



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Tipo de Imóvel:

Gleba Urbana

Local:

Rodovia RJ 158, s.n.º

Bairro Santa Cruz

Matrícula Imobiliária nº 4.038

12º CRI – Campos dos Goytacazes - RJ

LAT. -21°43'18"S

LONG. -41°23'51"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:



F5OEQ-LW6RA-ZS41G-PFS7M0



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para o imóvel (Gleba Urbana) objeto da Matrícula Imobiliária nº 4.038 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 de Goytacazes, com área de terreno de 16.100,00 m² (dezesesseis mil e cem metros quadrados), conforme solicitação da empresa Usina Santa Cruz, CNPJ nº 33.302.506/0004-57, é de:

Gleba Nua = R\$ 1.610.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Valor de Venda (V_v) R\$ 1.610.000,00 (um milhão seiscentos e dez 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 área (considerando o tamanho do imóvel avaliado e seus comparativos), chegou-se ao valor médio de R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para conclusão de seu valor final.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de imóvel (Gleba Urbana) objeto da Matrícula Imobiliária nº 4.038 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 de Goytacazes, com área de terreno de 16.100,00 m² (dezesesseis mil e cem 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°43'18"S e -41°23'51"O.



Fotografia 01 – Aspecto do imóvel avaliado e seus limites (em vermelho) e sua localização em relação ao Bairro Santa Cruz (1).



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 uma gleba urbana sem benfeitorias, que outrora abrigava tanques de armazenamento de álcool. A localização do imóvel para fins de atividades industriais ou de logística é boa, tendo em vista nas proximidades da Rodovia RJ 158, que liga o município de Campos dos Goytacazes ao município de São Fidélis.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel possui área de terreno de área de terreno de **16.100,00 m² (dezesesseis mil e cem metros quadrados)**, objeto da Matrícula Imobiliária nº 4.038 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 **16.100,00 m² (dezesesseis mil e cem metros quadrados)**, tendo aproximadamente 350,00 metros para a Rodovia RJ 158, 170,00 metros confrontando com a área do Bairro Santa Cruz e 400,00 metros de fundos, possuindo formato triangular.

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.

2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, não constam construções ou benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.



2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de uma gleba urbana sem benfeitorias. Dentro da Lei de Zoneamento do município de Campos dos Goytacazes, a área é classificada como de expansão urbana, o que significa que seu uso pode atender tanto a parte industrial ou de logística, bem como para futuros empreendimentos residenciais populares (estilo Minha Casa Minha Vida). Importante ressaltar que a área foi utilizada por tanques de armazenamento de álcool, porém não foi repassado pelo contratante informações sobre eventuais passivos ambientais sobre a área.

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 através de objeto voador não tripulado (drone) no local em **23/08/2018**.



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado (projeção de divisas em vermelho) junto à Rodovia RJ 158.



Fotografia 04 – Aspecto do imóvel avaliado (área em destaque) e aspectos de sua topografia, vegetação e ocupação.



Fotografia 05 – Outro aspecto do imóvel avaliado (área em destaque) e sua localização junto ao Bairro Santa Cruz, conforme indicado pela seta vermelha.



Fotografia 06 – Outro aspecto do imóvel avaliado (área em destaque) e sua localização junto ao Bairro Santa Cruz e Usina Santa Cruz, conforme indicado pelas setas vermelhas.



Fotografia 07 – Aspecto do imóvel avaliado (área em destaque), tendo em primeiro plano o Bairro Santa Cruz.



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 da Gleba Nua :

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 ÁREA:** considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo seguinte cálculo:

Para diferença entre as áreas <= 30% adotado:

$$Fa = (Sp/Sa) ^ (1,4)$$

Para diferença entre as áreas > 30% adotado:

$$Fa = (Sp/Sa) ^ (1,8)$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

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

ÁREA – 0,99



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

ÁREA – 1,25



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Bairro Ururaí – Gleba Urbana

Área M²

34.564,66 m²

Valor:

R\$ 5.000.000,00

Informante:

Chagas Hadade Imóveis

Tel.: (022) 2726-6200

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00

ÁREA – 1,10



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

ÁREA – 0,90



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

ÁREA – 1,04



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

ÁREA – 1,12



VALIENGE CONSULTORIA

Valor da Gleba Nua

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 1**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	0,99	90,54
2	8.000.000,00	96.608,00	82,81	0,90	1,00	1,25	93,16
3	5.000.000,00	34.564,66	144,66	0,90	0,80	1,10	114,57
4	800.000,00	7.200,00	111,11	0,90	1,00	0,90	90,00
5	1.850.000,00	23.000,00	80,43	0,90	1,00	0,90	65,15
6	5.000.000,00	40.000,00	125,00	0,90	0,80	1,12	100,80

F1: Oferta**F2:** Localização**F3:** Área

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):	65,15
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	114,57
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	554,22
Amplitude total (R\$/m2):	49,42
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	12,35
Média aritmética (R\$/m2):	92,37
Mediana (R\$/m2):	91,85
Desvio médio (R\$/m2):	10,472111
Desvio padrão (R\$/m2):	16,212340
Variância (R\$/m2) ^ 2:	262,839973

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 =1,6789

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,3692

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 (%) =17,55

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) = 82,60

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 92,37

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 102,14

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 10,58

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 10,58

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) = 78,51

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 92,37

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 106,23

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) = 16.100,00

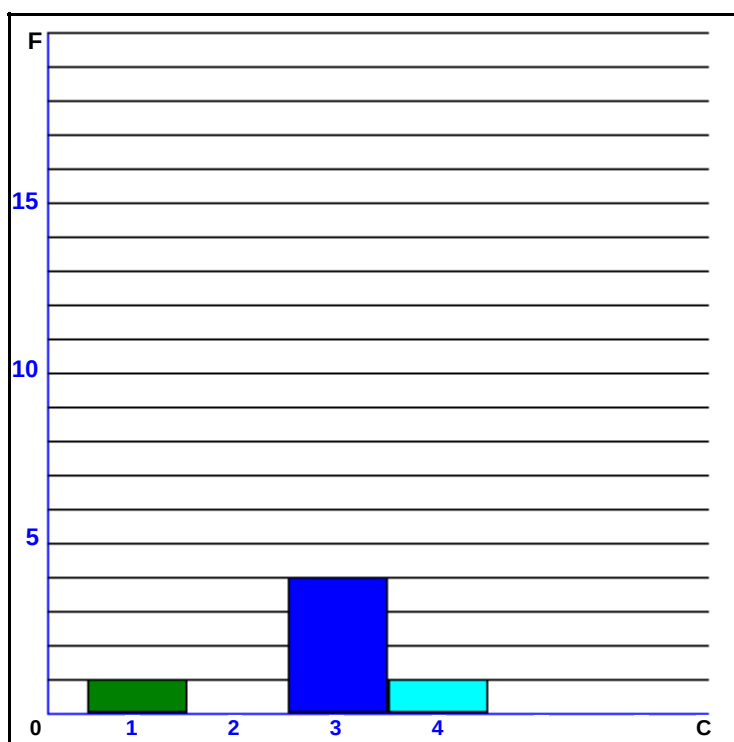
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 100,00

VALOR TOTAL (R\$) = 1.610.000,00

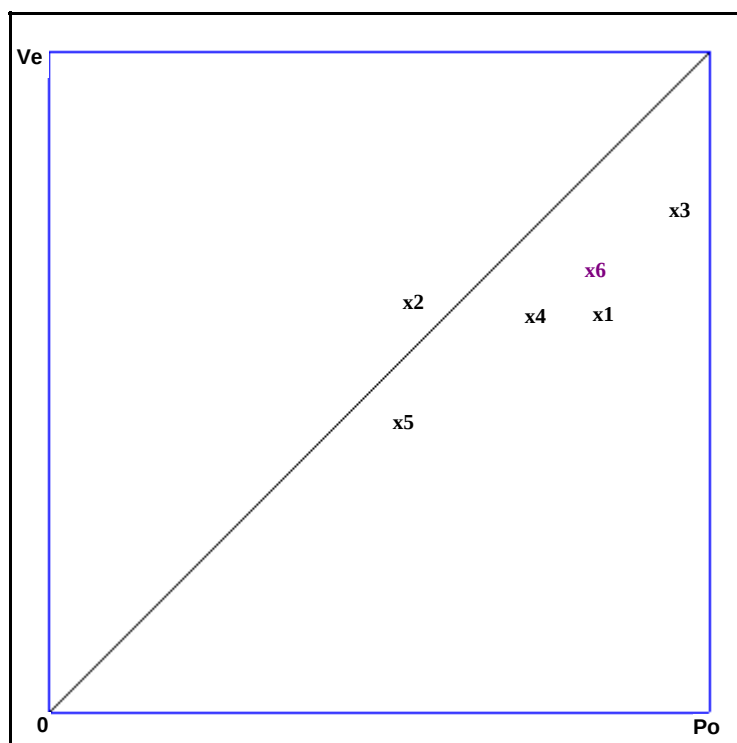
um milhão, seiscentos e dez mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

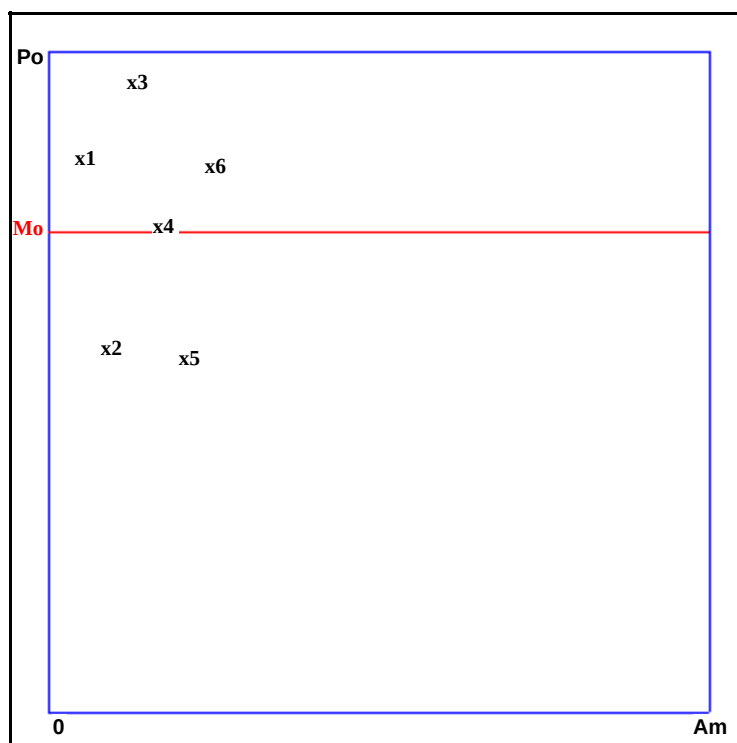
Valor da Gleba Nua: R\$ 1.610.000,00 (um milhão, seiscentos e dez mil reais)

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	65,15	77,51	1
2	77,51	89,86	0
3	89,86	102,21	4
4	102,21	114,57	1

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	90,54	0,71
2 -	82,81	93,16	1,13
3 -	144,66	114,57	0,79
4 -	111,11	90,00	0,81
5 -	80,43	65,15	0,81
6 -	125,00	100,80	0,81

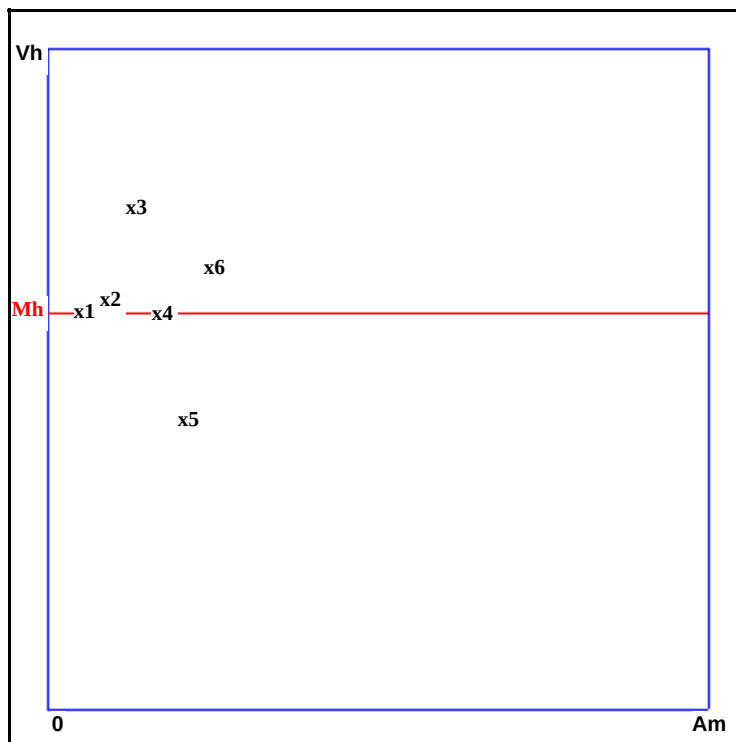
Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

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) = 92,37

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	90,54	1,827	1,98
2 -	93,16	0,789	0,85
3 -	114,57	22,197	24,03
4 -	90,00	2,371	2,57
5 -	65,15	27,218	29,47
6 -	100,80	8,429	9,13

Data: / /



4.2. 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 (Gleba Urbana) objeto da Matrícula Imobiliária nº 4.038 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 16.100,00 m² (dezesesseis mil e cem metros quadrados), conforme solicitação da empresa Usina Santa Cruz, CNPJ nº 33.302.506/0004-57, é de:

Gleba Nua = R\$ 1.610.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Valor de Venda (V_v)
R\$ 1.610.000,00
(um milhão seiscentos e dez 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 área (considerando o tamanho do imóvel avaliado e seus comparativos), chegou-se ao valor médio de R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado para conclusão de seu valor final.



6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 28 (vinte e oito) páginas digitadas somente no anverso, 07 (sete) 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 **F5OEQ-LW6RA-ZS41G-PFS7M**.

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 4.038
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 F5OEQ-LW6RA-ZS41G-PFS7M

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

página 29 de 31

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 05 de Março de 1948, data da instalação desta Circunscrição, até 14 de julho de 1994, até a presente data **NÃO CONSTA** nenhum gravame, inclusive ações reais, pessoais ou reipersecutórias objetivando uma área de terras outrora desmembrada do imóvel rural denominado FAZENDA SANTA CRUZ, situada no 1º sub-distrito do 1º distrito deste município, com 16.100 metros quadrados; de propriedade de COMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ALCOOL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.995.097/0001-45; devidamente matriculado sob o nº 4.038, fls. 10 do Livro 2-N, 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 tabela 1 até nº 1, R\$ 1,13 2%, R\$ 11,35 20% do FETJ, R\$ 2,83 5% do Fundperj, R\$ 2,83 Funperj, R\$ 2,27 funnapen, foram devidamente pagos.- Campos dos Goytacazes, 14 de julho de 2014.- Eu, PAULO ROBERTO SIMÕES FERREIRA, Oficial de Registro de Imóveis, subscrevo e assino.-

Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAJL 05497 MSA
Consulte a Validade do Selo
em: <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Paulo Roberto Simões Ferreira
Tabelião
Matr. 05/2501

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	Gleba Urbana - Matrícula Imobiliária nº 4.038
Situação	Vigente / Ativo
Data da Criação	27/11/2018
Validade	27/11/2018 até 27/11/2019
Hash Code do Documento	49ED60DFDB68C3CDF33EB065C859750B8D1A5B710B80D44C59B97F8056DA5FD0

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 09:19:29 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): **F5OEQ-LW6RA-ZS41G-PFS7M**



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