



Tipo de Imóvel:
Galpão Logístico

Local:
Rodovia RJ 158, s.n.º
Bairro Santa Cruz
Matrícula Imobiliária nº 3.604
12º CRI – Campos dos Goytacazes - RJ
LAT. -21°43'14"S LONG. -41°24'03"O

Solicitante:
Usina Santa Cruz S/A
CNPJ nº 33.302.506/0004-57

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14653-2

Número do Laudo:



WJIDH-1T2V8-EXTPN-6CIRN



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para o imóvel (Terreno e Galpão) objeto da Matrícula Imobiliária nº 3.064 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos dos Goytacazes, com área de terreno de 4.800,00 m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), e área construída de 3.404,00 m² (três mil quatrocentos e quatro metros quadrados) conforme solicitação da empresa Usina Santa Cruz, CNPJ nº 33.302.506/0004-57, é de:

Terreno = R\$ 624.000,00
Construção = R\$ 1.316.000,00
Valor de Venda (V_v)
R\$ 1.940.000,00
(um milhão novecentos e quarenta mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2018.</u>

A pesquisa de glebas urbanas levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da Rodovia RJ 158, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 144,66 e R\$ 80,43. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, localização (considerando a localização dos comparativos em relação ao avaliando) e aproveitamento (fator valorizante para áreas situadas em parcelamento urbano), chegou-se ao valor médio de R\$ 130,00 (cento e trinta reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para conclusão de seu valor final.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo coloca claramente as características e seu estado de conservação, conforme demonstrado no Item 4.2., aplicando-se o recomendado no “Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de imóvel (Terreno e Galpão) objeto da Matrícula Imobiliária nº 3.064 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos dos Goytacazes, com área de terreno de 4.800,00 m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), e área construída de 3.404,00 m² (três mil quatrocentos e quatro metros quadrados) conforme solicitação da empresa Usina Santa Cruz, CNPJ nº 33.302.506/0004-57.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- A localização do imóvel no município.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nas vistorias e diligências datadas de **23/08/2018** visando caracterizar o objeto desta avaliação, fomos acompanhados por um representante dos interessados, que nos indicou a gleba urbana a ser avaliada.

2.1. Localização do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado localiza-se às margens da Rodovia RJ 158, por onde se dá seu acesso principal, localizando-se no entorno do Bairro Santa Cruz. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -21°43'14"S e -41°24'03"O.



Fotografia 01 – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites (em vermelho) e sua localização em relação ao Bairro Santa Cruz.



Fotografia 02 – Situação do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao Município de Campos dos Goytacazes.



2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel trata-se de um terreno com galpão para fins logísticos, pertencente ao antigo complexo da Usina Santa Cruz.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel possui área de terreno de **4.800,00 m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados)**. Pelo que pudemos depreender da documentação apresentada pelo contratante, a área de terreno é parte de área maior da Matrícula Imobiliária nº 3.604 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes, conforme certidão constante no **ANEXO 01**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **4.800,00 m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados)**, tendo aproximadamente 35,00 metros para a Rodovia RJ 158, 120,00 metros confrontando com a área do Bairro Santa Cruz e Travessa Independência e 50,00 metros de fundos, possuindo formato retangular.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia predominantemente plana.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel pode ser classificada como área de expansão urbana, possuindo melhoramentos públicos e demais infraestruturas compatíveis com essa classificação.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno:

De acordo com a Lei Municipal nº 7.974 de 10/12/2007 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Campos dos Goytacazes), o imóvel avaliado situa-se fora do perímetro urbano do município e situa-se nas proximidades da área classificada como **Zona de Expansão Urbana – ZEU**, sendo a faixa junto à Rodovia RJ 158 nessa região classificada como **Macro Eixo de Atividades Produtivas – MEAP**. Ainda de acordo com a referida lei, as Zonas de Expansão Urbana - ZEU compreendem as glebas de terra não parceladas, situadas na periferia da área urbana ocupada, para as quais deverão ser elaborados Planos de Ordenamento do Território - POT's que orientem o processo de sua urbanização. Entendemos, por analogia, que este zoneamento pode ser considerado para a região onde o imóvel, dada suas características.

2.4.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, consta a construção de um galpão para fins logísticos com 3.404,00 m² (três mil quatrocentos e quatro metros quadrados) e pé direito de 8,00 metros. Pelas características da construção apuradas em vistoria, classificamos o galpão existente



na categoria “Galpão Padrão Médio”, idade 40 anos, estado de conservação “necessitando de reparos importantes” (alínea “g”).

2.5. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de um terreno com galpão para fins logísticos e dada suas características peculiares, o uso do imóvel não poderá ser alterado a curto e médio prazo.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no solo e através de objeto voador não tripulado (drone) em **23/08/2018**.



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado em relação ao alinhamento da Rodovia RJ 158 e o Bairro Santa Cruz.



Fotografia 04 – Aspecto do imóvel avaliado (indicado pela seta vermelha) em relação ao Bairro da Santa Cruz e Complexo Usina Santa Cruz.



Fotografia 05 – Aspecto externo do imóvel avaliado junto à Travessa Independência e Rodovia RJ 158.



Fotografia 06 – Outro aspecto externo do imóvel avaliado junto à Travessa Independência e Rodovia RJ 158.



Fotografia 07 – Outro aspecto externo do imóvel.



Fotografia 08 – Outro dos fundos da área externa do imóvel avaliado.



Fotografia 09 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rodovia RJ 158.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo** para o terreno, com ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

4.1. Valor do Terreno:

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa localizou 06 (seis) ofertas de terrenos nas regiões de expansão urbana do município de Campos dos Goytacazes, com dimensões e usos próximos a gleba urbana avaliada, que possibilitaram concluir pelo valor de metro quadrado de terreno. Foram considerados fatores valorizantes ou desvalorizantes em relação às características de cada oferta, a saber:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“OFERTA”**, representado pelo fator de **0,90**, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) As ofertas imobiliárias pesquisadas possuem localizações diferentes entre si, o que influencia no seu valor final. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **“LOCALIZAÇÃO”**, calculado da seguinte forma:

Áreas situadas dentro da Macrozona Urbana – 1,00

Áreas situadas fora da Macrozona Urbana – 0,80

- c) **FATOR APROVEITAMENTO:** considerou a relação das ofertas comparativa, glebas urbanas ainda não dotadas de parcelamento urbano e a área avaliada que se situa em área parcialmente parcelada. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo seguinte cálculo:

Áreas situadas em área com parcelamento urbano – 1,30

Áreas situadas em área sem parcelamento urbano – 1,00

Os 06 (seis) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, a seguir demonstrados, culminaram no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA

Elementos Comparativos de Terrenos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Área Rodovia RJ 158

Área M²

15.745,00 m²

Valor:

R\$ 2.000.000,00

Informante:

Francisco Carlos De Souza Ribeiro

Tel.: (022) 9 9819-8613

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00

APROVEITAMENTO – 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Área Rodovia BR 101 – (sentido Campos - Vitória)

Área M²

98.608,00 m²

Valor:

R\$ 8.000.000,00

Informante:

Francisco Carlos De Souza Ribeiro

Tel.: (022) 9 9819-8613

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,80

APROVEITAMENTO – 1,00



Bairro Ururaí – Gleba Urbana

Valor:

R\$ 5.000.000,00

Chagas Hadade Imóveis

Tel.: (022) 2726-6200

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00

APROVEITAMENTO – 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Gleba Urbana – Parque Guarús

Área M²

7.200,00 m²

Valor:

R\$ 800.000,00

Informante:

Paulo Sergio Gimenes Mothé

Tel.: (022) 2722-3596

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,80

APROVEITAMENTO – 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Santa Cruz

Área M²

23.000,00 m²

Valor:

R\$ 1.850.000,00

Informante:

Paulo Sergio Gimenes Mothé

Tel.: (022) 2722-3596

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,80

APROVEITAMENTO – 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Vila da Rainha

Área M²

40.000,00 m²

Valor:

R\$ 5.000.000,00

Informante:

Acapulco Empreendimentos Imobiliários

Tel.: (019) 3471-4343

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00

APROVEITAMENTO – 1,00



VALIENGE CONSULTORIA

Valor do Terreno

Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.0

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** STA CRUZ CAMPOS 2**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Usina Santa Cruz**Lograd.:** Rodovia RJ 158**Nº:****Complemento:****Bairro:** Santa Cruz**Cidade:** Campos dos Goytacazes**Estado:** Rio de Janeiro**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.000.000,00	15.745,00	127,02	0,90	0,80	1,30	118,89
2	8.000.000,00	96.608,00	82,81	0,90	1,00	1,30	96,89
3	5.000.000,00	34.564,66	144,66	0,90	0,80	1,30	135,40
4	800.000,00	7.200,00	111,11	0,90	1,00	1,30	130,00
5	1.850.000,00	23.000,00	80,43	0,90	1,00	1,30	94,11
6	5.000.000,00	40.000,00	125,00	0,90	0,80	1,30	117,00

F1: Oferta**F2:** Localização**F3:** Aproveitamento

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	94,11
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	135,40
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	692,29
Amplitude total (R\$/m2):	41,29
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	10,32
Média aritmética (R\$/m2):	115,38
Mediana (R\$/m2):	117,95
Desvio médio (R\$/m2):	13,255904
Desvio padrão (R\$/m2):	16,875675
Variância (R\$/m2) ^ 2:	284,788418

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor =1,2606

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor =1,1861

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) =14,63

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 105,21

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 115,38

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 125,55

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,81

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,81

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 1

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 98,07

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 115,38

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 132,69

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 4.800,00

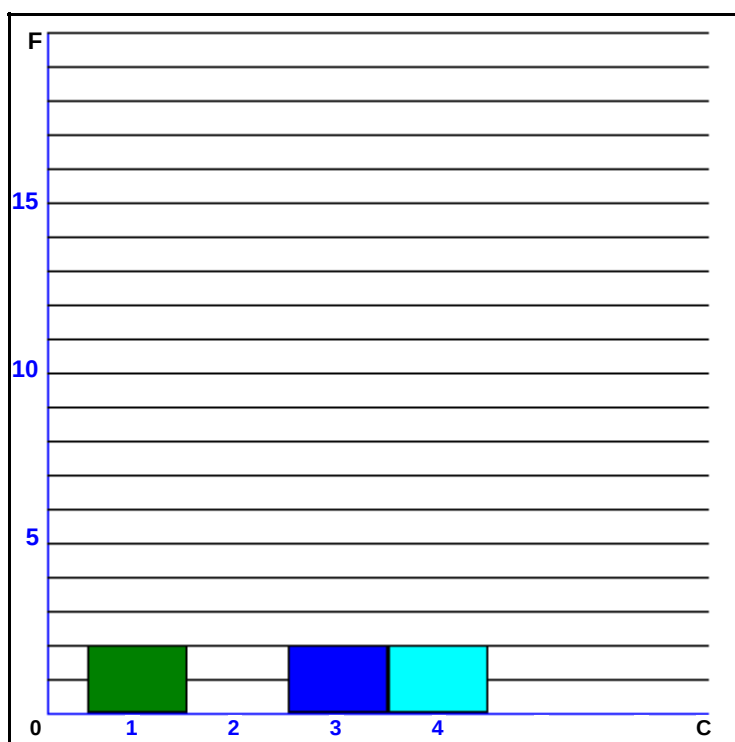
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 130,00

VALOR TOTAL (R\$) = 624.000,00

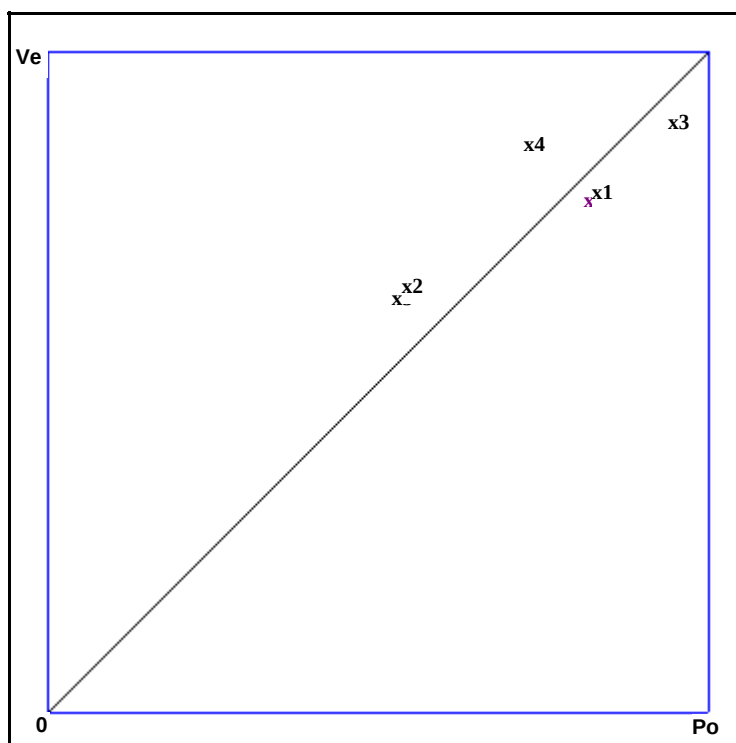
seiscentos e vinte e quatro mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

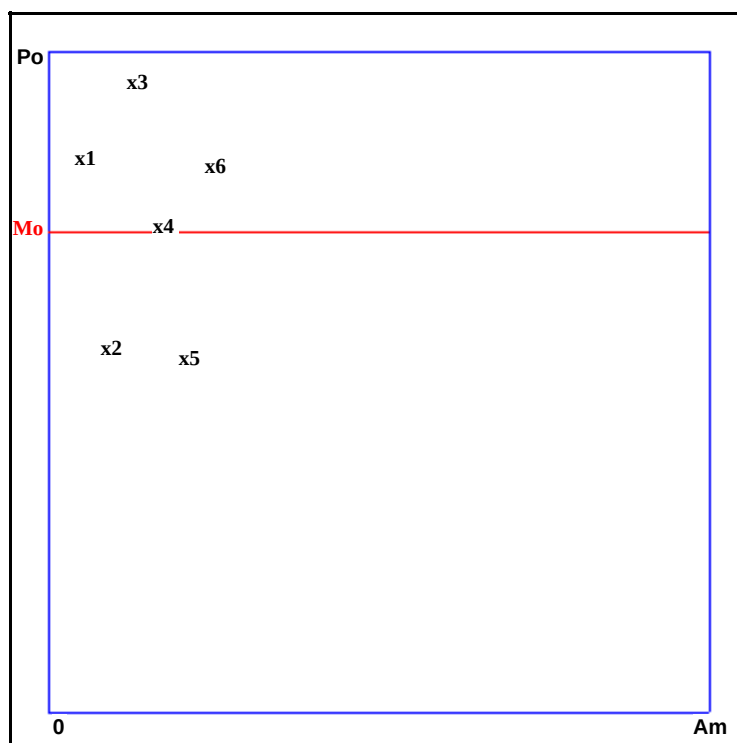
Valor do Terreno: R\$ 624.000,00 (seiscentos e vinte e quatro mil reais)

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))****INTERVALO**

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	94,11	104,43	2
2	104,43	114,75	0
3	114,75	125,08	2
4	125,08	135,40	2

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	127,02	118,89	0,94
2 -	82,81	96,89	1,17
3 -	144,66	135,40	0,94
4 -	111,11	130,00	1,17
5 -	80,43	94,11	1,17
6 -	125,00	117,00	0,94

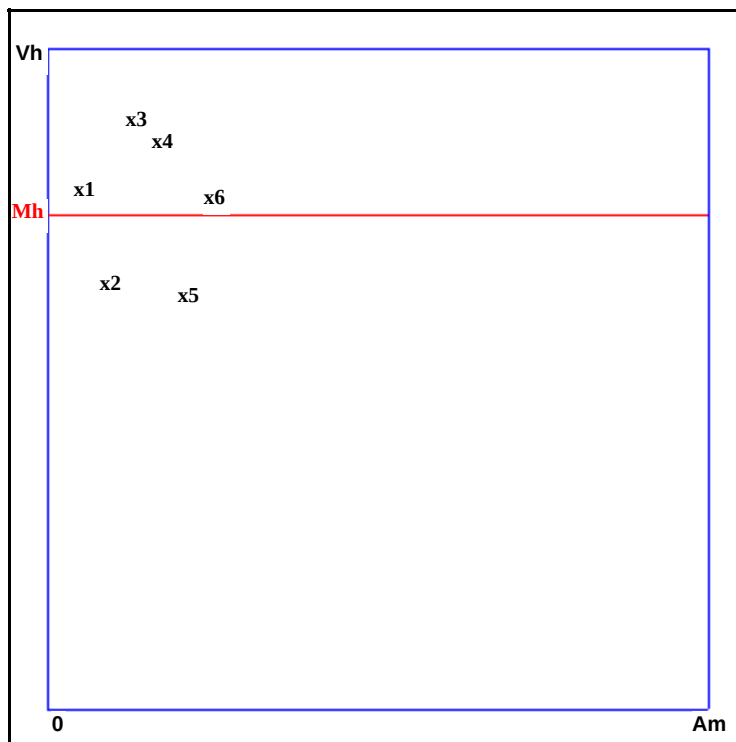
Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 111,84

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

	Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	127,02	15,185	13,58	
2 -	82,81	29,030	25,96	
3 -	144,66	32,817	29,34	
4 -	111,11	0,728	0,65	
5 -	80,43	31,404	28,08	
6 -	125,00	13,161	11,77	

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 115,38

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	118,89	3,513	3,05
2 -	96,89	18,495	16,03
3 -	135,40	20,017	17,35
4 -	130,00	14,619	12,67
5 -	94,11	21,273	18,44
6 -	117,00	1,619	1,40

Data: / /



VALIENGE CONSULTORIA

Valor da Construção



4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_{CB}):

De acordo com vistoria no local, consta a construção de um galpão para fins logísticos com 3.404,00 m² (três mil quatrocentos e quatro metros quadrados) e pé direito de 8,00 metros. Pelas características da construção apuradas em vistoria, classificamos o galpão existente na categoria “Galpão Padrão Médio”, idade 40 anos, estado de conservação “necessitando de reparos importantes” (alínea “g”).

O cálculo do valor da construção é dado pela expressão a seguir:

$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de Rio de Janeiro – SINDUSCON RJ denominado **“CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL”**, adotando-se os valores publicados em Outubro de 2018 (última publicação), conforme segue:

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.581,21
GI	823,61

A partir do metro quadrado das construções padrão R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, conforme preconizado no Estudo “Valores de Venda de Edificações” publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo - IBAPE-SP, conforme as tabelas a seguir:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 -Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo		Acima de 2,890		
		1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico		0,600	0,810
	1.3.2 - Padrão Simples		Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3 - Padrão Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4 - Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 - Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,490			
	2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico		0,600	0,780
2.1.2 - Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3 - Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4 - Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
2.1.5 - Padrão Fino			2,532	3,066	3,600	
2.1.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,610				
2.2 - GALPÃO		2.2.1 - Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL		3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples		0,060	0,120
	3.1.2 - Padrão Médio		0,192	0,246	0,300	
	3.1.3 - Padrão Superior		0,312	0,456	0,600	



Ac = área construída considerada em m²: 3.404,00 m²

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples e Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de Reparos Importantes e Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO



Galpão:

- Área construída: 3.404,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Médio
- Índice Tabela EVV Ibape: 1,00
- Valor GI (Galpão Industrial)/m²: R\$ 823,61 (Ref. CUB Sinduscon RJ Outubro de 2018)
- Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: $= 0,2 + 0,337 \times (1 - 0,2) = 0,470$

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR CUB - RJ	ÍNDICE EVV	DEPRECIACÃO	TOTAL
Galpão	3.404,00	R\$ 823,61	1,000	0,470	R\$ 1.316.555,74

$$V_c = \text{R\$ } 1.316.555,74 \text{ ou } \text{R\$ } 1.316.000,00$$



4.3. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, procedemos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	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	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
TOTAL DE PONTOS					13

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 13 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. CONCLUSÕES

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para o imóvel (Terreno e Galpão) objeto da Matrícula Imobiliária nº 3.064 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos dos Goytacazes, com área de terreno de 4.800,00 m² (quatro mil e oitocentos metros quadrados), e área construída de 3.404,00 m² (três mil quatrocentos e quatro metros quadrados) conforme solicitação da empresa Usina Santa Cruz, CNPJ nº 33.302.506/0004-57, é de:

Terreno = R\$ 624.000,00
Construção = R\$ 1.316.000,00
Valor de Venda (V_v)
R\$ 1.940.000,00
(um milhão novecentos e quarenta mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2018.</u>

A pesquisa de glebas urbanas levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da Rodovia RJ 158, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 144,66 e R\$ 80,43. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, localização (considerando a localização dos comparativos em relação ao avaliando) e aproveitamento (fator valorizante para áreas situadas em parcelamento urbano), chegou-se ao valor médio de R\$ 130,00 (cento e trinta reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para conclusão de seu valor final.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo coloca claramente as características e seu estado de conservação, conforme demonstrado no Item 4.2., aplicando-se o recomendado no “Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 35 (trinta e cinco) páginas digitadas somente no anverso, 09 (nove) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

O presente laudo foi assinado eletronicamente e a verificação de sua autenticidade poderá ser verificada <http://www.documentoeletronico.com.br/validar-documentos.asp> através do código **WJIDH-1T2V8-EXTPN-6CIRN**.

São Paulo, 25 de novembro de 2018.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU N° 55.782-0

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 3.604

12º Cartório de Registro de Imóveis

Campos dos Goytacazes - RJ

Documento assinado eletronicamente. Verificação no site <https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx> através do código WJIDH-1T2V8-EXTPN-6CIRN

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

página 36 de 38

Rua Atílio Piffer, nº 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

CARTÓRIO DO 12º OFÍCIO

QUINTA CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL

DO

REGISTRO GERAL E DAS HIPOTECAS

CERTIDÃO

PAULO ROBERTO SIMÕES FERREIRA, Oficial do Registro de Imóveis e das Hipotecas da Quinta Circunscrição Territorial da Cidade de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de Janeiro e República Federativa do Brasil, por nomeação na forma da Lei etc...

Certifico que revendo em meu poder e Cartório

os Livros de INSCRIÇÕES ESPECIAIS DAS HIPOTECAS E REGISTROS DIVERSOS DE ONUS REAIS, deles, de 17 de maio de 2012, até a presente data, A NÃO SER: a penhora registrada sob o nº1/3604, em favor do MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO, conforme ofício n.º 1060/06, datado de 17/06/2006, RT 2046.2003282.01.006 da 2ª Vara de Trabalho desta Comarca, em garantia da dívida de R\$ 1.507.900,07 (hum milhão, quinhentos e sete mil, novecentos reais e sete centavos), sendo executada USINA SANTA CRUZ S/A, e EMAC EMPRES. AGRÍCOLA CENTRAL LTDA, NADA MAIS se continha gravando sob uma área de terras desmembrada da "Fazenda Santa Cruz", situado no 1º subdistrito do 1º distrito deste Município, medindo 73.750,11 metros quadrados e se confronta pela frente e por ambos os lados com terras pertencentes a outorgante e reciprocamente outorgada Usina Santa Cruz S/A., e com terras remanescentes da Fazenda Santa Cruz e finalmente pelos fundos com a margem direita do Rio Paralba do Sul, sendo a mesma cortada pela Estrada RJ158 (Campos-São Fidélis), estando instaladas neste área, a Usina, Moenda, Caldeiras, Pontes, Hilus; de propriedade da COMPANHIA BRASILEIRA DE AÇUCAR E ALCOOL, com sede e estabelecimento industrial neste Município, inscrita no CGC/MF sob o nº 02.995.097/0006-50; devidamente matriculado sob o nº 3604, fls. 123 do livro 2-L, desta 5ª Circunscrição.- Os emolumentos devidos por esta certidão, na importância de R\$ 77,18, foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$ 56,77 custas, R\$ 1,13 2%, R\$11,35 20% do FETJ, R\$ 2,83 5% do Fundperj, R\$ 2,83 Funperj, R\$2,27 4% Funarpen, foram devidamente pagos.- Campos dos Goytacazes, 26 de junho de 2014.- Eu, PAULO ROBERTO SIMÕES FERREIRA, Mat. 06/2507, digitei o presente ato, subscrevo e assino,---.

Paulo Roberto Simões Ferreira
Tabelião
Mat.: 06/2507

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
E-PRO 40029 SAH
Consulte a Validade do Selo
em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitopublico>

PROTOCOLO DE AÇÕES

Este é um documento assinado eletronicamente pelas partes. O documento eletrônico é garantido pela medida provisória 2200-2, de 24 de agosto de 2001, que estabelece que todo documento em forma eletrônica tem assegurada a autenticidade, integridade e validade jurídica desde que utilize certificados digitais padrão ICP-Brasil.

Data de emissão do Protocolo: 27/11/2018

Dados do Documento

Tipo de Documento	Proposta Técnica e Comercial
Referência	Galpão - Matrícula Imobiliária nº 3.604
Situação	Vigente / Ativo
Data da Criação	27/11/2018
Validade	27/11/2018 até 27/11/2019
Hash Code do Documento	5D69443AA6AD80BB53564EF5E1A1A9095954A9303790A0738E434A26208D3F21

Assinaturas / Aprovações / Aceites

Papel (parte) Representantes

Relacionamento 11.129.545/0001-19 - VALIENGE CONSULTORIA

Representante

MARCELO SARNELLI LEMOS

CPF

082.029.608-27

Ação: Assinado em 27/11/2018 09:23:12 com o certificado ICP-Brasil Serial - 66EF11F7C87E0D4B

IP:

201.6.132.32

Info. Navegador: Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko



Toda assinatura contida neste documento possui carimbo de tempo baseado na Hora Legal Brasileira, emitido pela autoridade de Carimbo de Tempo Qualisign, ACT homologada pelo observatório nacional - ON/MCTI

A autenticidade, validade e detalhes de cada assinatura deste documento podem ser verificadas através do endereço eletrônico <https://www.documentoeletronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx>, utilizando o código de acesso (passcode) abaixo:

Código de Acesso (Passcode): **WJIDH-1T2V8-EXTPN-6CIRN**



Os serviços de assinatura digital deste portal contam com a garantia e confiabilidade da **AR-QualiSign**, Autoridade de Registro vinculada à ICP-Brasil.