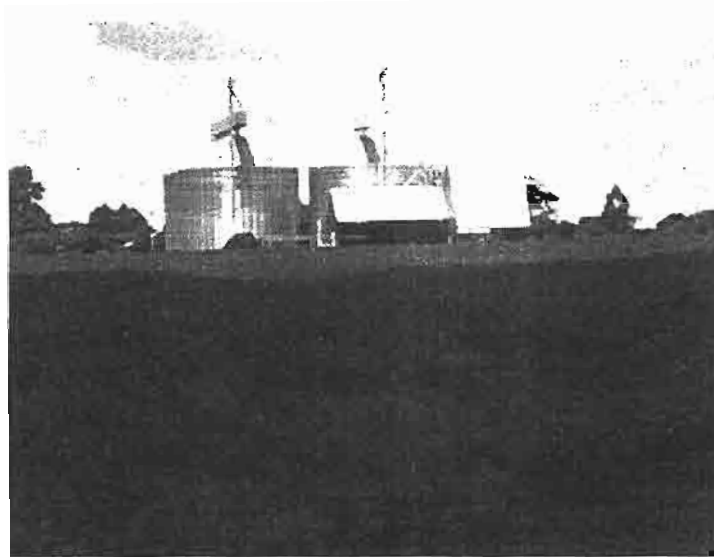
29 - REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3



6-

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3



7-



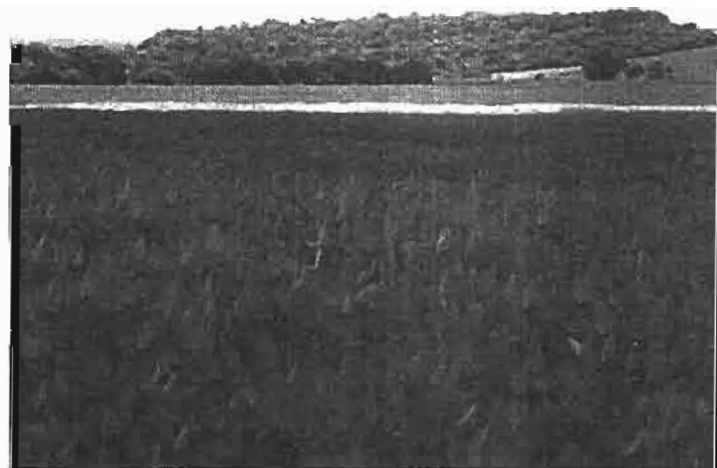
8-



C

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3



0

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-3



A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter or a simple drawing, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 4

Olinda -

1-Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

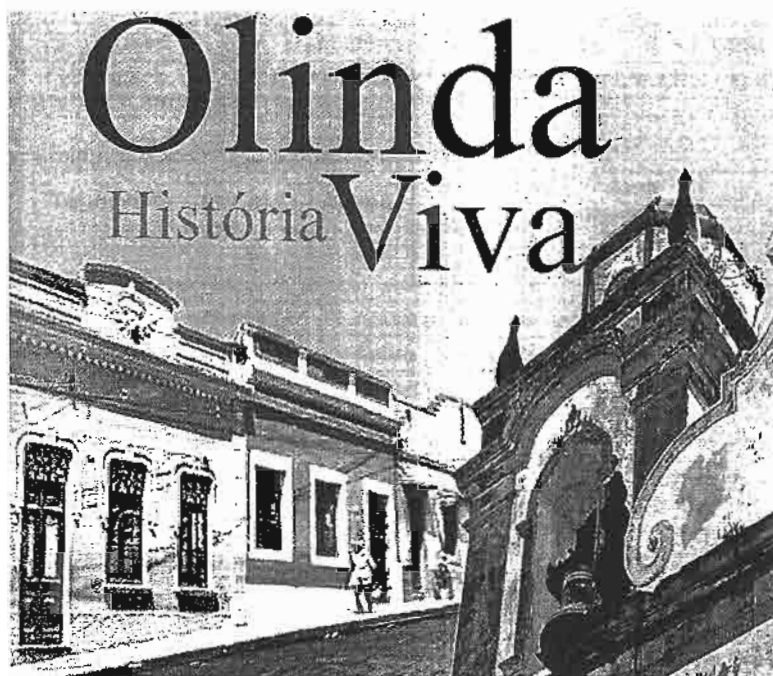
M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> residência tipo térrea			
Endereço: Rua Pereira Simões nº 352 – Bairro Novo - Município de Olinda – casa térrea recuada , semi isolada com garagem para 2(dois) carros na área externa , com acabamento simples e popular contendo sala, 3 (três) quartos , banheiro, cozinha ,quintal e edícula – necessitando de reformas com área construída de 106,00 m2, todo murado.			
Cidade: Olinda Área do terreno 270,00m2 dimensão 9,00 x 30,00 metros			UF:Pe
Cartório.- 1º Registro de Olinda	Registro: 22.319	Livro: 1342	Folhas: 169/171
Data do registro: 28-06-2003		Mun. do Cartório: Olinda	



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 4

Olinda -

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> residência tipo térrea			
Endereço: Rua Pereira Simões nº 352 – Bairro Novo - Município de Olinda – casa térrea recuada , semi isolada com garagem para 2(dois) carros na área externa , com acabamento simples e popular contendo sala, 3 (três) quartos , banheiro, cozinha ,quintal e edícula – necessitando de reformas com área construída de 106,00 m2, todo murado.			
Cidade: Olinda Área do terreno 270,00m2 dimensão 9,00 x 30,00 metros			UF:Pe
Cartório.- 1º Registro de Olinda	Registro: 22.319	Livro: 1342	Folhas: 169/171
Data do registro: 28-06-2003		Mun. do Cartório: Olinda	

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública		
5.1 –Infra –estrutura urbana , serviços e equipamentos da microrregião				
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> praias	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação	<input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m2	Área Real/ m2	R\$/m2	Vr. Venal R\$
1	1	1	1	1	270	270		

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m2	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m2	VI. Final R\$
	270	3	2	1	1	3	1	4	25	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4-bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	--
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caliação	4- outro	--

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro
Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kalhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

**Especificar o Cerâmica vermelha do tipo monoqueima " grés "*

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: 342
8.2 Lado esquerdo: 366
8.3 Fundo:
8.4 Frente: nº 331

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alínea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Imóvel residencial localizado no bairro novo com boa estrutura ocupado por moradores funcionários públicos de classe média

11. Comentários sobre a avaliação

Imóvel sem condições de uso imediato, necessitando uma grande reforma.

12. Comentários sobre as benfeitorias

O Inquilino construiu um portão novo no mês de setembro de 2014.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis , constituintes da amostra. (NBR 14653- 1.2001 alínea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Tabela 1- Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]

Após a cidade velha na parte de baixo seguir pela avenida beira mar no sentido de do Município de Paulista e na Avenida Presidente Vargas nº 1050 , no semáforo defronte do Banco HSBC , entrar esquerda na rua Alberto Ludgreen, continuar mais 5(cinco) quadras e entrar a esquerda , na Pereira Simões ;

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Avaliação	

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário , área do terreno , área construída ,idade aparente , estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização ,serviços do entorno e inquilino.

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

21. Data da visita:

30-01-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Moradores do entorno
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão)

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado	
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado	
23.3- Especificação da avaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II	
23.4- Parecer técnico : O menor preço ofertado para venda de R\$ 2.222,22 por m2 no Bairro Novo na rua Pereira Simões a imóvel em boas condições de uso, a mesma localização do imóvel avaliado, O imóvel avaliado deverá ser deduzido o percentual de 15% (quinze) por cento referente sobre o valor de R\$ 2.222,22 por não se encontrar apto para uso necessitando de reformas urgentes e estimular a participação de interessados no leilão., em que teremos o preço para o m2 de R\$ 1888,70	
23.5 –Resultado da Avaliação	Data de Referência : 29-01-2015
Valor de Mercado = 509.949,00 (quinhentos e nove mil , novecentos e quarenta nove mil reais)	
Valor de Unitário (R\$/m2) =R\$ 1888,70 /m2	Área : 270,00 m2

24 - Menor preço

CASA 7

Bairro Novo, Olinda - PE - Rua Pereira Simões , 555- Venda R\$ 600.000,00 área 270,00m2
M2=2.222,22

25- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

Foi apresentada a escritura do imóvel não indicando as dimensões do imóvel . A planilha anexa ao edital convite para a seleção de especialistas em avaliação de bens imóveis e móveis para o lote nº 4 indica a área de 360,00m2 que deverá ser corrigido para 270,00 m2., conforme prova a ficha do imóvel fornecida pela Secretária da Fazenda e Administração de Olinda

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Local e Data: Rio de Janeiro , 19 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 –Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 26 (vinte e seis) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

24. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccharini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IPTU - do imóvel inscrito na dívida ativa com débito de R\$ 19.683,23



Prefeitura Municipal de Olinda
Secretaria da Fazenda e da Administração

S I A T
30/01/2015

EXTRATO CONDENSADO DE DÉBITOS

Arrecadação:	29/01/2015	Natureza:	PREDIAL
Inscrição:	1.1065.058.01.0120.0000.7	Sequencial:	1056835.2 CPF/CNPJ: 92.772.821/0099-78
Contribuinte:	VARIG S/A-VIACAO AEREA RIO GRANDENSE		
Endereço:	RUA PEREIRA SIMOES, 00352 Lot SÍTIO RIO TAPADO - Quadra 017 Lote 019 BAIRRO NOVO Cep 53030-060		

Totais	Referência	IPTU	Taxas	Multa	Juros	Total	Certidão D. Ativa	Outras Informações
a Vencer	ZAC (15)	385,07	275,50	0,00	0,00	660,57		
Vencido	DAP (98)	369,76	306,16	67,60	1.341,71	2.085,23	074.018.35427.4	
	DAP (99)	369,76	214,32	58,40	1.089,32	1.731,80	074.018.35427.4	
	DAP (00)	369,76	214,32	58,40	1.030,92	1.673,40	080.033.00823.8	
	DAP (01)	369,76	214,32	58,40	955,00	1.597,48	080.033.00823.8	
	DAP (02)	369,76	214,32	58,40	884,90	1.527,38	080.033.00823.8	
	DAP (05)	38,92	25,06	6,40	76,15	146,52	131.065.06619.3	
	DAP (06)	385,11	247,95	63,27	645,72	1.342,05	140.053.51303.2	
	DAP (07)	427,90	275,50	70,30	636,58	1.410,28	154.002.20046.0	
	DAP (08)	427,90	275,50	70,30	552,18	1.325,88	168.038.90933.8	
	DAP (09)	427,90	275,50	70,30	467,75	1.241,45	185.031.41255.7	
	DAP (10)	427,90	275,50	70,30	383,35	1.157,05	185.031.41255.7	
	DAP (11)	427,90	275,50	70,30	298,95	1.072,65	201.076.36878.6	
	DAP (12)	427,90	275,50	70,30	214,55	988,25	217.079.36969.0	
	DAP (13)	427,90	275,50	70,30	130,12	903,82	233.073.36825.2	
	GAN (14)	427,90	275,50	70,30	65,72	819,42		
Total	a Vencer	385,07	275,50	0,00	0,00	660,57		
Total	Vencido	5.696,03	3.640,45	933,27	8.752,91	19.022,66		
Total	General	6.081,10	3.915,95	933,27	8.752,91	19.683,23		

Obs.: No ato da emissão do DAM será incluído o valor de R\$ 7,29 referente à TSD.

V

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Prefeitura Municipal de Olinda

S I A T

Secretaria da Fazenda e da Administração

FICHA DO IMÓVEL

Inscrição:	1.1065.058.01.0120.0000.7	Sequencial:	1.056835.2						
Endereço:	RUA PEREIRA SIMOES, 00352 - BAIRRO NOVO Cep: 53030-060								
Loteamento:	0002 017 019 - SÍTIO RIO TAPADO								
Insc Anterior:	1106505801 0120000	Natureza:	PREDIAL						
Proprietário:	VARIG S/A-VIACAO AEREA RIO GRANDENSE								
CNPJ:	92.772.821/0099-78	Tipo de Pessoa:	Jurídica						
End Corr:									
Área do Terreno:	270,00	Área Total Cons:	106,00	Área da Unidade:	106,00				
Testada Princip:	9,00	Profundidade Pr:	30,00	Número Frontes:	1				
Formato:	1 - REGULAR	Situação Quadra:	MEIO DE QUADRA - 1.0	Patrimônio:	1 - PARTICULAR				
Ocupação:	1 - EDIFICADO	Limitação:	2 - MURO -	Pedologia:	2 - ARENOSO - 0.8				
Topografia:	1 - PLANO AO NIVEL - 1.0	Calçada:	2 - COM	Excesso Área:	0,00				
Água:	SIM	Esgoto:	SIM	Limpeza Urb:	NAO	Pavimentação:	SIM	Gal Pluviais:	NÃO
Guias/Sarjetas:	SIM	Rede Elétrica:	SIM	Ilumín Públ:	SIM	Telefone:	SIM	Coleta Lixo:	SIM
Emplacamento:	SIM 1.0	Elevador:	NÃO	Escada Rolante:	NÃO				
Piscina:	NÃO	Ar Central:	NÃO	Tipo do Imóvel:	1 - CASA				
Situação Rua:	1 - FRENTE - 1.0	Situação Lote:	3 - CONJUG RECUADA - 0.8	Uso do Imóvel:	1 - RESIDENCIA				
Patr Edificação:	1 - PARTICULAR	Regime Ocupação:	1 - PROPRIO	Pontuação:	290				
Índ Depr Cons:	0.00	Est Conservação:	3 - REGULAR - 0.8	Esquadria:	5 - FERRO				
Cobertura:	2 - TELHA CERAMICA	Estrutura:	1 - ALVENARIA	Paredes:	4 - ALVENARIA				
Revest Externo:	2 - REBOCO	Pintura Externa:	2 - CAIACAO	Fôrro:	4 - ESTUQUE				
Inst Sanitária:	4 - INTERNA COMPLETA	Inst Elétrica:	4 - EMBUTIDA	Piso:	5 - MARMORITE/MOSAICO				
Revest Interno:	2 - REBOCO	Pintura Interna:	2 - CAIACAO	Esgoto:	NÃO				
Água/Rede:	SIM	Água/Poço:	NÃO	Telefone:	NÃO				
Fossa:	SIM	E. Elétrica:	SIM						
Imposto:	NORMAL	Limpeza:	NORMAL	Iluminação:					
Data Habite-se:		Test Fict:	9,00	Lei Nº					
Foro:	SIM Ficha Num 18756-A	Data:		Proc Cadastro:					
Data Cadastro:		Insc Mercantil:		Proc Ult Alter:	20090021805				
Data Ult Alt:	14/01/13	V Venal Anterior:	R\$ 47.542,11	Atividade Merc:					
Data Ult Lanç:	07/01/15	V Venal Ult Lanç:	R\$ 47.542,11	VU:	1 - R\$ 269,64				
V0:	33 - R\$ 2.633,40	V Venal Atual:	R\$ 47.542,11						
Aliq IPTU:	0,90 %	Aliq Excesso:							

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Certidão de Inteiro Teor



1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE OLINDA/PE: 03335

Rua Cel. Henrique Guimarães, nº 17, Bairro Novo, Olinda-PE - CEP. 53.030-100 - CNPJ. 11.573.631/0001-16

Tabelião e Oficial: Carlos Roberto Pitta Marinho - Email: cartorio@carlosmarinho@ie.com.br

Fone/Fax: (81) 3011 7800/ 3011 7801/3011.7802

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a requerimento verbal de parte interessada, conforme protocolo nº 56275, que dado a competente busca nos livros e fichas deste Serviço Registral de Imóveis, deles verifiquei constar a matrícula nº 22319, com seguinte teor: **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Casa residencial nº 352 (trezentos e cinquenta e dois) situada a Rua Pereira Simões, Bairro Marim, nesta cidade, de alvenaria, coberta de telhas de barro, contendo os seguintes cômodos: sala única, três quartos, terraço, cozinha, banheiro com sanitário, quintal, edificada em terreno murado, da quadra 17 (dezessete), foreiro à municipalidade de Olinda. **PROPRIETÁRIO:** Milton Pinto Cavalcanti, comerciante, CPF nº 000.673.774-91 e sua mulher Themires Wanderley Cavalcanti, de prendas domésticas, CPF nº 169.848.894-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** nº 8025, livro 3-AB, fls. 92 em 09 de dezembro de 1960, neste cartório; dou fé. Eu, Ednalda da Veija Cabral, escrevente autorizada, escrevi. Carlos Roberto Pitta Marinho, Oficial substituto, subscrevi. R-1 - MAT. 22319 - Em 04 de janeiro de 1990 - **HIPOTECA** - Pela escritura pública de constituição de hipoteca para garantia de contrato de fornecimento de passagens à Agência de viagem e Turismo, lavrada em 03 de Janeiro de 1990, livro 1.342, às fls. 169/171 - série B-33, nas notas do 1º ofício - tabelião Erasmo Falcão, da cidade do Recife, os proprietários Milton Pinto Cavalcanti, e sua mulher Themires Wanderley Cavalcanti, acima qualificados, e como interveniente anuente, Sagres Turismo Ltda., com sede na cidade do Recife, a Rua Matias de Albuquerque, 223, salas nº 406/407, CGC/MF nº 10.828.630/0001-02, representada por seu sócio majoritário, Milton Pinto Cavalcanti, acima já qualificado, dão o imóvel objeto da presente matrícula, por tempo indeterminado, a partir desta data, em primeira hipoteca à credora "Varig S/A" (Viação Aérea - Rio Grandense), com sede social na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, à Rua 18 de novembro, nº 800, com escritório na cidade do Recife, na Av. Guararapes, nº 120, 2º andar, CGC/MF nº 92.772.821/0099-72, representada por seu procurador substabelecido Norberto Jorge Hoffman, brasileiro, casado, aeraviário, identidade nº 12.266.949-SSP SP, CPF nº 080.913.070-04, residente na cidade do Recife, conforme procuração lavrada no 26º cartório de notas da capital de São Paulo, no livro 437, fls. 42, em 14 de dezembro de 1989, e em segunda hipoteca à credora Cruzeiro do Sul S.A - Serviços Aéreos, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Almirante Silvío de Noronha, nº 361, e com escritório na cidade do Recife, na Avenida Guararapes, nº 220, 2º andar, CGC/MF nº 33.258.518/0103-03, representada por seu procurador substabelecido, Norberto Jorge Hoffman, brasileiro, casado, aeraviário, identidade nº 12.266.949SSP SP, CPF nº 080.913.070-04, residente na cidade do Recife, conforme procuração lavrada no 26º cartório de notas da capital de São Paulo, no livro 437, fls. 42, em 14 de dezembro de 1989, mediante as seguintes condições: Que, a presente escritura considerar-se-á vencida e imediatamente exigível ocorrido quaisquer dos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE OLINDA/PE: 03335

Rua Cel. Henrique Guimarães, nº 17, Bairro Novo, Olinda-PE – CEP: 53.030-100 – CNPJ: 11.573.631/0001-16

Tabelião e Oficial: Carlos Roberto Pitta Marinho – Email: cartorio@carlosmarinho@ig.com.br

Fone/Fax: (81) 3011.7800/3011.7801/3011.7802

seguintes casos: a) falência da anuente, bem como a propositura de ações à mesma ou contra as hipotecantes ou ainda no caso de execuções que afetem a garantia hipotecária ora oferecida; b) falta de pagamento por parte da anuente de seus saldos devedores, durante a vigência deste contrato; c) alienação por qualquer forma ou de constituição de outra hipoteca sobre o imóvel ora hipotecado, sem prévio e expresso consentimento por escrito da credora; d) inalienabilidade de inscrição da hipoteca ora construída, em primeiro lugar no registro de imóveis competente; e) falecimento de qualquer um dos hipotecantes se o cônjuge sobrevivente e seus herdeiros ou sucessores não assumirem a responsabilidade por instrumento hábil, o cumprimento do presente contrato; dou fé. Eu, Ednalda da Veíja Cabral, escrevente autorizada escrevi. Carlos Roberto Pitta Marinho, Oficial substituto, subscrevi. AV-2 - MAT. 22319 - Em 24 de novembro de 2000 - PENHORA - Nos termos do mandado de penhora e avaliação - MPN - 000310/99, oriundo do processo nº 06.02.002.00451/96 em que figuram como partes : exequente: Marcia Onilda Santos da Luz e executado: Berçário Flor da Manhã, datado de 30 de março de 1999, procedeu a esta averbação para fazer constar a penhora grande sobre o imóvel objeto desta matrícula, tendo o seu valor estimado em R\$45.000,00(quarenta e cinco mil reais), tudo de conformidade com o auto de penhora e avaliação, datado de 09 de novembro de 2000 e mandado supra citado; que ficam arquivados; dou fé. Em tempo: O mandado supra citado, foi expedido da 2ª vara de trabalho de Olinda (2ª JCI- Olinda), datado de 30/03/1999. A taxa na importância de R\$68,36, instituída pela lei de 14/12/1996, será recolhida ao Bandepe, agência local, de acordo com os autos 2º, 3º e 14º da instituição de serviço nº 05/97 da corregedoria geral da justiça de 14/05/1997 e aplicada no D.O. de 24/05/1997. Dou fé. Eu, Carlos Roberto Pitta Marinho, Oficial, escrevi e subscrevi. AV-3 - MAT. 22319 - Em 18 de março de 2003 - LIBERAÇÃO DE PENHORA - Nos termos do ofício nº 630/03, expedido da segunda vara do trabalho de Olinda -PE, oriundo do processo nº 02.02.002.00451/96, que ficam como partes: Exequente: Maria Onilda Santos da Luz e executado: Berçário Flor da Manhã, datado de 11 de março de 2003, procede-se a esta averbação para fazer constar a liberação da penhora no AV-02 -22319, que fica arquivado; dou fé. Eu, Carlos Roberto Pitta Marinho - Oficial, escrevi e subscrevi. R-4 - MAT. 22319 - Em 28 de julho de 2003 - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Nos termos da carta de adjudicação, extraída dos autos da execução nº 001.910287539, datada de 21/03/2001, cuja a sentença que transitou em julgado em data de 31/10/2000, pelo Dr. Mauro Alencar de Barros, juiz de direito da 5ª vara cível da comarca de Recife, capital do Estado de Pernambuco, passada em favor da Varig S/A - Viação Aérea Rio Grandense, empresa brasileira concessionária de transportes aéreo, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, CGC nº 92.772.821/0099-78, avaliado em R\$ 45.000,00(quarenta e cinco mil reais). Foram apresentados todos os documentos de que trata o parágrafo 2º do art. 1º da lei federal nº 7433, de 18/12/1985, e seu regulamento, c/c o decreto federal nº 93240 de 09/09/1986, que ficam arquivados neste cartório, inclusive o comprovante de recolhimento do ITBI. Processo: 100685.03.0 - -imposto recolhido juntamente com a taxa de expediente R\$ 967,52, em 13/06/03; Laudêmio: processo: 099476, imposto recolhido juntamente com a

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2




1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE OLINDA/PE: 03335

Rua Cel. Henrique Guimarães, nº 17, Bairro Novo, Olinda-PE - CEP: 53.030-100 - CNPJ: 11.573.631/0001-16

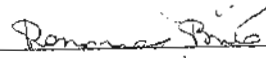
Tabelião e Oficial: Carlos Roberto Pitta Marinho - Email: cartoriocarlosmarinho@rg.com.br

Fone/Fax: (81) 3011.7800/3011.7801/3011.7802

taxa de expediente R\$678,53, na lot.15.007377-1 term 01075, em 11/07/2003; dou fé. Foi efetuado o pagamento da taxa instituída pela lei nº 11.404, de 19/12/1996, no valor de R\$ 46,00. Eu, Michelle Carolina Oliveira Alves, escrevente autorizada, a escrevi. Bruno Marinho, 1º substituto, subscrevi. O referido é verdade. Dou fé. 
F.R.F.R.

Olinda, 29 de Janeiro de 2015.





Roseana Souza Alves de Brito
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO
ADY081343



CARTÓRIO CARLOS MARINHO
1º OFÍCIO DE NOTAS E REG. GERAL DE IMÓVEIS
Carlos Roberto Pitta Marinho
TABELIÃO E OFICIAL
Bruno de Fátima Marinho
1º SUBSTITUTO
Michelle Carolina Oliveira Alves de Brito
2º SUBSTITUTA
Givânia De Oliveira Lima
Poliviana Angélica Dantas de Moura
Rosângela Dantas Alves de Brito
Arlete Maria de Jesus
ESCREVENTES AUTORIZADAS
Rua Cel. Henrique Guimarães, nº 17 - Bairro Novo - Olinda - PE
CEP: 53.030-100 | Fone: (81) 3011.7800 / Fax: (81) 3011.7802

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Olinda é um município do estado de Pernambuco, no Brasil. Pertence à Mesorregião Metropolitana do Recife, à Microrregião do Recife e à Região Metropolitana do Recife. É uma das mais bem preservadas cidades coloniais do Brasil.

Mais antiga entre as cidades brasileiras declaradas Patrimônio Histórico e Cultural da Humanidade pela UNESCO, Olinda foi o segundo centro histórico do país a receber tal título, em 1982, após Ouro Preto. Olinda foi eleita a primeira Capital Brasileira da Cultura, após concorrer com as cidades de Salvador e João Pessoa.⁶



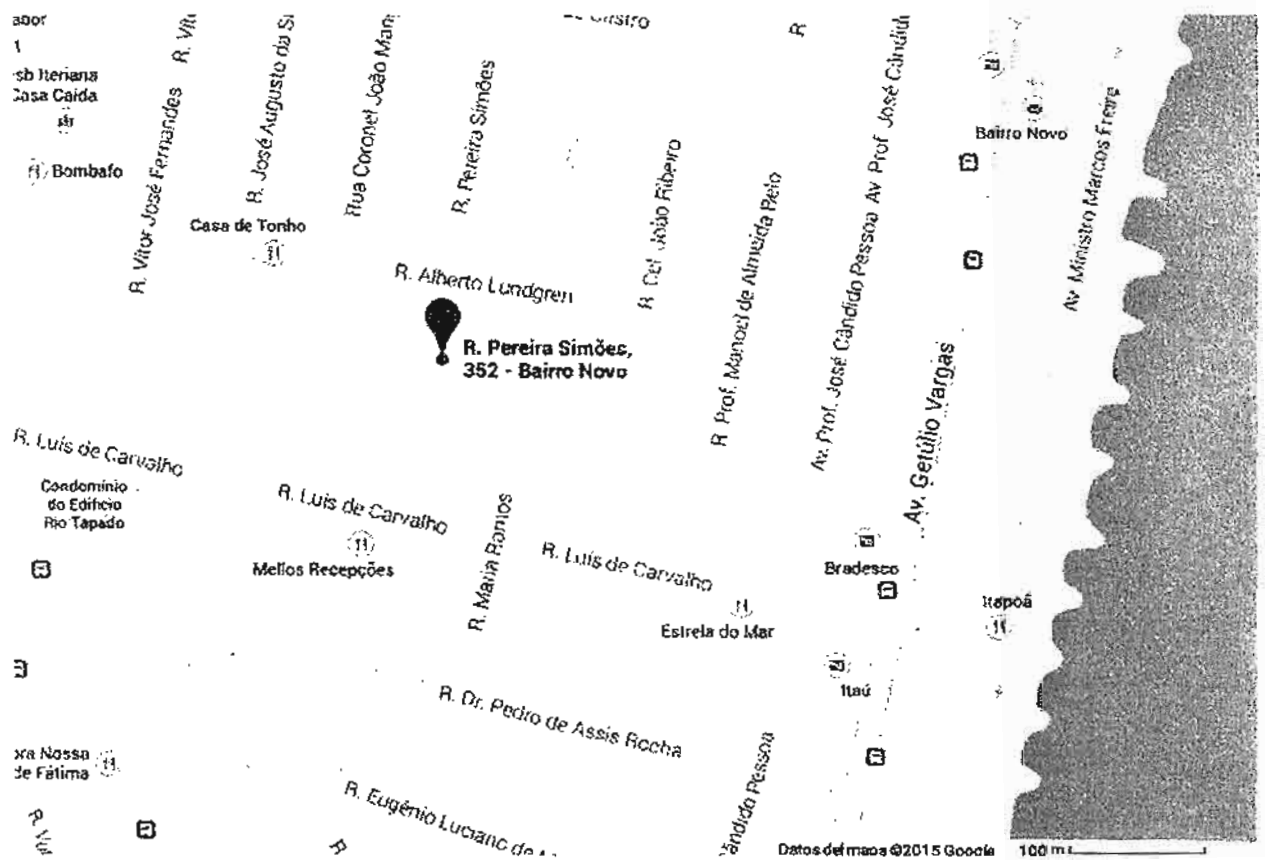
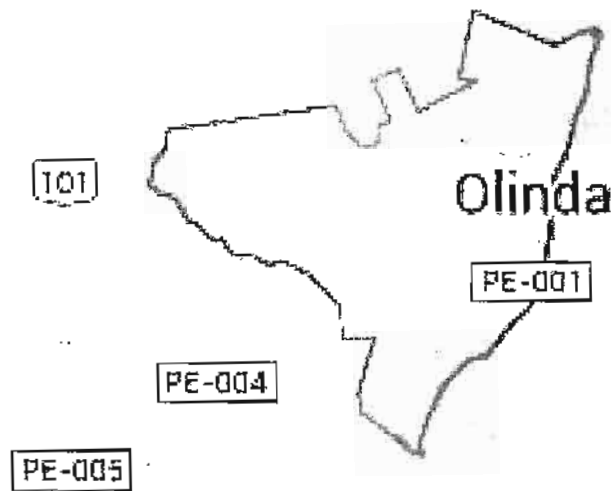
Olinda com Recife ao fundo.

Olinda tem uma população de 375 559 habitantes (360 554 na zona urbana), e uma área de 37,9 km². Faz parte da Região Metropolitana do Recife, e localiza-se a uma distância de 6 km da capital pernambucana. Faz limite ao norte com Paulista, ao sul e oeste com o Recife, a leste com o Oceano Atlântico.

Olinda é um município essencialmente habitacional, comercial e turístico. Pode-se dizer que é uma "semicidade dormitório" em relação à vizinha capital pernambucana, Recife. Os habitantes são majoritariamente de classe média e de classe baixa, com exceção da Cidade Alta, considerada Patrimônio da Humanidade.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Mapa da localização do imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Fotografia da localização



Ponto de referência Avenida Presidente Vargas , 1050

Relatório Fotográfico



1-Imóvel em setembro de 2014

6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



2-Imóvel após a construção de portão – outubro 2014



3-Imóvel frente

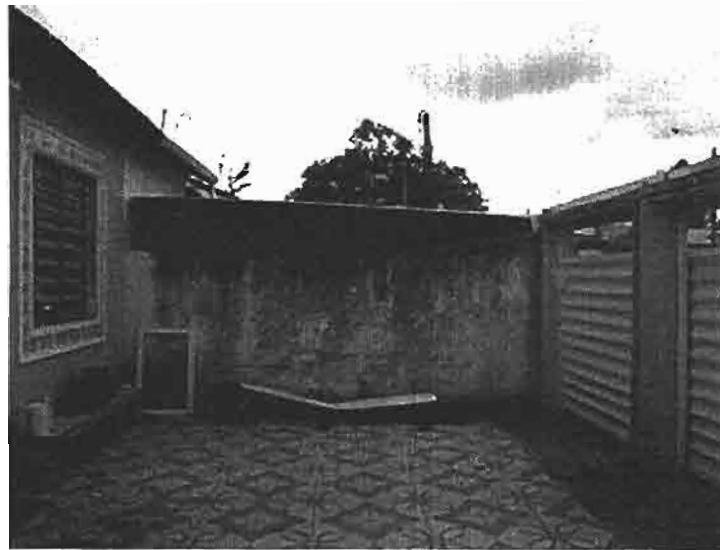


4-imóvel frente

6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



5-Fundos



7-Fundos



8- Quarto nº I

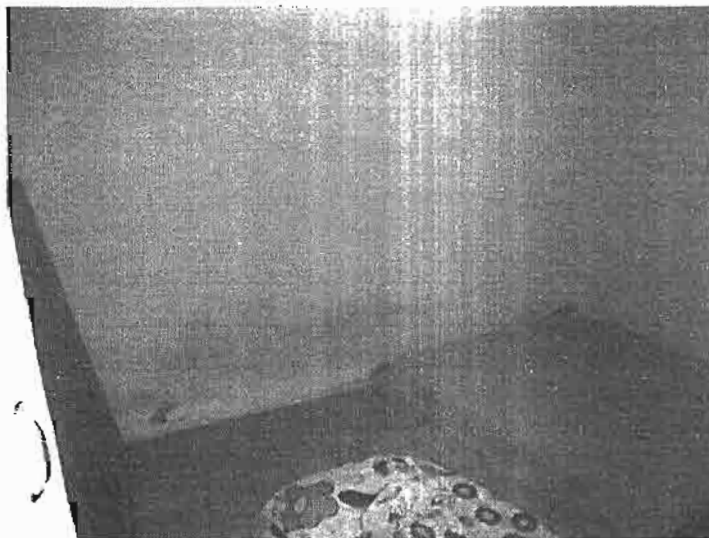
A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



9- Quarto nº 2



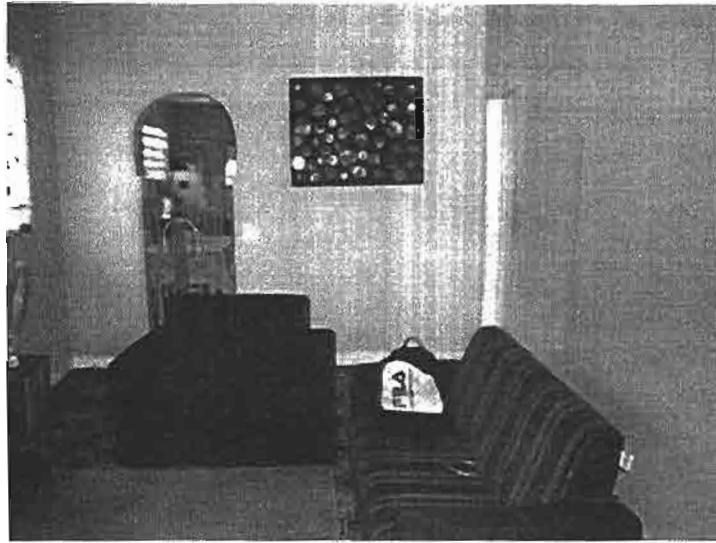
10-Quarto nº 3



11-WC

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

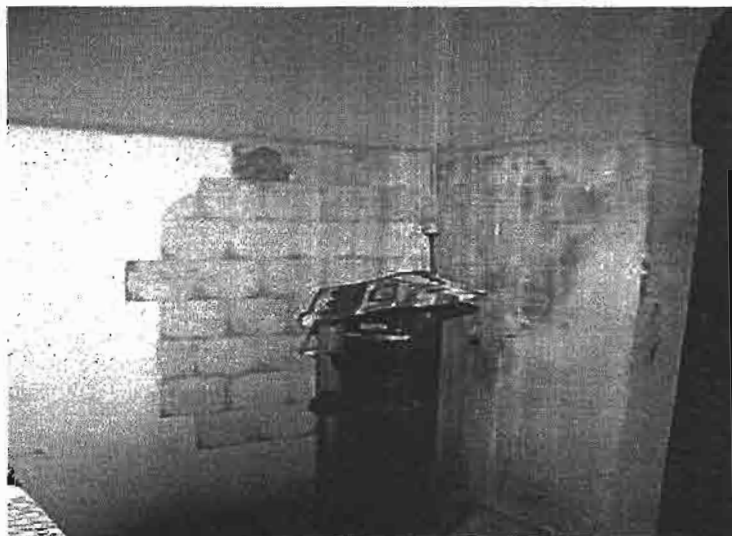
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



12-Sala



13-Cozinha

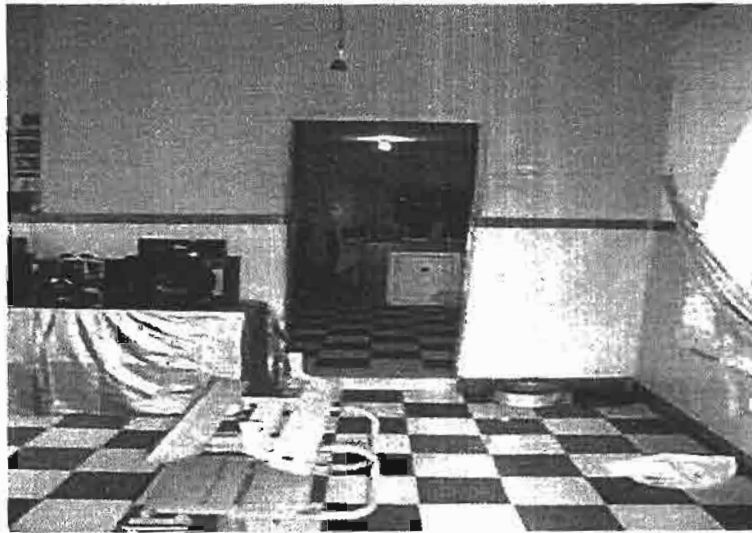


14-Cozinha

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a single, large, stylized letter 'P'.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



15-Terraço do fundo



17-Fundos



18-Fundos

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a single, elongated, curved stroke.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14853-2



19-Fundos



20-Fundos



21-Fundos

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Memória de calculo

CASA 1-

Bairro Novo, Olinda - PE



4 Quarto(s)
Área 180.0 m²

Venda
R\$ 530.000,00
M2=2.944,00

.CASA , DOIS PAVIMENTOS, SENDO PAVIMENTO TÉRREO: GARAGEM, 01 SAL...

CASA 2

Bairro Novo, Olinda - PE



3 Quarto(s)
Área 159.68 m²

Venda
R\$ 750.000,00
M2=4687,50

CASA 3

Bairro Novo, Olinda - PE



4 Quarto(s)
Área 480.0 m²

Venda
R\$ 1.600.000,00
M2

.03(TRÊS) TERRAÇOS. - .02(DUAS) ÁREAS DE SERVIÇO. - CASA

A large, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a single, large, stylized loop.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

CASA 4

Bairro Novo, Olinda - PE



4 Quarto(s)
Área 220.0 m²

Venda
R\$ 950.000,00

M2=4318,00

CASA BEIRA MAR, EXCELENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO. PERTO DE ...

CASA 5

Bairro Novo, Olinda - PE



3 Quarto(s)
Área 180.0 m²

Venda
R\$ 750.000,00

M2=4166,66

.CASA: SALA, 03(TRÊS) QUARTOS /1STE, WC SOCIAL, COZINHA. NA ÁREA EXTERNA COM 0...

CASA 6 – Rua Pereira Simões , 140 Venda R\$ 700.000,00 área : 300 m2 = m2 2333,33
Bairro Novo, Olinda - PE



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



CASA , DOIS PAVIMENTOS, SENDO PAVIMENTO TÉRREO: GARAGEM, 01 SAL...

CASA 7

Bairro Novo, Olinda - PE - Rua Pereira Simões , 555- Venda R\$ 600.000,00 área 270,00m2
M2=2.222,22



.CASA: SALA, 03(TRÊS) QUARTOS /1STE, WC SOCIAL, COZINHA. NA ÁREA EXTERNA COM 0...

CASA 8

Bairro Novo, Olinda - PE Rua Alberto Lundegraf 438- Venda R\$ 750.000,00área 300 m2
M2 =2500,00



.CASA: SALA, 03(TRÊS) QUARTOS /1STE, WC SOCIAL, COZINHA. NA ÁREA EXTERNA COM 0...

P.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

9 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 530.000,00/180m² = **m2 2.944,00**

10 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 1.600.000,00/480m² = **m2 3.333,00**

11 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 750.000,00/160m² = **m2 4.687,00**

12 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 950.000,00/220m² = **m2 4318,00**

13 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 750.000,00/180m² = **m2 4.166,00**

14 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 1.400.000,00/300m² = **m2 4.666,00**

15 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 300.000,00/98m² = **m2 3.061,00**

16 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 800.000,00/300m² = **m2 2666,00**

17 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 1.250.000,00/407m² = **m2 3071,00**

18 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 530.000,00/119m² = **m2 4021,00**

19 - Bairro Novo

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.
R\$ 900.000,00/300m² = **m2 3.000,00**

20 - Bairro Novo - Rua Pereira Simões ,512

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.

R\$ 600.000,00/150m² = **m2 4.000,00**

21 - Bairro Novo - **Rua Pereira Simões**

Casa com terreno próximo do local do imóvel avaliado , com três quartos , sala cozinha quintal e espaço para uso de garagem na frente da casa p/ 2 carros.

R\$ 800.000,00/300m² = **m2 2667,00**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 5

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº 5 Passeio Nova York área 35,59 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luis nº 187 –Centro – São Paulo – Capital-Galeria Metrôpole A área privativa corresponde á a quota ideal de 0,2260% do terreno do condomínio e uma participação de 0,3781 % na unidade autônoma do cinema.			
Cidade: São Paulo			UF:SP
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 94.467	Livro:	Folhas:
Data do registro: 24/05/1972		Mun. do Cartório: São Paulo	



A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized loop.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 5

São Paulo -SP

1-Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº 5 Passeio Nova York área 35,59 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luis nº 187 –Centro – São Paulo – Capital – Galeria MetrÓpole A área privativa corresponde á a quota ideal de 0,2260% do terreno do condomínio e uma participação de 0,3781 % na unidade autônoma do cinema.			
Cidade: São Paulo	UF:SP		
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 94.467	Livro:	Folhas:
Data do registro: 24/05/1972	Mun. do Cartório: São Paulo		

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	
5.1 –Infra –estrutura urbana , serviços e equipamentos da microrregião			
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m2	Área Real/ m2	R\$/m2	Vr. Venal R\$
1	1	1	1	1	35,59 m2	35,59 m2	8.800,00	313.192,00

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em active	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m2	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m2	Vi. Final R\$
	35,59	1	1	2	1	3	4	2	45	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4-bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	—
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caiação	4- outro	—
Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kalhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

**Especificar o Cerâmica vermelha do tipo monoqueima " grés "*

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: Sala 4
8.2 Lado esquerdo: Sala 6
8.3 Fundo: Pça. Dom José Gaspar
8.4 Frente: Escada Rolante

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alínea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Loja comercial em defronte as escadas rolantes de subir e descer em sub solo no passeio Nova York, local ocupado por restaurantes populares por kilo

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem , e sanitários para uso público como existentes nos Shopping Comerciais

12. Comentários : imóvel focalizado no centro de velho de São Paulo, com pouco valor comercial similar ao que acontece na cidade do Rio de Janeiro na Cinelândia.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis , constituintes da amostra. (NBR 14653- 1.2001 alínea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 1		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Loja Comercial - Passeio Londres lojas 22/23		
- Localização do imóvel: Galeria Metrópole - 1º sobre loja em cima do Bradesco		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 75,00 m2	Área Construída: 75,00 m2
- Valor da Transação R\$ 660.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel ficou à venda durante 12 meses.- longe da estada rolante no mesmo piso do chá Moon

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> $R\$ 660.000,00/75m^2 = R\$ 8.800,00$ por m2

IMÓVEL 2		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Praça da República		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 562,00 m2	Área Construída: 562,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel com 2 elevadores e 4 sanitários privativos e sem estacionamento
--

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> $R\$ 2.000.000,00/562m^2 = R\$ 3.359,00$ por m

IMÓVEL 3		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial		
- Localização do imóvel: Praça da República - 3ª andar		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 350.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido novembro 2014	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel com 2 elevadores e 2 sanitários privativos e sem estacionamento
--

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> $R\$ 350.000,00/45m^2 = R\$ 7.777,77$ por m2

IMÓVEL 4		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Marconi		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 93,00 m2	Área Construída: 93,00 m2
- Valor da Transação R\$ 400.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel com três salas , 2 Wc , sem garagem, prédio com 2 elevadores

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> $R\$ 400.000,00/93m^2 = R\$ 4.301,00$ por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua 7 de abril		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 104,00 m ²	Área Construída: 104,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 333.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com três salas , 2 WC , sem garagem e edifício com 2 elevadores.

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 333.000,00/104m²= R\$ 3.202,00 por m

IMÓVEL 6		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial.		
- Localização do imóvel: Largo do Arouche		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 381,00 m ²	Área Construída: 381,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 1.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 4 salas , com 4 banheiros , sem garagem e edifício com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 1.200.000,00/381m²= R\$ 3.150,00por m²

IMÓVEL 7		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório – Edifício Itália		
- Localização do imóvel: Rua São Luis		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 320,00 m ²	Área Construída: 320,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 2.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 2.200.000,00/320m²= R\$ 6.875,00 por m²

IMÓVEL 8		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Salas		
- Localização do imóvel: Largo do Paissandu		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 78,00 m ²	Área Construída: 78,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 290.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 salas , 2 sanitário, sem garagem, e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 2.90.000,00/78m²= R\$ 3.717,00 por m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 9		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório -		
- Localização do imóvel: Praça Ramos de Azevedo		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 332,00 m ²	Área Construída: 332,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta desde fevereiro 2014		

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 2.000.000,00/330m^2 = R\$ 6.024,00$ por m²

IMÓVEL 10		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Quirino de Andrade		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m ²	Área Construída: 45,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 245.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014		

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 2 salas , cozinha, 2 sanitários e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 245.000,00/45m^2 = R\$ 5.444,44$ por m²

Resumo

- 1- Média por m² no Centro de São Paulo para unidades comercializadas ou á venda R\$ 4.882,62 para 10 unidades avaliadas
- 2- Média por m² Centro de São Paulo para pesquisa em 90 unidades SECOVI R\$ 5.208,00

3- Será considerado para fins da reavaliação das lojas o valor o preço, correspondente a unidade de 75,00m² , comercializada na Galeria Metr pole R\$ 8.800,00 por m² no mês de novembro de 2014.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Tabela 1-

Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

Descer do metrô Praça da república entrar a 1ª a esquerda na Avenida São Luis até nº 187 na Galeria Metrôpole seguir pela direita piso térreo passeio São Paulo até a escada esquerda e descer para o sub-solo passeio Nova York.

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Reavaliação	313.192,00

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário, área do terreno, área construída, idade aparente, estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de ilhéus, serviços do entorno e inquilino.

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

21. Data da visita:

05-02-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Moradores do entorno
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão) – Lote 5

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado	
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado	
23.3- Especificação da Reavaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II	
23.4- Parecer técnico : O preço de Imóveis no centro de São Paulo, desde o mês de setembro de 2014, vem apresentando uma queda média de 2% ao mês, com muitas unidades em ofertas para venda e com pouco negócios concretizando em decorrência basicamente da recessão que vem afetando principalmente os negócios de serviços. O imóvel está localizado em local de pouca procura ,, e decadente atualmente , em sua vizinhas possui vários edifícios invadidos pelo Movimento Sem Teto .O perfil de interessados está relacionados ao seguinte ao setor alimentação , com pouco recursos financeiros disponível para investir em ativo fixo.	
23.5 –Resultado da Avaliação	Data de Referência : 05-02-2015
Valor de Mercado = R\$: 313.192,00 (trezentos e treze mil , cento e noventa e dois reais)	
Valor de Unitário (R\$/m2) = R\$ 8.800,00 /m2 (superior aos valores vide fl. 6 -)	

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

No registro de imóveis aonde se lê,situado a Avenida São nº 153, deverá ser lido o correto como Avenida São Luis nº 187 , vide fotos á folha nº 12.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Local e Data: Rio de Janeiro , 20 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 18 (dezoito) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

25. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccarini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



1



2

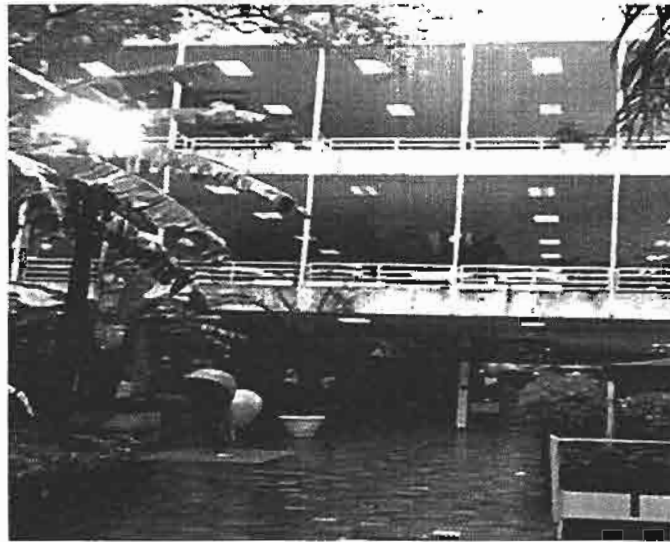


3

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized letter 'G' or similar character.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



4



5

GALERIA METRÓPOLE
CENTRO COMERCIAL
* ALIMENTAÇÃO * COMÉRCIO * SERVIÇOS
PASSAGEIO SÃO PAULO-Térreo
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 1 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50

PASSAGEIO NOVA YORK-Club Deck
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28

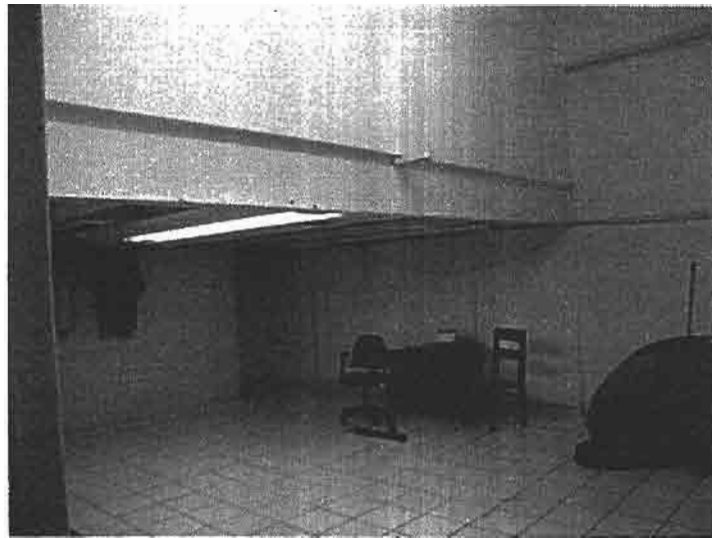
PASSAGEIO PARIS-2ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

PASSAGEIO CAPRI-3ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23

6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

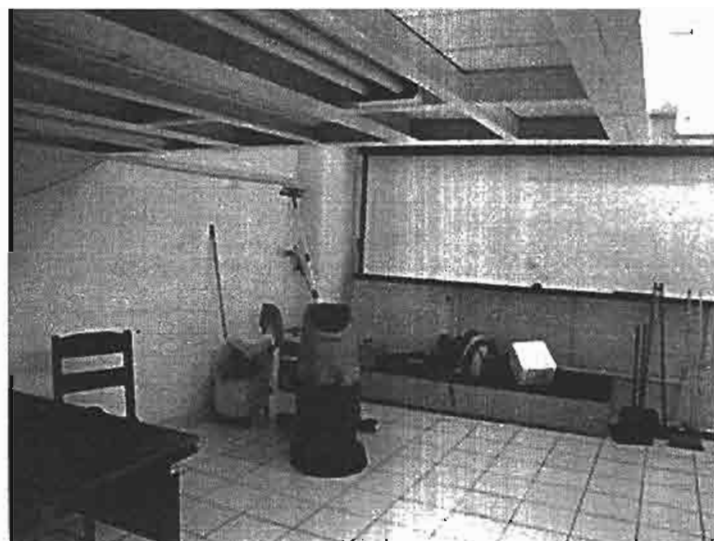


Salas 5/6

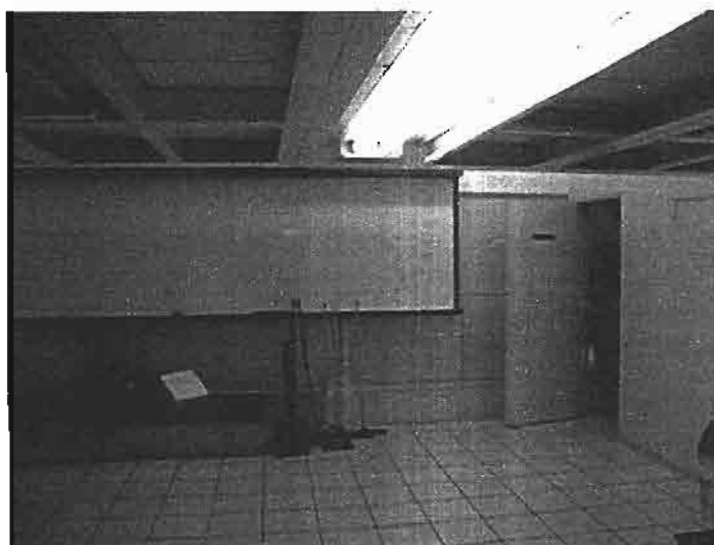
A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Salas 5/6



Salas 5/6

P

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



2



3



4

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized letter 'C'.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



5



6

P

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 6

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº6 Passeio Nova York área 36,10 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luis nº 187 –Centro – São Paulo – Capital-Galeria Metrôpole A área privativa corresponde á a quota ideal de 0,2320% do terreno do condomínio e uma participação de 0,3847 % na unidade autônoma do cinema.			
Cidade: São Paulo			UF:SP
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 84.468	Livro:	Folhas:
Data do registro: 24/05/1972		Mun. do Cartório: São Paulo	



A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized loop.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 6

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº 6 Passeio Nova York área 36,10 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luís nº 187 –Centro – São Paulo – Capital-Galeria Metrôpole A área privativa corresponde á a quota ideal de 0,2320% do terreno do condomínio e uma participação de 0,3847 % na unidade autônoma do cinema			
Cidade: São Paulo	UF:SP		
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 84.468	Livro:	Folhas:
Data do registro: 24/05/1972	Mun. do Cartório: São Paulo		

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	
5.1 –Infra –estrutura urbana , serviços e equipamentos da microrregião			
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m2	Área Real/ m2	R\$/m2	Vr. Venal R\$
1	1	1	1	1	36,10 m2	36,10 m2	8.800,00	317.680,00

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m2	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m2	Vi. Final R\$
	36,10	1	1	2	1	3	4	2	45	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4- bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	---
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caiacção	4- outro	---
Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- calhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: Sala 5
8.2 Lado esquerdo: Sala 7
8.3 Fundo: Pça. Dom José Gaspar
8.4 Frente: Escada Rolante

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alínea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Loja comercial em defronte as escadas rolantes de subir e descer em sub solo no passeio Nova York, local ocupado por restaurantes populares por kilo

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem, e sanitários para uso público como existentes nos Shopping Comerciais

12. Comentários : imóvel localizado no centro de velho de São Paulo, com pouco valor comercial similar ao que acontece na cidade do Rio de Janeiro na Cinelândia.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis, constituintes da amostra. (NBR 14653- 1:2001 alínea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 1		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Loja Comercial – Passeio Londres lojas 22/23		
- Localização do imóvel: Galeria Metrópole - 1º sobre loja em cima do Bradesco		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 75,00 m2	Área Construída: 75,00 m2
- Valor da Transação R\$ 660.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel ficou à venda durante 12 meses.- longe da estada rolante no mesmo piso do chá Moon

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 660.000,00/75m2= R\$ 8.800,00 por m2

IMÓVEL 2		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Praça da República		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 562,00 m2	Área Construída: 562,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 elevadores e 4 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 2.000.000,00/562m2= R\$ 3.359,00 por m

IMÓVEL 3		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial		
- Localização do Imóvel: Praça da República - 3ª andar		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 350.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido novembro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 elevadores e 2 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 350.000,00/45m2= R\$ 7.777,77 por m2

IMÓVEL 4		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Marconi		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 93,00 m2	Área Construída: 93,00 m2
- Valor da Transação R\$ 400.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com três salas , 2 Wc , sem garagem, prédio com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 400.000,00/93m2= R\$ 4.301,00 por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua 7 de abril		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 104,00 m ²	Área Construída: 104,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 333.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com três salas , 2 WC , sem garagem e edifício com 2 elevadores.

Memória de Cálculo Imóvel 1:
R\$ 333.000,00/104m²= R\$ 3.202,00 por m

IMÓVEL 6		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial.		
- Localização do imóvel: Largo do Arouche		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 381,00 m ²	Área Construída: 381,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 1.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 4 salas , com 4 banheiros , sem garagem e edifício com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
R\$ 1.200.000,00/381m²= R\$ 3.150,00por m²

IMÓVEL 7		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório – Edifício Italia		
- Localização do imóvel: Rua São Luis		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 320,00 m ²	Área Construída: 320,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 2.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
R\$ 2.200.000,00/320m²= R\$ 6.875,00 por m²

IMÓVEL 8		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Salas		
- Localização do imóvel: Largo do Paisandú		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 78,00 m ²	Área Construída: 78,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 290.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 2 salas , 2 sanitário, sem garagem, e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
R\$ 2.90.000,00/78m²= R\$ 3.717,00 por m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 9		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório –		
- Localização do Imóvel: Praça Ramos de Azevedo		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 332,00 m ²	Área Construída: 332,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta desde fevereiro 2014		

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 2.000,000,00/330m²= R\$ 6,024,00 por m²

IMÓVEL 10		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Quirino de Andrade		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m ²	Área Construída: 45,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 245.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014		

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 salas , cozinha, 2 sanitários e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 245.000,00/45m²= R\$ 5.444,44 por m²

Resumo

- 1- Média por m² no Centro de São Paulo para unidades comercializadas ou á venda R\$ 4.882,62 para 10 unidades avaliadas
- 2- Média por m² Centro de São Paulo para pesquisa em 90 unidades SECOVI R\$ 5.208,00

3- Será considerado para fins da reavaliação das lojas o valor o preço, correspondente a unidade de 75,00m² , comercializada na Galeria Metrópole R\$ 8.800,00 por m² no mês de novembro de 2014.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Tabela 1-

Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

Descer do metrô Praça da república entrar a 1ª a esquerda na Avenida São Luis até nº 187 na Galeria Metrôpole seguir pela direita piso térreo passeio São Paulo até a escada esquerda e descer para o sub-solo passeio Nova York.

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vir. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vir. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Avaliação	317.680,00

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário , área do terreno , área construída ,idade aparente , estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de ilhêus ,serviços do entorno e inquilino.

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

P

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

21. Data da visita:

05-02-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Moradores do entorno
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão) – Lote nº 6

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado
23.3- Especificação da Reavaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II
23.4- Parecer técnico : O preço de Imóveis no centro de São Paulo, desde o mês de setembro de 2014, vem apresentando uma queda média de 2% ao mês, com muitas unidades em ofertas para venda e com pouco negócios concretizando em decorrência basicamente da recessão que vem afetando principalmente os negócios de serviços. O imóvel está localizado em local de pouca procura , e decadente atualmente , em sua vizinhas possui vários edificios invadidos pelo Movimento Sem Teto .O perfil de interessados está relacionados ao seguinte ao setor alimentação , com pouco recursos financeiros disponível para investir em ativo fixo.
23.5 –Resultado da Avaliação Data de Referência : 05-02-2015
Valor de Mercado = R\$: 317.680,00 (trezentos e dezessete mil e seiscentos e oitenta reais)
Valor de Unitário (R\$/m2) = R\$ 8.800,00 /m2 (superior aos valores vide fl. 6 -)

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

No registro de imóveis aonde se lê, situado a Avenida São nº 153, deverá ser o correto como Avenida São Luís nº 187 , vide fotos á folha nº 12.

10

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Local e Data: Rio de Janeiro , 20 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 18 (dezoito) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

25. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccharini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

O Estado de S.Paulo - 21/6/1960



A MAIOR CONCENTRAÇÃO DE LOJAS DA AMÉRICA LATINA

Na maior galeria do São Paulo, a mais moderna e completa, há mais de 100 lojas para a maior concentração de lojas da América Latina

- 20.000 m² de lojas
- 100 metros de frente para a rua
- 1.700 metros de vitrines
- 15 escadas rolantes para subir e descer
- Cozinha para 1.700 refeições, possibilidade adicional das lojas
- Grande estacionamento
- Elevadores de capô para 224 lojas
- Setor bar-americano e grill room
- Carapim para 148 carros
- 88 conjuntos p/ escadas rolantes por 5 elevadores

- CONSTRUÇÃO EM 21 MESES
- SERVIÇOS EM 24 MESES
- PAGAMENTO EM 9 ANOS - PREÇO SEM JUROS



O.F.A.I.
606 MARQUÊS, 12 - 1º ANDAR
13.125-130 - SÃO PAULO
FONE: 37-2344



Em 1974, a galeria começou apresentar sinais de decadência. Num mercado que pedia diferenciação, suas lojas padronizadas deixaram de ser competitivas. Nesse período, a violência no centro de São Paulo também cresceu, afetando todo o comércio da região.

U

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



1



2-

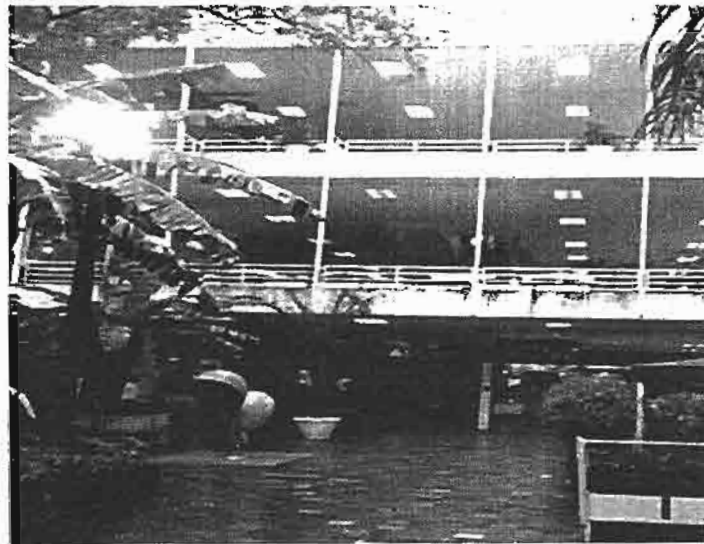


3-

U

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



4



5

GALERIA METRÓPOLE
CENTRO COMERCIAL
* ALIMENTAÇÃO * COMÉRCIO * SERVIÇOS

PASSEIO SÃO PAULO-Térreo
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50

PASSEIO NOVA YORK-1º Sobrel Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28

PASSEIO PARIS-1º Sobrel Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

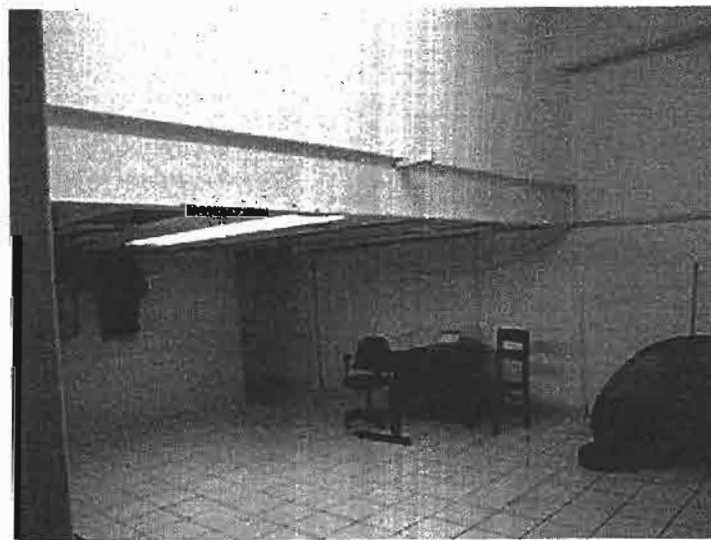
PASSEIO LONDRES-1º Sobrel Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

PASSEIO CAPRI-1º Sobrel Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23

6

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

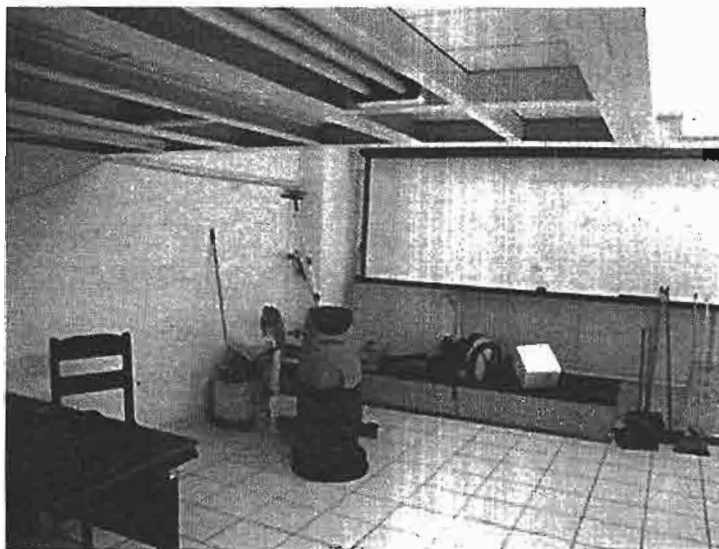


Salas 5/6

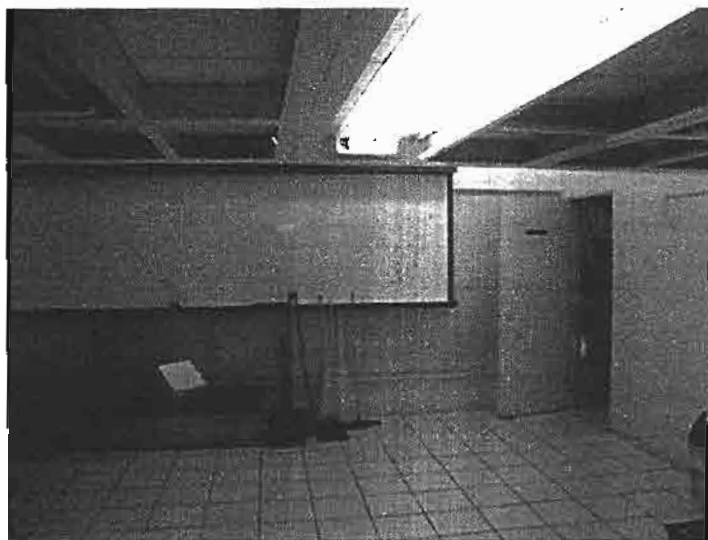
A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Salas 5/6



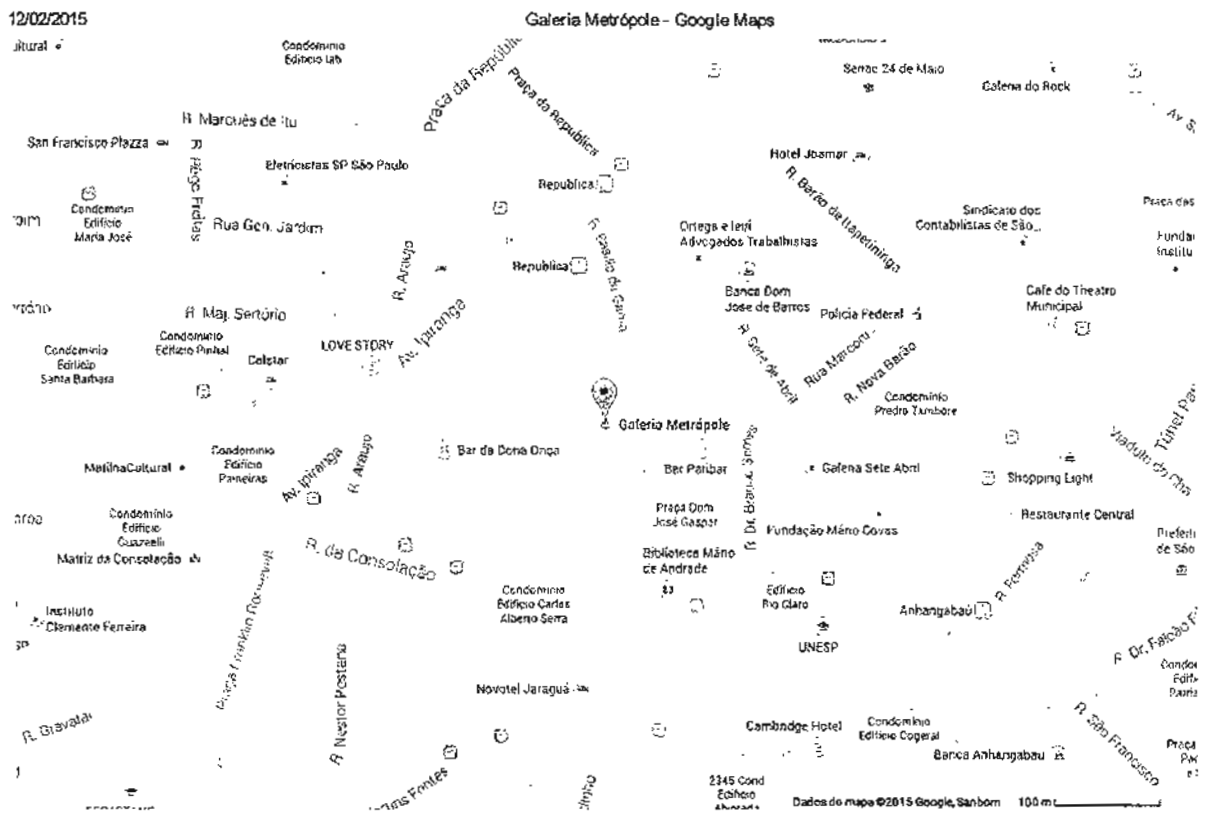
Salas 5/6

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a single, continuous, looping stroke.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Mapa da localização do imóvel



Fotografias da localização



1-Esquina da São Luís com a Consolação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



2-



3-



4-

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



5-



6-

7

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 7

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº 7 Passeio Nova York área 36,68 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luis nº 187 –Centro – São Paulo – Capital-Galeria MetrÓpole A área privativa corresponde á a quota ideal de 0,2400% do terreno do condominio e uma participação de 0,3980 % na unidade autônoma do cinema.			
Cidade: São Paulo			UF:SP
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 89.825	Livro:	Folhas:
Data do registro: 05/02/1973	Mun. do Cartório: São Paulo		



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 7

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº 7 Passeio Nova York área 36,68 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luis nº 187 –Centro – São Paulo – Capital-Galeria Metrôpole A área privativa corresponde à a quota ideal de 0,2400% do terreno do condomínio e uma participação de 0,3980 % na unidade autônoma do cinema			
Cidade: São Paulo	UF: SP		
Cartório.- 5º RGI-SP	Registro: 84.468	Livro:	Folhas:
Data do registro: 24/05/1972	Mun. do Cartório: São Paulo		

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública		
5.1 –Infra –estrutura urbana , serviços e equipamentos da microrregião				
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> praias	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação	<input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m2	Área Real/ m2	R\$/m2	Vr. Venal R\$
1	1	1	1	1	36,68 m2	36,68 m2	8.800,00	322.784,00

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m2	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m2	Vi. Final R\$
	36,10	1	1	2	1	3	4	2	45	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4- bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	---
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caiacão	4- outro	---
Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kalhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

**Especificar o Cerâmica vermelha do tipo monoqueima " grés "*

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: Sala 6
8.2 Lado esquerdo: Sala 8
8.3 Fundo: Pça. Dom José Gaspar
8.4 Frente: Escada Rolante

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alinea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Loja comercial em defronte as escadas rolantes de subir e descer em sub solo no passeio Nova York, local ocupado por restaurantes populares por kilo

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem , e sanitários para uso público como existentes nos Shopping Comerciais

12. Comentários : imóvel localizado no centro de velho de São Paulo, com pouco valor comercial similar ao que acontece na cidade do Rio de Janeiro na Cinelândia.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis , constituintes da amostra. (NBR 14653- 1.2001 alinea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 1		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Loja Comercial – Passeio Londres lojas 22/23		
- Localização do imóvel: Galeria Metrópole - 1º sobre loja em cima do Bradesco		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 75,00 m2	Área Construída: 75,00 m2
- Valor da Transação R\$ 660.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel ficou à venda durante 12 meses.- longe da estada rolante no mesmo piso do chá Moon

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> R\$ 660.000,00/75m2= R\$ 8.800,00 por m2

IMÓVEL 2		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Praça da República		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 562,00 m2	Área Construída: 562,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel com 2 elevadores e 4 sanitários privativos e sem estacionamento
--

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> R\$ 2.000.000,00/562m2= R\$ 3.359,00 por m

IMÓVEL 3		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial		
- Localização do imóvel: Praça da República - 3ª andar		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 350.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido novembro 2014	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel com 2 elevadores e 2 sanitários privativos e sem estacionamento
--

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> R\$ 350.000,00/45m2= R\$ 7.777,77 por m2

IMÓVEL 4		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Marconi		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 93,00 m2	Área Construída: 93,00 m2
- Valor da Transação R\$ 400.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta	

<i>Comentários Imóvel 1:</i> Imóvel com três salas , 2 Wc , sem garagem, prédio com 2 elevadores

<i>Memória de Cálculo Imóvel 1:</i> R\$ 400.000,00/93m2= R\$ 4.301,00 por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua 7 de abril		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 104,00 m ²	Área Construída: 104,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 333.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com três salas , 2 WC , sem garagem e edifício com 2 elevadores.

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 333.000,00/104m^2 = R\$ 3.202,00$ por m

IMÓVEL 6		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial.		
- Localização do imóvel: Largo do Arouche		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 381,00 m ²	Área Construída: 381,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 1.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 4 salas , com 4 banheiros , sem garagem e edifício com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 1.200.000,00/381m^2 = R\$ 3.150,00$ por m²

IMÓVEL 7		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório – Edifício Italia		
- Localização do imóvel: Rua São Luis		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 320,00 m ²	Área Construída: 320,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 2.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 2.200.000,00/320m^2 = R\$ 6.875,00$ por m²

IMÓVEL 8		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Salas		
- Localização do imóvel: Largo do Paissandu		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 78,00 m ²	Área Construída: 78,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 290.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 2 salas , 2 sanitário, sem garagem, e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 2.90.000,00/78m^2 = R\$ 3.717,00$ por m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 9		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório –		
- Localização do imóvel: Praça Ramos de Azevedo		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 332,00 m ²	Área Construída: 332,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta desde fevereiro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 2.000.000,00/330m²= R\$ 6.024,00 por m²

IMÓVEL 10		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Quirino de Andrade		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m ²	Área Construída: 45,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 245.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 salas , cozinha, 2 sanitários e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 245.000,00/45m²= R\$ 5.444,44 por m²

Resumo

- 1- Média por m² no Centro de São Paulo para unidades comercializadas ou á venda R\$ 4.882,62 para 10 unidades avaliadas
- 2- Média por m² Centro de São Paulo para pesquisa em 90 unidades SECOVI R\$ 5.208,00

3- Será considerado para fins da reavaliação das lojas o valor o preço, correspondente a unidade de 75,00m² , comercializada na Galeria Metr pole R\$ 8.800,00 por m² no mês de novembro de 2014.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Tabela 1-

Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

Descer do metrô Praça da república entrar a 1ª a esquerda na Avenida São Luis até nº 187 na Galeria Metrôpole seguir pela direita piso térreo passeio São Paulo até a escada esquerda e descer para o sub-solo passeio Nova York.

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Avaliação	322.784,00

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário , área do terreno , área construída , idade aparente , estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de ilhéus ,serviços do entorno e inquilino.

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

21. Data da visita:

05-02-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Moradores do entorno
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão) Lote nº 7

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado	
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado	
23.3- Especificação da Reavaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II	
23.4- Parecer técnico : O preço de Imóveis no centro de São Paulo, desde o mês de setembro de 2014, vem apresentando uma queda média de 2% ao mês, com muitas unidades em ofertas para venda e com pouco negócios concretizando em decorrência basicamente da recessão que vem afetando principalmente os negócios de serviços. O imóvel está localizado em local de pouca procura , e decadente atualmente , em sua vizinhas possui vários edifícios invadidos pelo Movimento Sem Teto .O perfil de interessados está relacionados ao seguinte ao setor alimentação , com pouco recursos financeiros disponível para investir em ativo fixo.	
23.5 –Resultado da Avaliação	Data de Referência : 05-02-2015
Valor de Mercado = R\$: 322.784.00 (trezentos e vinte dois mil e setecentos e oitenta e quatro reais)	
Valor de Unitário (R\$/m ²) = R\$ 8.800,00 /m ² (superior aos valores vide fl. 6 -)	

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

No registro de imóveis aonde se lê, situado a Avenida São nº 153, deverá ser lido como correto Avenida São Luis nº 187 , vide fotos á folha nº 12.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Local e Data: Rio de Janeiro , 20 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 18 (dezoito) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

25. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccharini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

O Estado de S.Paulo - 21/6/1960



A MAIOR CONCENTRAÇÃO DE LOJAS DA AMÉRICA LATINA

Do melhor ponto de vista de localização, na rua principal da cidade de São Paulo, a maior concentração de lojas da América Latina.

- 70.000 m² de lojas
- 100 metros de trem para 3 paradas
- 1.200 metros de vitrines
- 11 escadas rolantes para subir e descer
- Cozinha para 1.500 pessoas
- Disponibilidade exclusiva das lojas
- Grande restaurante
- Serviços de costuras das lojas
- Salão, bar-americano e gift room
- Garagem para 140 carros
- 88 conjuntos de escritórios servidos por 5 elevadores

- CONSTRUÇÃO EM 18 MESES, 24 HORAS POR DIA
- EXCEÇÃO EM 20 MESES
- PAGAMENTO EM 5 ANOS - PRINCO SEM PLACENTE



OPAL
RUA MALACAM, 15 - 1º ANDAR
TEL. 35-0211 - 36-8398
e 37-2844



Em 1974, a galeria começou apresentar sinais de decadência. Num mercado que pedia diferenciação, suas lojas padronizadas deixaram de ser competitivas. Nesse período, a violência no centro de São Paulo também cresceu, afetando todo o comércio da região.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

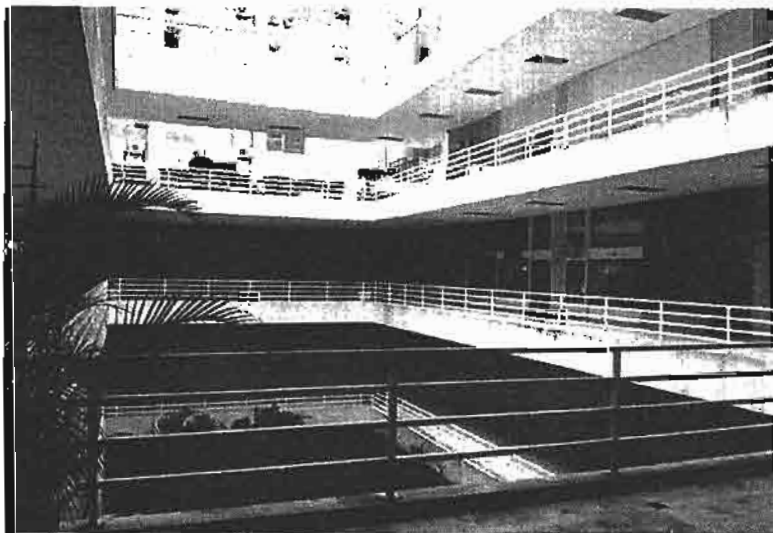
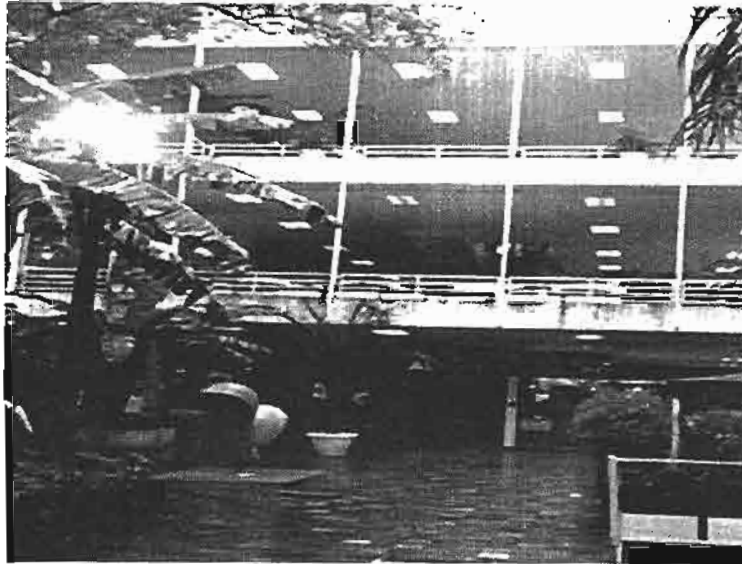
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'U' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



GALERIA METRÓPOLE
CENTRO COMERCIAL
* ALIMENTAÇÃO * COMÉRCIO * SERVIÇOS

PASSEIO SÃO PAULO-Térreo
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50

PASSEIO NOVA YORK-Subsolo
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28

PASSEIO PARIS-5ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

PASSEIO LONDRES-1ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40

PASSEIO CAPRI-5ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23

P

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

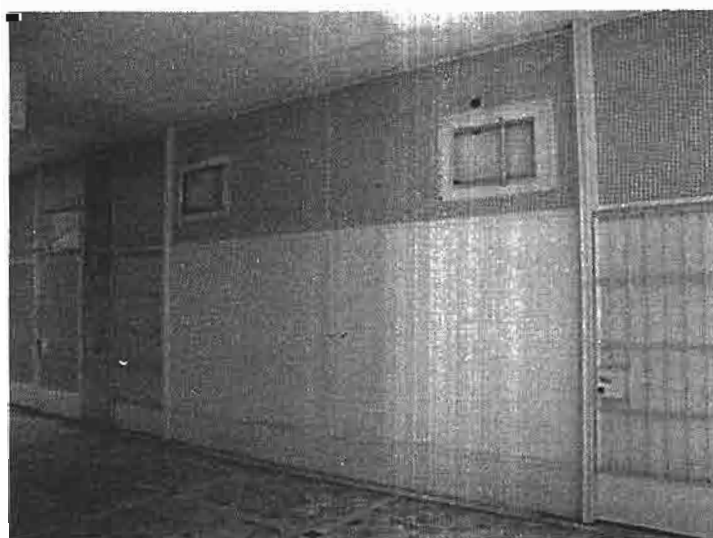
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Salas 7/8



Salas 7/8

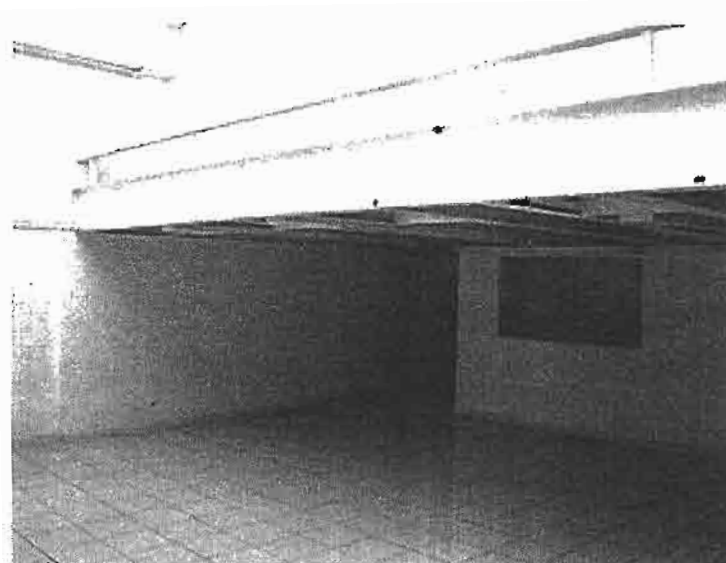


Salas 7/8

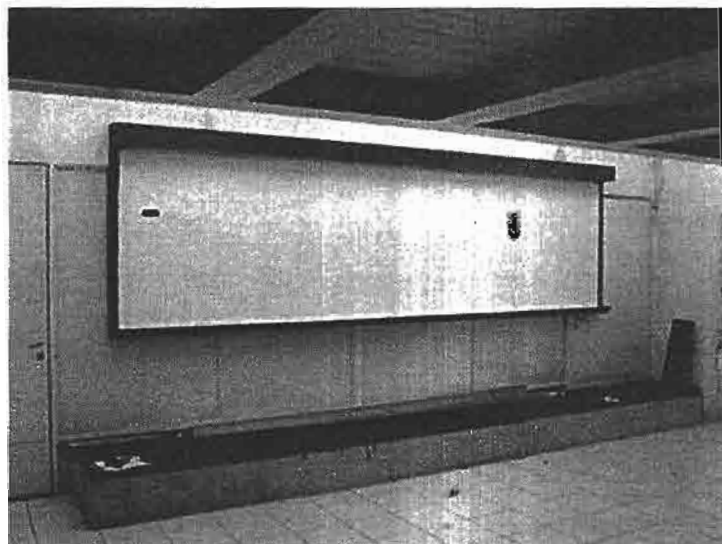


LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Mezanino salas 7/8



Salas 7/8



Salas 7/8

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'D' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 8

São Paulo -SP

1-Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº 8 Passeio Nova York área 37,20 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luis nº 187 –Centro – São Paulo – Capital-Galeria Metrôpole A área privativa corresponde á a quota ideal de 0,2440% do terreno do condomínio e uma participação de 0,04046% na unidade autônoma do cinema.			
Cidade: São Paulo			UF:SP
Cartório.- 5º RGI-SP	Registro: 89.826	Livro:	Folhas:
Data do registro: 05/02/1973		Mun. do Cartório: São Paulo	



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 8

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja sub solo - Loja nº 8 Passeio Nova York área 37,20 m2 com mezanino			
Endereço: Avenida São Luis nº 187 –Centro – São Paulo – Capital-Galeria Metrôpole A área privativa corresponde á a quota ideal de 0,2440% do terreno do condomínio e uma participação de 0,4046% na unidade autônoma do cinema			
Cidade: São Paulo	UF: SP		
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 89.826	Livro:	Folhas:
Data do registro: 24/05/1972	Mun. do Cartório: São Paulo		

5 Melhoramentos públicos da região

(x) rede de água potável (x) pavimentação (x) rede elétrica (x) rede de esgoto
(x) iluminação pública (x) coleta de lixo (x) segurança pública

5.1 –Infra-estrutura urbana , serviços e equipamentos da microrregião

(x) ônibus (x) comércio (x) bancos (x) centro médicos

(x) correios (x) igrejas (x) parques (x) lazer e recreação (x) mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m2	Área Real/ m2	R\$/m2	Vr. Venal R\$
1	1	1	1	1	37,20 m2	37,20 m2	8.800,00	327.3260,00

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m2	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m2	VI. Final R\$
	36,10	1	1	2	1	3	4	2	45	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4- bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	—
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caição	4- outro	—

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro
Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kalhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: Sala 7
8.2 Lado esquerdo: Sala 9
8.3 Fundo: Pça. Dom José Gaspar
8.4 Frente: Escada Rolante

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alinea 13.1 -- Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Loja comercial em defronte as escadas rolantes de subir e descer em sub solo no passeio Nova York, local ocupado por restaurantes populares por kiço

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem , e sanitários para uso público como existentes nos Shopping Comerciais

12. Comentários : imóvel localizado no centro de velho de São Paulo, com pouco valor comercial similar ao que acontece na cidade do Rio de Janeiro na Cinelândia.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis , constituintes da amostra. (NBR 14653- 1:2001 alinea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 1		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Loja Comercial – Passeio Londres lojas 22/23		
- Localização do imóvel: Galeria MetrÓpole - 1º sobre loja em cima do Bradesco		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 75,00 m2	Área Construída: 75,00 m2
- Valor da Transação R\$ 660.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel ficou à venda durante 12 meses.- longe da estada rolante no mesmo piso do chá Moon

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 660.000,00/75m2= R\$ 8.800,00 por m2

IMÓVEL 2		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Praça da República		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 562,00 m2	Área Construída: 562,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 elevadores e 4 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 2.000.000,00/562m2= R\$ 3.359,00 por m

IMÓVEL 3		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial		
- Localização do imóvel: Praça da República - 3ª andar		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 350.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido novembro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 elevadores e 2 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 350.000,00/45m2= R\$ 7.777,77 por m2

IMÓVEL 4		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Marconi		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 93,00 m2	Área Construída: 93,00 m2
- Valor da Transação R\$ 400.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com três salas , 2 Wc , sem garagem, prédio com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 400.000,00/93m2= R\$ 4.301,00 por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua 7 de abril		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 104,00 m2	Área Construída: 104,00 m2
- Valor da Transação R\$ 333.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com três salas , 2 WC , sem garagem e edifício com 2 elevadores.

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 333.000,00/104m^2 = R\$ 3.202,00$ por m

IMÓVEL 6		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial.		
- Localização do imóvel: Largo do Arouche		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 381,00 m2	Área Construída: 381,00 m2
- Valor da Transação R\$ 1.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 4 salas , com 4 banheiros , sem garagem e edifício com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 1.200.000,00/381m^2 = R\$ 3.150,00$ por m2

IMÓVEL 7		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório ~ Edifício Itália		
- Localização do imóvel: Rua São Luis		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 320,00 m2	Área Construída: 320,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 2.200.000,00/320m^2 = R\$ 6.875,00$ por m2

IMÓVEL 8		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Salas		
- Localização do imóvel: Largo do Paissandu		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 78,00 m2	Área Construída: 78,00 m2
- Valor da Transação R\$ 290.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:
Imóvel com 2 salas , 2 sanitário, sem garagem, e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:
 $R\$ 2.90.000,00/78m^2 = R\$ 3.717,00$ por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 9		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório –		
- Localização do imóvel: Praça Ramos de Azevedo		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 332,00 m2	Área Construída: 332,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta desde fevereiro 2014		

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 2.000.000,00/330m2= R\$ 6.024,00 por m2

IMÓVEL 10		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Quirino de Andrade		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 245.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014		

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 salas , cozinha, 2 sanitários e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 245.000,00/45m2= R\$ 5.444,44 por m2

Resumo

- 1- Média por m2 no Centro de São Paulo para unidades comercializadas ou á venda R\$ 4.882,62 para 10 unidades avaliadas
- 2- Média por m2 Centro de São Paulo para pesquisa em 90 unidades SECOVI R\$ 5.208,00

3- Será considerado para fins da reavaliação das lojas o valor o preço, correspondente a unidade de 75,00m2 , comercializada na Galeria Metr pole R\$ 8.800,00 por m2 no mês de novembro de 2014.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Tabela 1-

Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Descer do metrô Praça da república entrar a 1ª a esquerda na Avenida São Luis até nº 187 na Galeria Metrôpole seguir pela direita piso térreo passeio São Paulo até a escada esquerda e descer para o sub-solo passeio Nova York.

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Avaliação	327.360,00

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário , área do terreno , área construída ,idade aparente , estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de ilhéus ,serviços do entorno e inquilino.

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

21. Data da visita:

21. Critério técnico:

R

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

05-02-2015	NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.
------------	---------------------------------

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Moradores do entorno
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão) – Lote 8

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado	
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado	
23.3- Especificação da Reavaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II	
23.4- Parecer técnico : O preço de Imóveis no centro de São Paulo, desde o mês de setembro de 2014, vem apresentando uma queda média de 2% ao mês, com muitas unidades em ofertas para venda e com pouco negócios concretizando em decorrência basicamente da recessão que vem afetando principalmente os negócios de serviços. O imóvel está localizado em local de pouca procura , e decadente atualmente , em sua vizinhas possui vários edifícios invadidos pelo Movimento Sem Teto .O perfil de interessados está relacionados ao seguinte ao setor alimentação , com pouco recursos financeiros disponível para investir em ativo fixo.	
23.5 –Resultado da Avaliação	Data de Referência : 05-02-2015
Valor de Mercado = R\$: 327.360.00 (trezentos e vinte sete mil e trezentos e sessenta reais)	
Valor de Unitário (R\$/m2) = R\$ 8.800,00 /m2 (superior aos valores vide fl. 6 -)	

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

No registro de imóveis aonde se lê, situado a Avenida São nº 153, deverá ser lido correto como Avenida São Luis nº 187 , vide fotos á folha nº 12.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Local e Data: Rio de Janeiro , 20 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 18 (dezoito) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

25. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccharini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

O Estado de S.Paulo - 21/6/1960



**ESTA É A PROVA DO ACERTO:
73% DE UNIDADES JÁ RESERVADAS**

**A MAIOR CONCENTRAÇÃO DE LOJAS
DA AMÉRICA LATINA**

Na melhor praça de São Paulo: R. São José, esquina Rua São João. Transporte a qualquer estação de metrô e R. do Arco do Lopo

- 28.000 m² de lojas
- 100 metros de frente para 3 ruas
- 1.200 metros de vitrines
- 11 escadas cônicas para subir e descer
- Cozinha para 1.200 pessoas, proporcionando exclusividade aos clientes
- Grande restaurante
- Terrapços de cantinas das lojas
- Banh., bio-americanos e grill room
- Garagem para 140 carros
- 20 conjuntos p/ escritórios servidos por 5 elevadores

- CONDIÇÃO 10 EM PAGAMENTO,
74 DIAS POR DIA
- EXCETO EM 24 DIAS
- PAGAMENTO EM 5 DIAS - PRAZO SEM JUROS

Para a mais completa informação de

OPAL Rua Marquês, 32 - 1^o andar
TEL.: 35-1935 - 35-4378
e 35-0640
e 35-0640

**ACERTE VOCÊ TAMBÉM:
RESERVE HOJE A SUA LOJA**

Em 1974, a galeria começou apresentar sinais de decadência. Num mercado que pedia diferenciação, suas lojas padronizadas deixaram de ser competitivas. Nesse período, a violência no centro de São Paulo também cresceu, afetando todo o comércio da região.

R

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

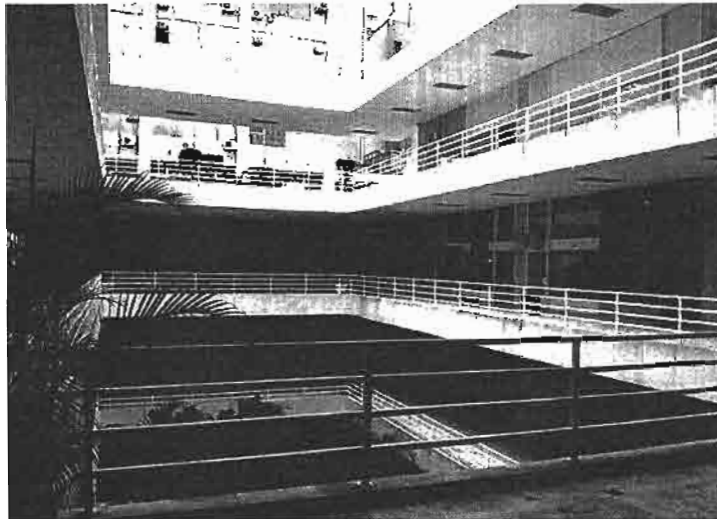
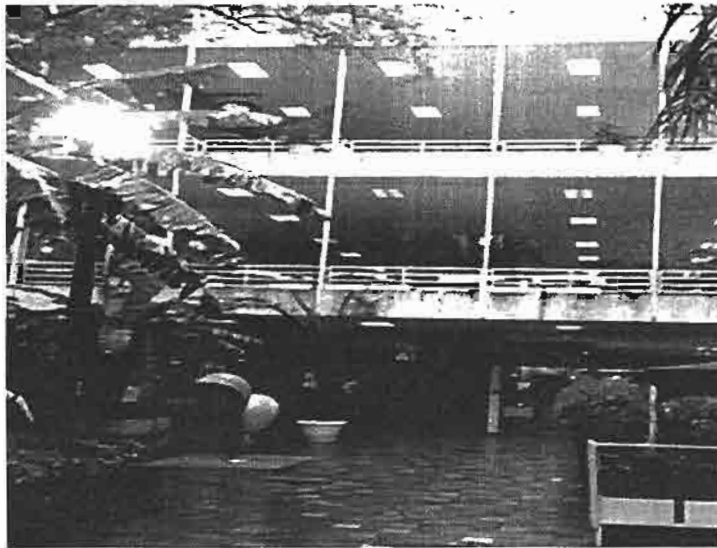
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized letter 'P' or a similar symbol.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



GALERIA METRÓPOLE
CENTRO COMERCIAL
* ALIMENTAÇÃO * COMÉRCIO * SERVIÇOS
PASSEIO SÃO PAULO-Térreo
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50
PASSEIO NOVA YORK-Sub Solo
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28
PASSEIO FAREZ-2ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40
PASSEIO LONDRES-1ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40
PASSEIO CAPRI-3ª Sobre Loja
LOJAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

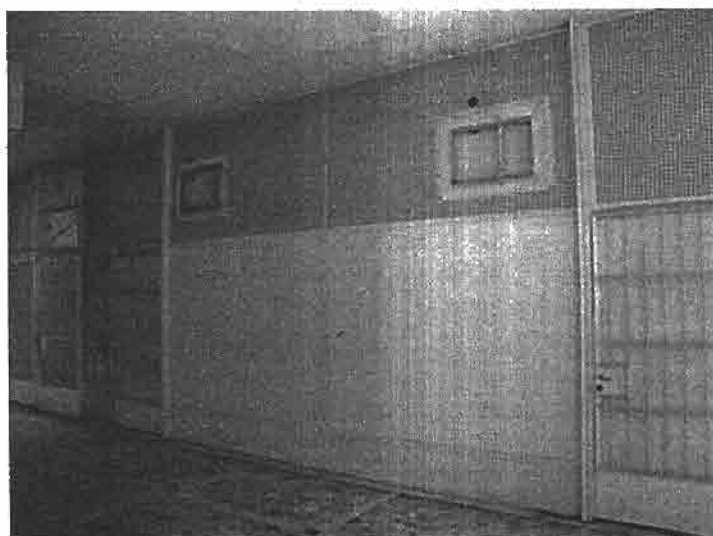
IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Salas 7/8



Salas 7/8

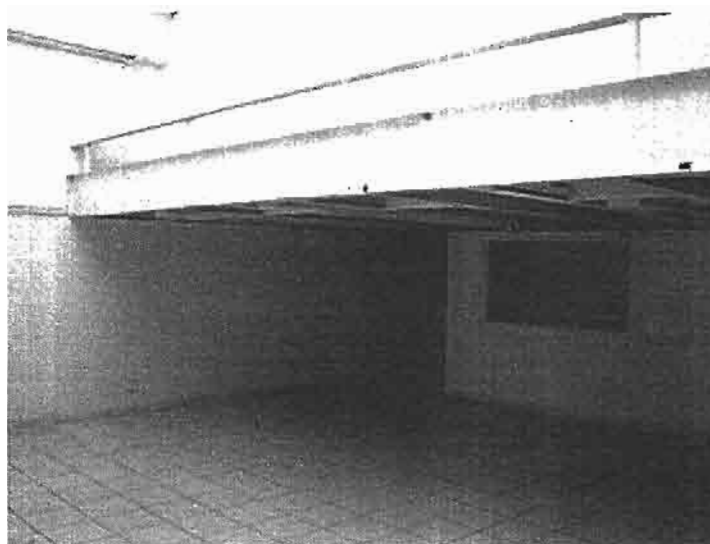


Salas

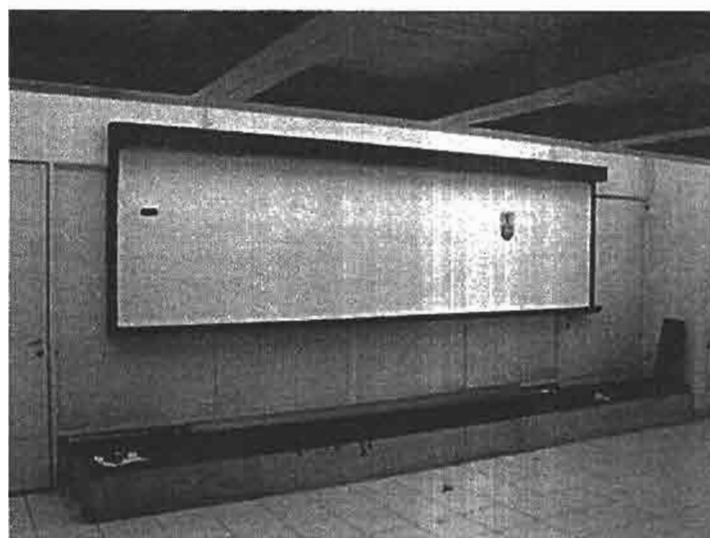
P

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Mezanino salas 7/8



Salas 7/8



Salas 7/8

P.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



P.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 9

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)		CNPJ: 92.772.821/010-84	
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja - Lote nº 9 Avenida da Consolação nº 362- Térreo – Edif. Lino de Mattos			
Endereço: Avenida da Consolação nº 362 – Loja térrea, no bairro da consolação com área construída de 465,9292 m ² , área útil de 462,6992, área comum de 3,2300m ² e fração ideal de 5,57250 % no terreno, Construção de alto padrão com acabamento em mármore travertino e fechamento com vidro tipo cristal, no centro do imóvel da existe um lustre de grandes dimensões construído em vidro do tipo soda calcio de murano. No imóvel foi construído um mezanino de aproximadamente de 150 m ² não declarado no IPTU e no Registro de Imóveis			
Cidade: São Paulo			UF: SP
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 59.449	Livro:	Folhas:
Data do registro: 14/05/1991	Mun. do Cartório: São Paulo		



A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a single, large, stylized loop.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE N° 9

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja - Lote nº 9 Avenida da Consolação nº 362- Térreo – Edif. Lino de Mattos			
Endereço: Avenida da Consolação nº 362 – Loja térrea, no bairro da consolação com área construída de 465,9292 m ² , área útil de 462,6992, área comum de 3,2300m ² e fração ideal de 5,57250 % no terreno, Construção de alto padrão com acabamento em mármore travertino e fechamento com vidro tipo cristal, no centro do imóvel da existe um lustre de grandes dimensões construído em vidro do tipo soda calcio de murano. No imóvel foi construído um mezanino de aproximadamente de 150 m ² não declarado no IPTU e no Registro de Imóveis			
Cidade: São Paulo	UF: SP		
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 59.449	Livro:	Folhas:
Data do registro: 14/05/1991	Mun. do Cartório: São Paulo		

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	
5.1 –Infra –estrutura urbana, serviços e equipamentos da microrregião			
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m ²	Área Real/ m ²	R\$/m ²	Vr. Venal R\$
1	1	1	1	1	465,93	465,93	3545,80	

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m ²	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m ²	Vi. Final R\$
		1	1	2	1	3	4	2	45	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4-bl. Concreto	5- divisória
Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	—

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caição	4- outro	---
Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro
Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kalhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: 374
8.2 Lado esquerdo: 368
8.3 Fundo: Rua São Luis
8.4 Frente: Avenida Consolação

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alínea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Região com ótima estrutura de serviços públicos, encontra-se decadência em virtude dos serviços na cidade de São Paulo, terem se mudado do Centro da cidade para a Avenida Paulista, que dá mais prestígio ao empresário prestador de serviços.

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem, e sanitários para uso público

12. Comentários: imóvel localizado no centro de velho de São Paulo, com pouco valor comercial similar ao que acontece na cidade do Rio de Janeiro na Cinelândia.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Justificativa: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis, constituintes da amostra. (NBR 14653- 1:2001 alínea 8.2.1) e atendimento ao disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação: Dia: 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado: limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 1

- Tipo: <input type="checkbox"/> Loja Comercial – Passeio Londres lojas 22/23		
- Localização do imóvel: Galeria MetrÓpole - 1º sobre loja em cima do Bradesco		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 75,00 m2	Área Construída: 75,00 m2
- Valor da Transação R\$ 660.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel ficou à venda durante 12 meses.- longe da estada rolante no mesmo piso do chá Moon

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 660.000,00/75m2= R\$ 8.800,00 por m2

IMÓVEL 2

- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Praça da República		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 562,00 m2	Área Construída: 562,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 elevadores e 4 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 2.000.000,00/562m2= R\$ 3.359,00 por m2

IMÓVEL 3

- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial		
- Localização do imóvel: Praça da República - 3º andar		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 350.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido novembro 2014	

Comentários Imóvel 3:

Imóvel com 2 elevadores e 2 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 3:

R\$ 350.000,00/45m2= R\$ 7.777,77 por m2

IMÓVEL 4

- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Marconi		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 93,00 m2	Área Construída: 93,00 m2
- Valor da Transação R\$ 400.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta	

Comentários Imóvel 4:

Imóvel com três salas , 2 Wc , sem garagem, prédio com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 4:

R\$ 400.000,00/93m2= R\$ 4.301,00 por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5

- Tipo: Escritório

- Localização do imóvel: Rua 7 de abril

- Cidade: São Paulo

Área do Terreno: 104,00 m²

Área Construída: 104,00 m²

- Valor da Transação R\$ 333.000,00

Tipo de transação: Oferta

Comentários Imóvel 5:

Imóvel com três salas , 2 WC , sem garagem e edifício com 2 elevadores.

Memória de Cálculo Imóvel 5:

R\$ 333.000,00/104m²= R\$ 3.202,00 por m²

IMÓVEL 6

- Tipo: Conjunto Comercial.

- Localização do imóvel: Largo do Arouche

- Cidade: São Paulo

Área do Terreno: 381,00 m²

Área Construída: 381,00 m²

- Valor da Transação R\$ 1.200.000,00

Tipo de transação: oferta desde outubro 2014

Comentários Imóvel 6

Imóvel com 4 salas , com 4 banheiros , sem garagem e edifício com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 6:

R\$ 1.200.000,00/381m²= R\$ 3.150,00por m²

IMÓVEL 7

- Tipo: Conjunto de Escritório – Edifício Itália

- Localização do imóvel: Rua São Luis

- Cidade: São Paulo

Área do Terreno: 320,00 m²

Área Construída: 320,00 m²

- Valor da Transação R\$ 2.200.000,00

Tipo de transação: Vendido outubro 2014

Comentários Imóvel 7:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 7:

R\$ 2.200.000,00/320m²= R\$ 6.875,00 por m²

IMÓVEL 8

- Tipo: Conjunto de Salas

- Localização do imóvel: Largo do Paissandu

- Cidade: São Paulo

Área do Terreno: 78,00 m²

Área Construída: 78,00 m²

- Valor da Transação R\$ 290.000,00

Tipo de transação: Vendido outubro 2014

Comentários Imóvel 8:

Imóvel com 2 salas , 2 sanitário, sem garagem, e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 8:

R\$ 2.900,00/78m²= R\$ 3.717,00 por m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 9		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório –		
- Localização do imóvel: Praça Ramos de Azevedo		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 332,00 m2	Área Construída: 332,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta desde fevereiro 2014		

Comentários Imóvel 9:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 9:

R\$ 2.000,000,00/330m2= R\$ 6.024,00 por m2

IMÓVEL 10		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Quirino de Andrade		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 245.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014		

Comentários Imóvel 10:

Imóvel com 2 salas , cozinha, 2 sanitários e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 10:

R\$ 245.000,00/45m2= R\$ 5.444,44 por m2

Resumo

- 1- Média por m2 no Centro de São Paulo para unidades comercializadas ou á venda **R\$ 4.882,62** para 10 unidades avaliadas
- 2- Média por m2 Centro de São Paulo para pesquisa em 90 unidades SECOVI **R\$ 5.208,00**
- 3- Será considerado para fins da reavaliação das lojas o preço médio dos imóveis comerciais ofertados e comercializados no Centro próximo ao imóvel objeto da avaliação do mês de setembro de 2014 á dezembro de 2014., a seguir relacionados :

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 2.000.000,00/562m2= R\$ 3.359,00 por m2

Memória de Cálculo Imóvel 4:

R\$ 400.000,00/93m2= R\$ 4.301,00 por m2

Memória de Cálculo Imóvel 5:

R\$ 333.000,00/104m2= R\$ 3.202,00 por m2

Memória de Cálculo Imóvel 6:

R\$ 1.200.000,00/381m2= R\$ 3.150,00por m2

Memória de Cálculo Imóvel 8:

R\$ 2.90.000,00/320m2= R\$ 3.717,00 por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Média R\$ 3.545,80/ m² a ser aplicado no tratamento final para valoração do bem

Tabela 1-

Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

Descer do metrô Praça da república entrar a 2ª a esquerda na Avenida da Consolação até nº 362/372

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Avaliação	1.652.094,60

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário , área do terreno , área construída ,idade aparente , estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de ilhéus ,serviços do entorno e inquilino.

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

21. Data da visita:	21. Critério técnico:
05-02-2015	NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Elevado
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 12 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Bco. Itaú, HSBC , CVC
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Reavaliação do Bem (Conclusão) – Lote 9

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado	
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado	
23.3- Especificação da Reavaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II	
23.4- Parecer técnico : O preço de Imóveis no centro de São Paulo, desde o mês de setembro de 2014, vem apresentando uma queda média de 2% ao mês, com muitas unidades em ofertas para venda e com pouco negócios concretizando em decorrência basicamente da recessão que vem afetando principalmente os negócios de serviços. O imóvel está localizado em local de pouca procura ,, e decadente atualmente , em sua vizinhas possui vários edifícios invadidos pelo Movimento Sem Teto .O perfil de interessados está relacionados ao seguinte ao setor de Serviços Bancários como Banco Itaú, Banco HSBC, CVC Turismo e Localiza Locadora de Veículos.	
23.5 –Resultado da Avaliação	Data de Referência : 05-02-2015
Valor de Mercado = R\$: 1.652.094,60 (hum milhão seiscentos e cinqüenta dois mil e noventa quatro reais e sessenta centavos)	
Valor de Unitário (R\$/m2) = R\$ 3.545,80 /m2	

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

No registro de imóveis matrícula 59.449 , omite o nº do IPTU, indicado que existe irregularidade no IPTU, relacionado a inscrição e o pagamento .

O documentado apresentado não informa a existência garagem para veículos automotores no subsolo nunca utilizada pela empresa Varig, com dimensões similares ao da loja , será necessário fazer obras para o acesso da garagem.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Local e Data: Rio de Janeiro , 20 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 16 (dezesseis) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

25. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccarini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura

26- Observação

O imóvel inspecionado e avaliado transformou-se em depósito de materiais fora de uso e sucateado do condomínio, solicitar a Condomínio a remoção de todo material com urgência e em seguida fazer um limpeza do imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



R

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Relatório Fotográfico



1-Edifício Lino de Mattos



2- Fachada da loja- no lado esquerdo



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

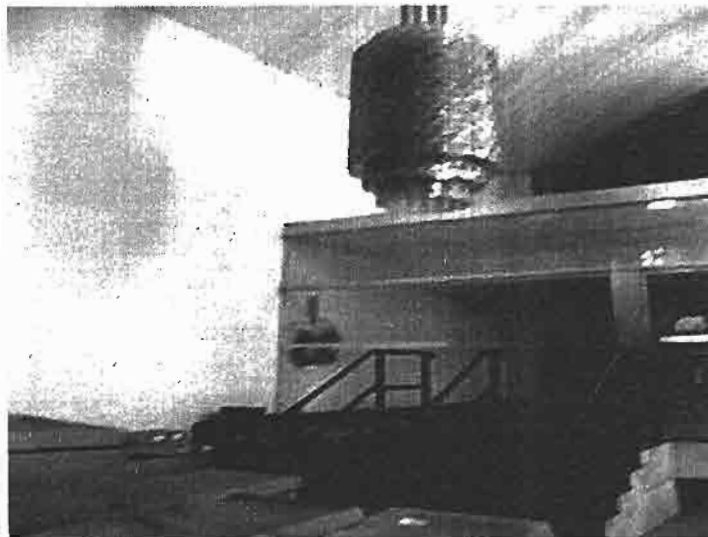
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

3- Fachada da loja



4-



5-Mezanino da loja



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

6-



7-



8-

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº10

São Paulo -SP

1-Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja - Lote nº 9 Avenida da Consolação nº 372- Térreo – Edif. Lino de Mattos			
Endereço: Avenida da Consolação nº 372 – Loja térrea, no bairro da consolação com área construída de 794,7515 m2 , área útil de 770,7851, área comum de 23,9700m2 e fração ideal de 9,50362 % no terreno, Construção de alto padrão com acabamento em mármore travertino e fechamento com vidro tipo cristal , no centro do imóvel da existe um lustre de grandes dimensões construído em vidro do tipo soda calcio de murano . No imóvel foi construído um mezanino de aproximadamente de 300 m2 não declarado no IPTU e no Registro de Imóveis			
Cidade: São Paulo	UF:SP		
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 78.827	Livro:	Folhas:
Data do registro: 20/12/2004	Mun. do Cartório: São Paulo		



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 10

São Paulo -SP

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Reavaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)	CNPJ: 92.772.821/010-84		
Tipo: <input type="checkbox"/> Loja - Lote nº 10 Avenida da Consolação nº 372- Térreo – Edif. Lino de Mattos			
Endereço: : Avenida da Consolação nº 372 – Loja térrea, no bairro da consolação com área construída de 794,7515 m ² , área útil de 770,7851, área comum de 23,9700m ² e fração ideal de 9,50362 % no terreno, Construção de alto padrão com acabamento em mármore travertino e fechamento com vidro tipo cristal, no centro do imóvel da existe um lustre de grandes dimensões construído em vidro do tipo soda calcio de murano. No imóvel foi construído um mezanino de aproximadamente de 300 m ² não declarado no IPTU e no Registro de Imóveis			
Cidade: São Paulo	UF: SP		
Cartório.- 5ª RGI-SP	Registro: 78.827	Livro:	Folhas:
Data do registro: 20/12/1004	Mun. do Cartório: São Paulo		

5 Melhoramentos públicos da região

<input checked="" type="checkbox"/> rede de água potável	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto
<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	
5.1 –Infra –estrutura urbana, serviços e equipamentos da microrregião			
<input checked="" type="checkbox"/> ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> centro médicos
<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> igrejas	<input checked="" type="checkbox"/> parques	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação <input checked="" type="checkbox"/> mercado

6. Terreno: (vide a legenda abaixo dos campos preenchidos)

Zona	Solo textura	Topografia	Formato	Acesso	Área Legal/ m ²	Área Real/ m ²	R\$/m ²	Vr. Venal R\$
1	1	1	1	1	794,74	465,93	3545,80	2.818.024,55

Zona:	1- urbana	2- suburbana	3- industrial	4- rural	5- especial
Solo:	1- arenoso	2- argiloso	3- franco	4- franco-arenoso	5- franco-argiloso
Topografia:	1- plana	2- em declive	3- em aclave	4- ondulada	6- ligeiramente Plano
Formato:	1- retangular	2- trapezoidal	3- irregular	4- outro (especificar)	
Acesso:	1- asfalto	2- cascalho	3- terra batida	4- pedra paralela	

7. Benfeitorias: (vide legenda abaixo dos campos preenchidos)

Descrição	Área m ²	Estr.	Ved.	Rev.	Pint.	Pav.	Cob.	Ec.	Idade	V.Útil*	R\$ m ²	Vi. Final R\$
	36,10	1	1	2	1	3	4	2	45	70		

Estrutura:	1- concr. armado	2- concr. PM	3- alvenaria	4- metálica	5- outro
Vedação:	1- tijolo furado	2- tij. Comum	3- combogó	4-bl. Concreto	5- divisória

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Revestimento:	1- chapisco	2- reboco	3- azulejo	4- outro	---
Pintura:	1- latex (PVA)	2- esmalte	3- Caiação	4- outro	---
Pavimentação:	1- cimentado	2- concreto	3- cerâmico	4- madeira	5- outro
Cobertura:	1-cerâmica	2- fibr. Ondulada	3- kalhetão	4- laje concreto	---
Estado de Conservação:	1-ótimo	2- bom	3- regular	4- ruim	5- vl. Residual

8. Confrontações:

8.1 Lado direito: 368
8.2 Lado esquerdo: 348
8.3 Fundo: Rua São Luis
8.4 Frente: Avenida Consolação

IMÓVEL AVERBADO: SIM

9. Memória de Cálculo da Avaliação:

Vide resultado da pesquisa na alinea 13.1 – Fontes de Informação

10. Comentários sobre a região onde localiza-se o imóvel:

Região com ótima estrutura de serviços públicos, encontra-se decadência em virtude dos serviços na cidade de São Paulo, terem se mudado do Centro da cidade para a Avenida Paulista, que dá mais prestígio ao empresário prestador de serviços.

11. Comentários sobre a avaliação (informar características particulares referente ao imóvel avaliado):

Imóvel sem garagem, e sanitários para uso público

12. Comentários: imóvel localizado no centro de velho de São Paulo, com pouco valor comercial similar ao que acontece na cidade do Rio de Janeiro na Cinelândia.

13. Pesquisa: Metodologia aplicada: **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**
Justificativa: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis, constituintes da amostra. (NBR 14653- 1.2001 alinea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

13.a –Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação: Dia: 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)

Grau de precisão mínimo 2 (dois)

Disponibilidade de dados do mercado: limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 1		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Loja Comercial – Passeio Londres lojas 22/23		
- Localização do imóvel: Galeria Metrôpole - 1º sobre loja em cima do Bradesco		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 75,00 m2	Área Construída: 75,00 m2
- Valor da Transação R\$ 660.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel ficou à venda durante 12 meses.- longe da estada rolante no mesmo piso do chá Moon

Memória de Cálculo Imóvel 1:

R\$ 660.000,00/75m2= R\$ 8.800,00 por m2

IMÓVEL 2		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Praça da República		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 562,00 m2	Área Construída: 562,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 1:

Imóvel com 2 elevadores e 4 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 2.000.000,00/562m2= R\$ 3.359,00 por m2

IMÓVEL 3		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial		
- Localização do imóvel: Praça da República - 3º andar		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 350.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido novembro 2014	

Comentários Imóvel 3:

Imóvel com 2 elevadores e 2 sanitários privativos e sem estacionamento

Memória de Cálculo Imóvel 3:

R\$ 350.000,00/45m2= R\$ 7.777,77 por m2

IMÓVEL 4		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Marconi		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 93,00 m2	Área Construída: 93,00 m2
- Valor da Transação R\$ 400.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta	

Comentários Imóvel 4:

Imóvel com três salas , 2 Wc , sem garagem, prédio com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 4:

R\$ 400.000,00/93m2= R\$ 4.301,00 por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 5		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Escritório		
- Localização do imóvel: Rua 7 de abril		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 104,00 m ²	Área Construída: 104,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 333.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta	

Comentários Imóvel 5:

Imóvel com três salas , 2 WC , sem garagem e edifício com 2 elevadores.

Memória de Cálculo Imóvel 5:

R\$ 333.000,00/104m²= R\$ 3.202,00 por m²

IMÓVEL 6		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto Comercial.		
- Localização do imóvel: Largo do Arouche		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 381,00 m ²	Área Construída: 381,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 1.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014	

Comentários Imóvel 6

Imóvel com 4 salas , com 4 banheiros , sem garagem e edifício com 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 6:

R\$ 1.200.000,00/381m²= R\$ 3.150,00por m²

IMÓVEL 7		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório – Edifício Itália		
- Localização do imóvel: Rua São Luis		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 320,00 m ²	Área Construída: 320,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 2.200.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 7:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 7:

R\$ 2.200.000,00/320m²= R\$ 6.875,00 por m²

IMÓVEL 8		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Salas		
- Localização do imóvel: Largo do Paissandu		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 78,00 m ²	Área Construída: 78,00 m ²
- Valor da Transação R\$ 290.000,00	Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Vendido outubro 2014	

Comentários Imóvel 8:

Imóvel com 2 salas , 2 sanitário, sem garagem, e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 8:

R\$ 2.90.000,00/320m²= R\$ 3.717,00 por m²

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

IMÓVEL 9		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório –		
- Localização do imóvel: Praça Ramos de Azevedo		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 332,00 m2	Área Construída: 332,00 m2
- Valor da Transação R\$ 2.000.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> Oferta desde fevereiro 2014		

Comentários Imóvel 9:

Imóvel com 4 salas , cozinha, 4 sanitários e 4 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 9:

R\$ 2.000,000,00/330m2= R\$ 6.024,00 por m2

IMÓVEL 10		
- Tipo: <input type="checkbox"/> Conjunto de Escritório		
- Localização do imóvel: Rua Quirino de Andrade		
- Cidade: São Paulo	Área do Terreno: 45,00 m2	Área Construída: 45,00 m2
- Valor da Transação R\$ 245.000,00 Tipo de transação: <input type="checkbox"/> oferta desde outubro 2014		

Comentários Imóvel 10:

Imóvel com 2 salas , cozinha, 2 sanitários e 2 elevadores

Memória de Cálculo Imóvel 10:

R\$ 245.,000,00/45m2= R\$ 5.444,44 por m2

Resumo

- 1- Média por m2 no Centro de São Paulo para unidades comercializadas ou á venda **R\$ 4.882,62** para 10 unidades avaliadas
- 2- Média por m2 Centro de São Paulo para pesquisa em 90 unidades SECOVI **R\$ 5.208,00**
- 3- Será considerado para fins da reavaliação das lojas o preço médio dos imóveis comerciais ofertados e comercializados no Centro próximo ao imóvel objeto da avaliação do mês de setembro de 2014 á dezembro de 2014., a seguir relacionados :

Memória de Cálculo Imóvel 2:

R\$ 2.000.000,00/562m2= R\$ 3.359,00 por m2

Memória de Cálculo Imóvel 4:

R\$ 400.000,00/93m2= R\$ 4.301,,00 por m2

Memória de Cálculo Imóvel 5:

R\$ 333.000,00/104m2= R\$ 3.202,00 por m2

Memória de Cálculo Imóvel 6:

R\$ 1.200.000,00/381m2= R\$ 3.150,00por m2

Memória de Cálculo Imóvel 8:

R\$ 2.90.000,00/320m2= R\$ 3.717,00 por m2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Média R\$ 3.545,80/ m² a ser aplicado no tratamento final para valoração do bem

Tabela 1-

Grau de fundamentação no caso de tratamento de fatores – NBR 14653-1 :2001

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 2

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

14. Itinerário [descrever detalhadamente como chegar ao local avaliado]:

Descer do metrô Praça da República entrar a 2ª a esquerda na Avenida da Consolação até nº 362/372

15. Eletrificação [descrever o tipo e características de acesso a eletrificação]:

Monofásica e Bifásica disponíveis para instalação

16. Máquinas e Equipamentos: (vide legenda abaixo para os campos preenchido).

Descrição	Qtde	R%	C.M	C.T.	ID	V.UT	Vir. Novo R\$	Vir. Deprec. R\$
1.								
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

Legenda:

Descrição: Características do bem, marca, modelo, nr. De série, tipo de motor, potência, acessório, etc.

Qtde.: Quantidade (indicar o lote de equipamentos com características idênticas);

R: Percentual correspondente ao valor residual;

C.M.: Coeficiente de trabalho;

ID: Idade do bem;

V.UT: Vida útil do bem;

Vr. Novo: Valor unitário do bem novo;

Vr. Deprec.: Valor total do lote de bens depreciados.

17. Avaliação:

Valores em R\$ 1,00

16.1 Valor do Terreno	
16.2 Valor das Benfeitorias	
16.3 Valor das Máquinas e Equipamentos	
16.4 Valor Total da Reavaliação	2.818.024,55

18. Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário, área do terreno, área construída, idade aparente, estado de conservação, tráfego de pedestres, transportes, localização no centro histórico de ilhéus, serviços do entorno e inquilino.

19. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

20. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

21. Data da visita:

05-02-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alínea 8.2.1.

22- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Elevado
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 12 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Bco. Itaú, HSBC , CVC
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

23- Fechamento da Reavaliação do Bem (Conclusão) – Lote 10

23.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado	
23.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado	
23.3- Especificação da Reavaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II	
23.4- Parecer técnico : O preço de Imóveis no centro de São Paulo, desde o mês de setembro de 2014, vem apresentando uma queda média de 2% ao mês, com muitas unidades em ofertas para venda e com pouco negócios concretizando em decorrência basicamente da recessão que vem afetando principalmente os negócios de serviços. O imóvel está localizado em local de pouca procura , e decadente atualmente , em sua vizinhas possui vários edifícios invadidos pelo Movimento Sem Teto .O perfil de interessados está relacionados ao seguinte ao setor de Serviços Bancários como Banco Itaú, Banco HSBC, CVC Turismo e Localiza Locadora de Veículos.	
23.5 –Resultado da Avaliação	Data de Referência : 05-02-2015
Valor de Mercado = R\$: 2.818.024,55 (dois milhões oitocentos e dezoito mil , vinte quatro reais e cinquenta e cinco centavos)	
Valor de Unitário (R\$/m ²) = R\$ 3.545,80 /m ²	

24- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

No registro de imóveis matrícula 59.449 , omite o nº do IPTU, indicado que existe irregularidade no IPTU, relacionado a inscrição e o pagamento .

O documentado apresentado não informa a existência garagem para veículos automotores no subsolo nunca utilizada pela empresa Varig, com dimensões similares ao da loja , será necessário fazer obras para o acesso da garagem.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Local e Data: Rio de Janeiro , 20 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 17 (dezessete) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

25. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccarini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura

26- Observação

O imóvel inspecionado e avaliado transformou-se em depósito de materiais fora de uso e sucateado do condomínio, solicitar a Condomínio a remoção de todo material com urgência e em seguida fazer uma limpeza do imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



2

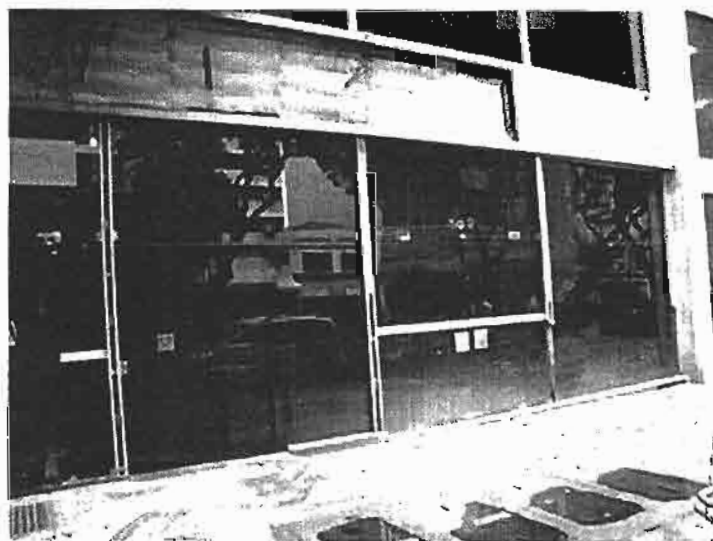
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

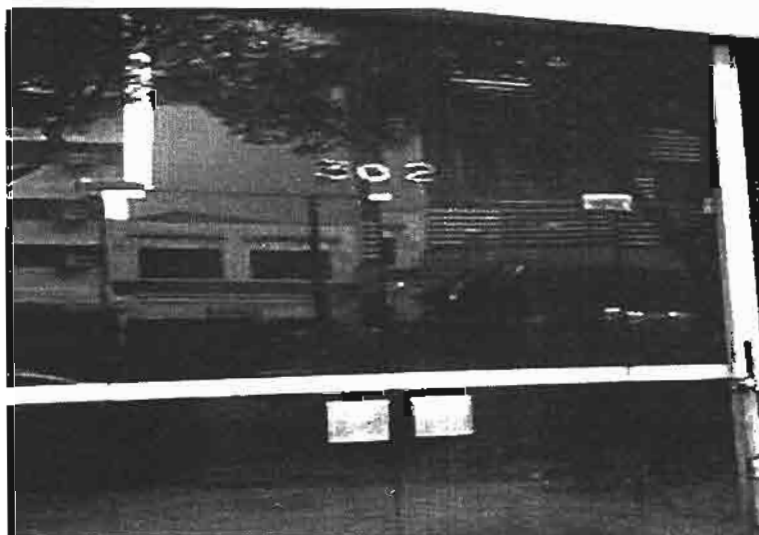
Relatório Fotográfico



1-Edifício Lino de Mattos



2-

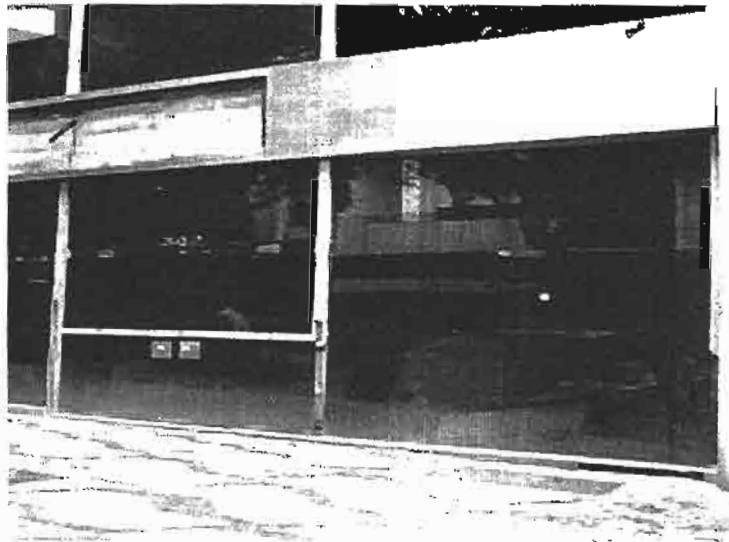


3

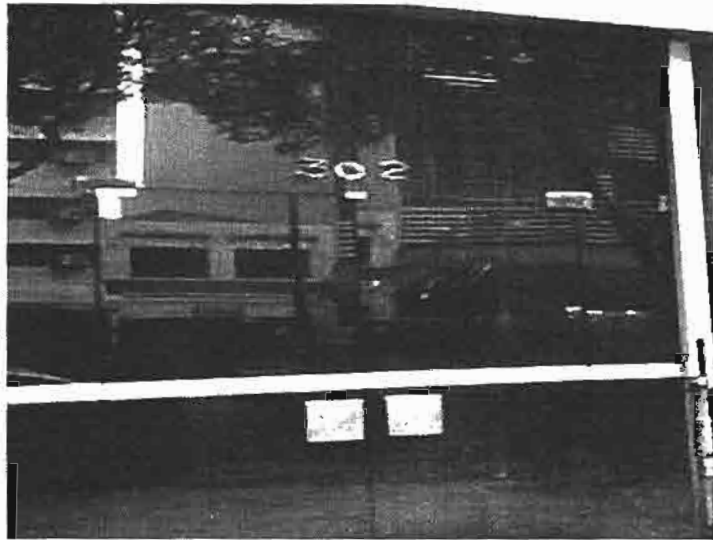
A

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



4



5

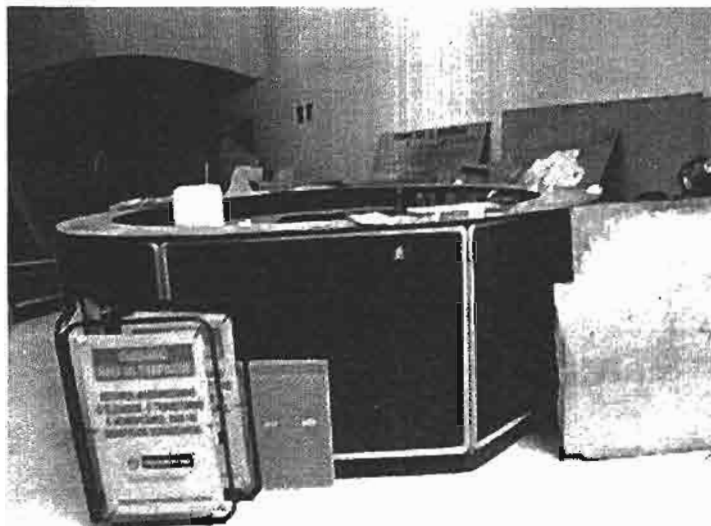


6-

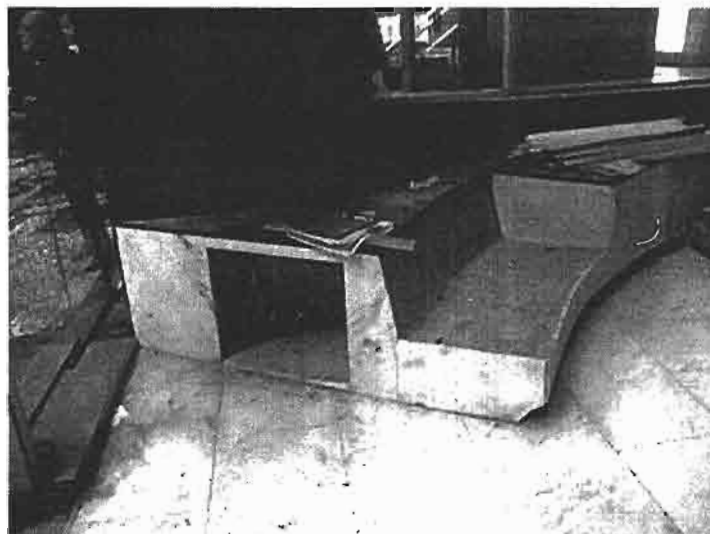
14

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



7-



8-



9-

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



10-



11-

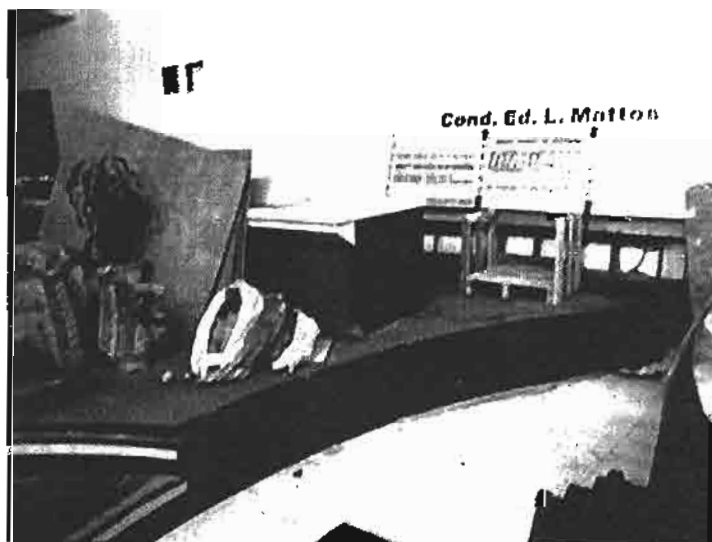


12-

2

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL URBANO- CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



13

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 1

Veículo automotor

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)

CNPJ: 92.772.821/010-84

Tipo: Caminhão Fechado marca Mercedes Bens ano 1989 – Placa LHX 3011



R

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

LOTE Nº 1

Veículo automotor

1- Requerente :

Dr. Jaime Nader Canha – GESTOR JUDICIAL DA MASSA FALIDA S.A (VARIG)

2. Solicitante:

M.M. JUÍZO DA PRIMEIRA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL RIO DE JANEIRO

3. Objetivo da Avaliação

Avaliação para alienação do bem em leilão público

4 Identificação e caracterização do bem avaliado

Proprietário: MASSA FALIDA DE S.A. (VARIG)

CNPJ: 92.772.821/010-84

Tipo: Caminhão Fechado marca Mercedes Bens ano 1989 – Placa LHX 3011

MINISTÉRIO DAS CIDADES

DETRAN - RJ

CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO

Nº 010458014130

VARIG S.A. (VIACAD ALFA-
RIO-GRANDENSE)
RUA RES. CONTRAN, NO. 310/09, XXXX
CASA 100, JARDIM BOTANIC, RIO DE JANEIRO, RJ

PLACA: LHX3011

REGISTRO: 010458014130

DATA: 03/01/92

CATEGORIA: 119

PREMIO: 119

DATA DE LICENCIAMENTO: 03/01/92

DATA DE VENCIMENTO: 03/01/93

CONDIÇÃO: 2213

DATA: 03/01/92

DATA: 03/01/92

AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE DO RIO DE JANEIRO, A PLURAL
TRAFICANTE S/A

RJ Nº 010458014130 BILHETE DE SEGURO DPVAT

PLACA: LHX3011

BILHETE DE SEGURO DPVAT

RJ Nº 010458014130

DATA EMISSÃO: 03/01/92

PLACA: LHX3011

PREMIO TARIFÁRIO: 119

QUOTA DO SEGURO (R\$): 50,00

DATA DE OUTRAGO: 03/01/92

Seguradora Líder dos Consórcios
do Seguro DPVAT S/A

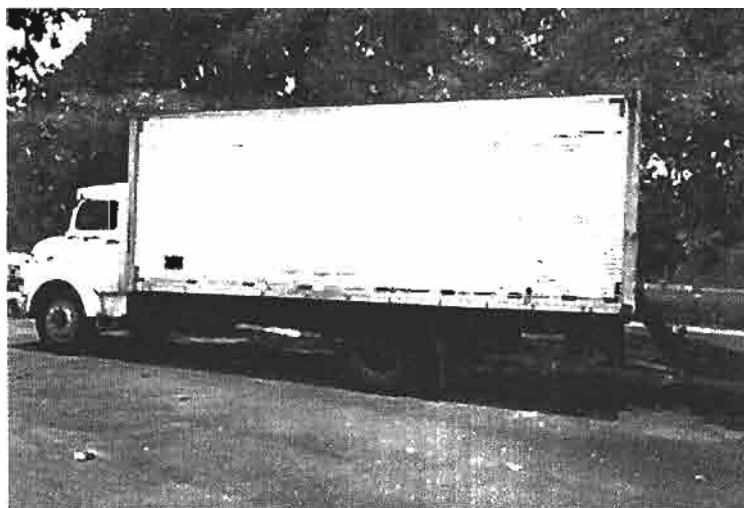
CNPJ: 09.248.608/0001-04



(Handwritten mark)

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



5. Comentários sobre a avaliação

Veículo sem condições de uso imediato, necessitando uma grande reforma.

6. Pesquisa: Metodologia aplicada : MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Justificativa : Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos comparáveis , constituintes da amostra. (NBR 14653- 1.2001 alínea 8.2.1) e atendimento ao o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a large, stylized letter 'P'.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

7-Especificação da Avaliação (NR 14653- 1:2001)

Prazo de entrega do laudo de avaliação : Dia : 20/02/2015 na 1ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, contendo 2(duas) vias encadernadas e 1(uma) via em CD ou DVD)
Grau de precisão mínimo 2 (dois)
Disponibilidade de dados do mercado : limitado para bem avaliado devendo ter atributos construtivos e técnicos similar ao objeto da avaliação

8 Variáveis Consideradas na Avaliação do Bem

Valor unitário , idade aparente , estado de conservação, ofertas

9. Grau de Fundamentação da Avaliação : Grau 2

10. Grau de Precisão da Avaliação : Grau 2

11. Data da visita:

30-01-2015

21. Critério técnico:

NBR 14653-1: 2001 alinea 8.2.1.

12- Diagnóstico de mercado do bem

Desempenho do mercado	(X) Recessivo
Número de Ofertas	(X) Baixo
Liquidez – prazo provável de venda	(X) Baixa , superior a 6 meses
Absorção pelo mercado	(X) Demorada
Público Alvo para absorção do bem	(X) Motoristas de caminhão
Facilitadores para negociação do bem	(X) Preço inferior ao praticado no mercado

13- Fechamento da Avaliação do Bem (Conclusão)

13.1 –Metodologia empregada : MCDDM –Método comparativo direto de dados do mercado

13.2 -Tratamento de dados :Pesquisa Comparativa de Dados no Mercado

13.3- Especificação da avaliação : Fundamentação Grau II – Precisão Grau II

13.4- Parecer técnico : O veículo automotor para a avaliação será considerado o seu estado mecânico, documentação IPVA. e conservação.

13.5 –Resultado da Avaliação R\$ 47.200,00 (quarenta e sete mil e duzentos reais)

Data de Referência : 19-02-2015

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

14- Documentação NBR -14653-1:2001 item 7.2

The image shows two scanned documents. The left document is a 'RENTRAN' (Registro de Imóveis) from the 'MINISTERIO DAS CIDADANIA' (Ministry of Citizenship). It contains registration details for a property in Rio de Janeiro, including the owner's name 'VARZES SA. (VIACAO AEREA RIO-BRANDENBURG)' and the registration number 'NO 010458014130'. The right document is a 'BILHETE DE SEGURO DPVAT' (DPVAT Insurance Policy) issued by 'Seguradora Líder dos Consórcios do Seguro DPVAT S/A'. It includes the policy number 'RJ Nº 010458014130', the insured's name 'M. BENZEL', and the policy date '1989'. The insurer's CNPJ is '08.248.808/0001-04'.

Local e Data: Rio de Janeiro , 19 de fevereiro de 2015

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 –Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 8 (oito) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e também rubricados pelo signatário.

15. Identificação do Avaliador:

Nome: Wilson Baccharini
CREA: 77.590/D
Data emissão do CREA: 1980
CPF: 323.366.838/49

Assinatura

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2

Amostragem comparativa

Mercedes-Benz I 1118 L-1118 1989 vender este caminhão ofertas de mercedes-benz I 1118 1989 avaliação
Mês de referência: Fevereiro de 2015
Marca: MERCEDES-BENZ

Modelo: L-1118 2p (diesel) Ano Modelo: 1989

Preço médio: R\$ 51.442,00 Data da consulta: terça-feira, 03 de fevereiro de 2015



1118 - 1989 - R\$55.000 Inserido em: 19 Janeiro 18:38.



Mb 1118 completo - 1989 - R\$58.000 Inserido em: 5 Dezembro 15:21



Mercedes Benz 1118 truck baú - 1989 - R\$70.000 Inserido em: 20 Janeiro 11:36.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



Mb 1118 - 1989 - R\$55.000 Inserido em: 2 Fevereiro 09:46.



MERCEDES BENZ L1118 ano 1989 R\$ 50.000,00



L 1118- Ano 1989 R\$ 55.000,00

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P', located in the bottom right corner of the page.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

IMÓVEL CONFORME RECOMENDAÇÃO DA NBR 14653-2



L 1189 – Ano 1989 R\$ 60.000,00