



VALIENGE CONSULTORIA



Tipo de Imóvel:
Galpão e Terreno

Local:
Rodovia RJ 158, s.n.º - Bairro Santa Cruz
Matrícula Imobiliária nº 3.604-A (Área Maior)
12º CRI – Campos dos Goytacazes - RJ
LAT. -21°13'45"S LONG. -41°24'04"O

Dados do Processo:
Autos nº 0069677-29.2009.8.26.0576
8ª Vara Cível - Comarca de São José do Rio Preto

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:
Grau I da NBR 14653-2

Número do Laudo:



VLG1120210285797003



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para o imóvel (**Galpão e Terreno**) parte de área maior objeto da Matrícula Imobiliária nº 3.604-A do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes - RJ, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos dos Goytacazes – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos de Goytacazes, com área de terreno de **3.500,00 m²** (três mil e quinhentos metros quadrados) e área construída de **3.000,00 m²** (três mil metros quadrados), é de:

Terreno = R\$ 210.000,00
Construção = R\$ 523.000,00
Valor de Venda: R\$ 733.000,00 (Setecentos e trinta e três mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2021.</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 cinco ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam entre R\$ 50,00 e 129,41. 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 das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliando), chegou-se ao valor médio de R\$ 60,00 (sessenta 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 pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de imóvel (**Galpão e Terreno**) parte de área maior objeto da Matrícula Imobiliária nº 3.604-A do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes - RJ, situado à Rodovia RJ 158 (Estrada Campos dos Goytacazes – São Fidélis) no Bairro Santa Cruz, município de Campos de Goytacazes, com área de terreno de **3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados)** e área construída de **3.000,00 m² (três mil metros quadrados)**.

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 **27/03/2021** visando caracterizar o objeto desta avaliação, ressaltamos os seguintes pontos relevantes a seguir descritos:

2.1. Localização do imóvel avaliado:

Os imóveis avaliados localizam-se às margens da Rodovia RJ 158, por onde se dá seu acesso principal, localizando-se nas imediações do Distrito Santa Cruz. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, os imóveis localizam-se a -21°43'14"S e -41°24'03"O.



Fotografia 01 – Aspecto dos imóveis avaliados e seus limites (em vermelho).



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 galpão na área adjacente ao antigo complexo da Usina Santa Cruz, cujo uso pode é de logísticos.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, **o imóvel é parte de área maior da Matrícula Imobiliária nº 3.604-A do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes (ANEXO 01)**. Importante ressaltar que o imóvel avaliado prescinde de regularização fundiária para promover o desmembramento da parte correspondente a esta avaliação, cujo trabalho ficará por conta do eventual comprador / arrematante.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno referente ao galpão destacado de área maior perfaz o total de **3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados)**.

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 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, o galpão objeto desta avaliação conta com área construída de **3.000,00 m² (três mil metros quadrados)**, com pé direito de 8,00 metros. Pelas características da construção apuradas em vistoria, classificamos o galpão existente na categoria “Galpão Padrão Médio”, idade 50 anos, estado de conservação “necessitando de reparos importantes a estado de ruína” (alínea “h”).

2.5. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno e construção para fins logísticos em área parcial do imóvel, cuja construção só atende ao perfil de segmento logístico.

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 drone em **27/03/2021**.



Fotografia 03 – Aspecto do imóveis avaliado (em vermelho), situado no alinhamento da Rodovia RJ 158.



Fotografia 04 – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho).



Fotografia 05 – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho).



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 05 (cinco) ofertas de glebas 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) **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 da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ 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 05 (cinco) elementos comparativos a seguir demonstrados, culminando no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA

Elementos Comparativos de Glebas Urbanas



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Área Bairro Santa Cruz

Área M²

12.000,00 m²

Valor:

R\$ 900.000,00

Informante:

Elo Consultoria Imobiliária

Tel.: (22) 2737-7100

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-campos-dos-goytacazes-12000m2-venda-RS900000-id-2516748277/>

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 0,92

APROVEITAMENTO – 0,80



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Área Rodovia RJ 158 – São Fidélis

Área M²

3.238,00 m²

Valor:

R\$ 420.000,00

Informante:

Site MF Rural

Link da Oferta:

<https://www.mfrural.com.br/detalhe/396505/terreno-em-area-rural-sao-fidelis-rj>

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 0,81

APROVEITAMENTO – 0,80



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Área Rodovia RJ 158 – Próximo Bairro Santa Cruz

Área M²

23.000,00 m²

Valor:

R\$ 1.850.000,00

Informante:

Site MF Rural

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-campos-dos-goitacazes-23m2-venda-RS1850000-id-88495406/>

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 1,04

APROVEITAMENTO – 0,80



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Área Parque Guarús

Área M²

45.000,00 m²

Valor:

R\$ 2.250.000,00

Informante:

Chico Corretor de Imóveis

Tel.: (22) 99819-8613

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-guarus-bairros-campos-dos-goytacazes-45000m2-venda-RS2250000-id-71730464/>

Fatores:

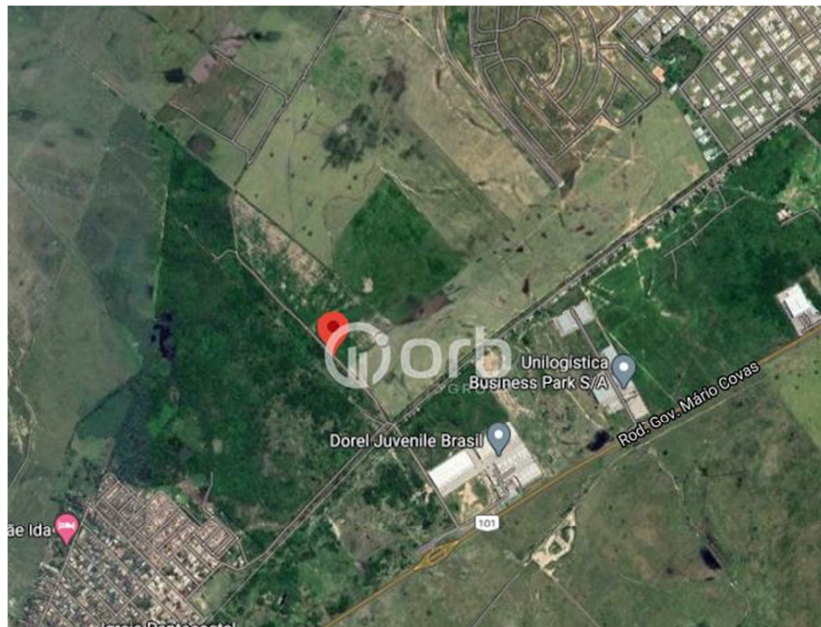
OFERTA – 0,90

ÁREA – 1,13

APROVEITAMENTO – 0,80



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Parque Framboyant

Área M²

60.500,00 m²

Valor:

R\$ 4.965.000,00

Informante:

Orb Imobiliária

Tel.: (21) 99815-5001

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-guarus-bairros-campos-dos-goitacazes-45000m2-venda-RS2250000-id-71730464/>

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 1,18

APROVEITAMENTO – 0,80



VALIENGE CONSULTORIA

Valor da Gleba Nua

Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.1

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** SANTA CRUZ 3**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** RODOVIA RJ 158 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA 3604-A**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	900.000,00	12.000,00	75,00	0,90	0,92	0,80	49,68
2	420.000,00	3.238,00	129,71	0,90	0,81	0,80	75,65
3	1.850.000,00	23.000,00	80,43	0,90	1,04	0,80	60,23
4	2.250.000,00	45.000,00	50,00	0,90	1,13	0,80	40,68
5	4.695.000,00	60.500,00	77,60	0,90	1,18	0,80	65,93

F1: Oferta**F2:** Área**F3:** Aproveitamento

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	40,68
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	75,65
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	292,17
Amplitude total (R\$/m2):	34,97
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	8,74
Média aritmética (R\$/m2):	58,43
Mediana (R\$/m2):	60,23
Desvio médio (R\$/m2):	10,602885
Desvio padrão (R\$/m2):	13,670722
Variância (R\$/m2) ^ 2:	186,888626

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 5.1 - 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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2987

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2591

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 (%) = 23,40

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 49,06$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 58,43$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 67,81$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 16,04$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 16,04$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 49,67$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 58,43$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 67,20$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 3.500,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 60,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 210.000,00$$

duzentos e dez mil, reais

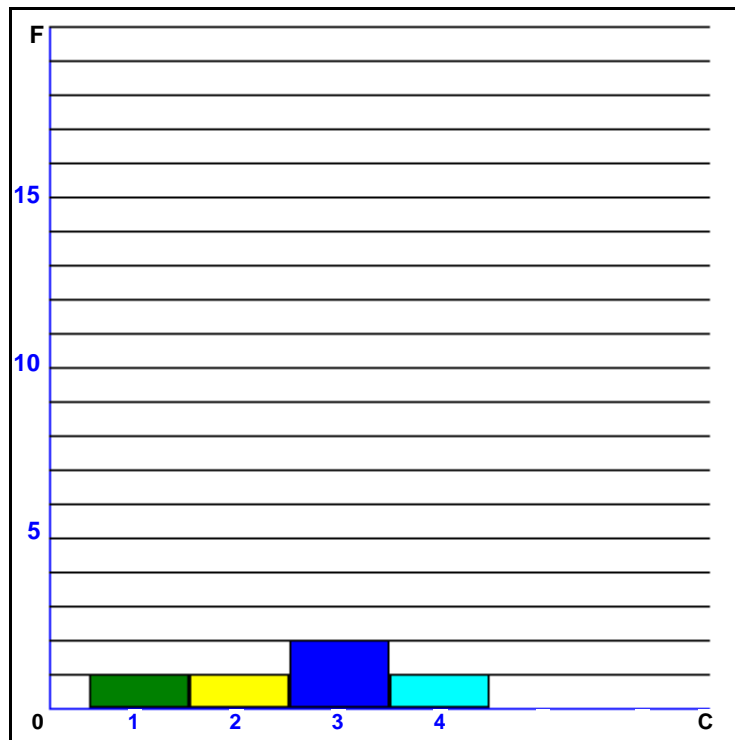
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA GLEBA NUA: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)

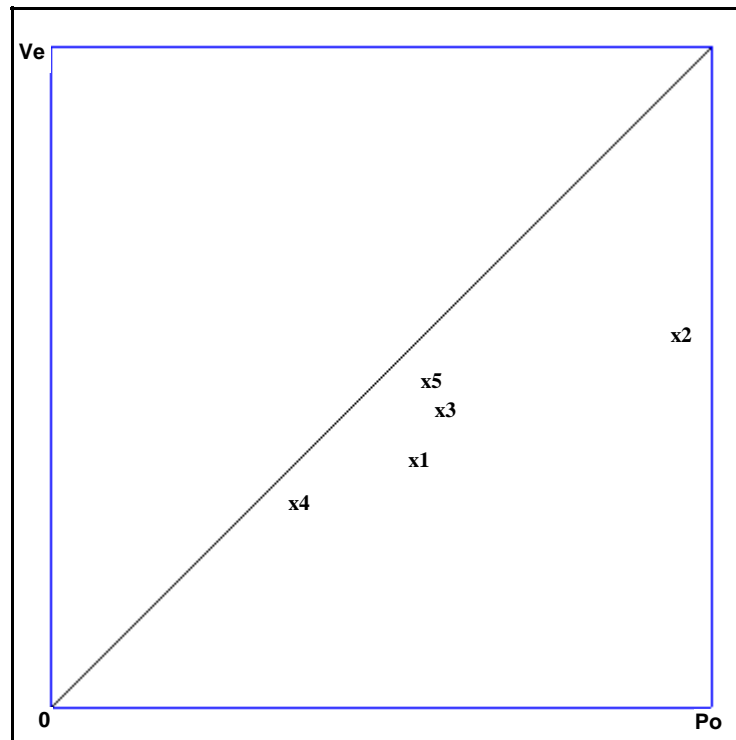
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

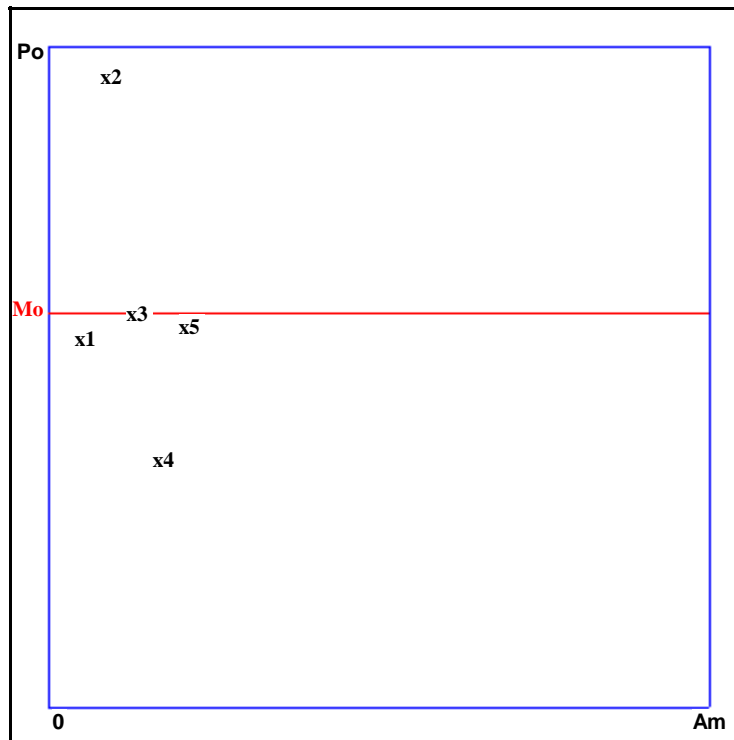
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	40,68	49,42	1
2	49,42	58,16	1
3	58,16	66,91	2
4	66,91	75,65	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²**

Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	75,00	49,68	0,66
2 -	129,71	75,65	0,58
3 -	80,43	60,23	0,75
4 -	50,00	40,68	0,81
5 -	77,60	65,93	0,85

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

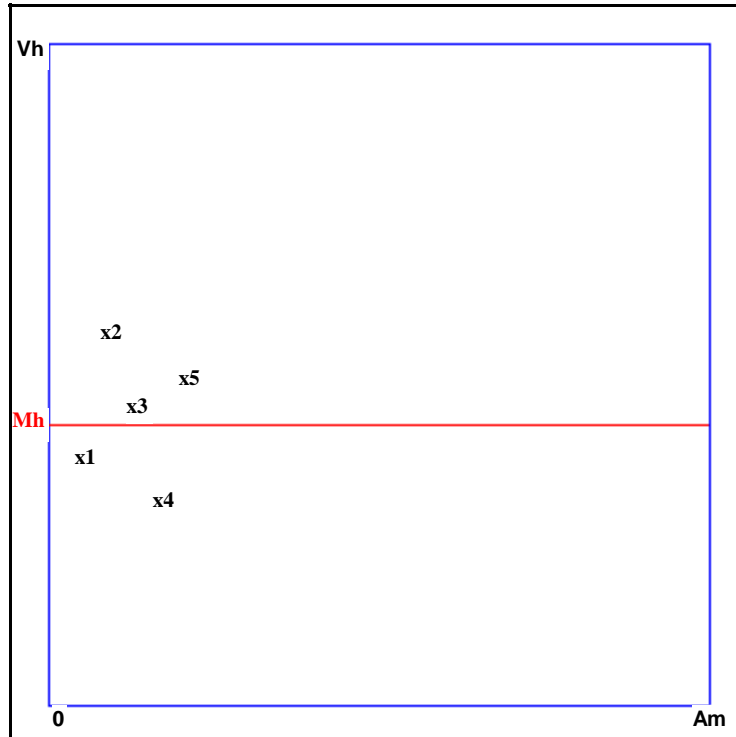
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 82,55

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

1 -	75,00	7,550	9,15
2 -	129,71	47,160	57,13
3 -	80,43	2,115	2,56
4 -	50,00	32,550	39,43
5 -	77,60	4,946	5,99

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 58,43

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	49,68	8,754	14,98
2 -	75,65	17,213	29,46
3 -	60,23	1,796	3,07
4 -	40,68	17,754	30,38
5 -	65,93	7,498	12,83

Data: / / _____



VALIENGE CONSULTORIA

Valor da Construção



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

De acordo com vistoria no local, a parte correspondente a esta avaliação possui 01 (um) galpão com área construída de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), com pé direito de 8,00 metros. Pelas características da construção apuradas em vistoria, classificamos o galpão existente na categoria “Galpão Padrão Médio”, idade 50 anos, estado de conservação “necessitando de reparos importantes a estado de ruína” (alínea “h”).

$V_c = qc \times Ac \times Ap \times foc$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

qc = 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 2021 (última publicação), conforme segue:

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

RP1Q	1.971,96	0,27%
GI	1.076,04	-0,06%

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	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
b	Entre nova e regular	0,32	<i>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.</i>
c	Regular	2,52	<i>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.</i>
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	<i>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.</i>
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	<i>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.</i>
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	<i>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.</i>
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	<i>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.</i>
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	<i>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>
i	Sem Valor	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>



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	0,866	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

Assim, classificamos e avaliamos as edificações do imóvel avaliado conforme segue:



CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO



Edificação 01 – Galpão:

- Área construída: 3.000,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Médio
- Índice: 0,50
- Valor GI (Galpão Industrial): R\$ 1.076,04 (Ref. CUB Sinduscon RJ novembro 2021)
- Idade: 50 anos (Vida Útil Restante = 10 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes a Estado de Ruína – Alínea “h”
- Fator depreciação: $=0,2+0,155 \times (1-0,2) = 0,324$

CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR R8 N R\$ M ² SINDUSCON RJ	ÍNDICE	DEPRECIAÇÃO	TOTAL
Galpão 01	3.000,00	R\$ 1.076,04	0,50	0,324	R\$ 522.955,44

Vc1 = R\$ 522.955,44 ou R\$ 523.000,00



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	3
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	1
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 I de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 29 (vinte e nove) páginas digitadas, 05 (cinco) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria ao imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

Declaramos que os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 12 de novembro de 2021.

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° 55.782-0**

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19**



Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000000367792

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 30/10/2021

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**Registro CAU :** 55782-0**CPF:** 255.253.348-52**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto e Urbanista

Cursos anotados no SICCAU:

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo território nacional.

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01

**Matrícula Imobiliária nº 3.604-A
12º Cartório de Registro de Imóveis
Campos dos Goytacazes – RJ**

CARTÓRIO DO 12.º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

5.ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL – CNS: 09009-2

STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO

Responsável pelo Expediente – matrícula 90/14

Avenida Doutor Alberto Torres, 309, Centro, Campos/RJ – Tel.: (22) 2738-1189

C E R T I D Ã O

STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO, Responsável pelo Expediente 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 e dou fé, atendendo o pedido 10455 que nos Livro de atribuições de Registro de Imóveis, deles o **Registro Geral, Ficha 01, Matrícula 3604-A** consta o registro cujo inteiro teor é o seguinte: **Área de terras desmembrada da “Fazenda Santa Cruz”**, situado no 1º distrito deste município, medindo 73.750,11 metros quadrados e se confronta pela frete 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 Paraíba do Sul, sendo a mesma cortada pela estrada RJ 158 (Campos-São Fidélis), estando instaladas nesta área, a Usina, Hoenda, Caldeiras, Pontes, Hilus; **de propriedade da USINA SANTA CRUZ S.A.**, com sede e estabelecimento industriaç neste município, inscrita no CGC/MF sob o n.º 33.302.506/0001-04, adquirida pelo título devidamente registrado sob o n.º 413; fls. 096 do Livro 3 da 3ª Circunscrição Territorial de Registro de Imóveis desta Comarca e matriculado sob o n.º 394, fls. 108 do Livro 2-A, desta 5ª Circunscrição. O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. **Av.1/3.604-A** – Campos dos Goytacazes (RJ), 28 de outubro de 2008. Fica averbado que de acordo com o levantamento topográfico elaborado pelo agrimensor Amaro de Oliveira Cabral, topógrafo, CREA n. 86-1.00422-2/TD, o imóvel objeto da referida matrícula foi desmembrado de duas unidades distintas, que assim se descreve: **Primeira:** começa no marco M54, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM a norte (Y) de 7.596.398.556 e este (x) de 251.219,762 de onde segue em direção ao marco MSS, no azimute 113°24'50'' confrontando do marco M54 ao marco MSS, pela frente com a Rodovia RJ-158 (Campos-São Fidélis) em uma distância de 156,00 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M56 no azimute 203°31'22'', confrontando do marco MSS ao marco M56, pelo lado direito, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 247,68 metros, defletindo no marco M56, pelo lado direito com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 247,68 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M57, no azimute 293°36'25'', confrontando-se do marco 56 ao marco M57, pelos fundos, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 156,00 metros, defletindo à direita, seguem em direção ao marco M54, no azimute 23°36'17'', em uma distância de 247,701 metros, confrontando do marco M57 ao marco M54, pelo lado esquerdo, com a área remanescente da Fazenda Santa Cruz, em uma distância de 246,55 metros, fechando assim um perímetro de 806,23 metros e perfazendo uma área de 38.550,31 metros. **Segunda:** Começa no marco M0, descrito em planta anexa, com coordenadas UTM a norte (Y) de 7.596.952,993 e este (X) de 250.636,275 de onde segue em direção ao marco M1, no azimute 112°08'46'' em uma distância de 361,12 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M2, no azimute 115°15'25'' em uma distância de 54,76 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M3, no azimute 121°14'46'', em uma distância de 177,14 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M4, no azimute 130°12'42'', em uma distância de 39,59 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M5, no azimute 145°18'00'', em uma distância de 52,99 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M6, no azimute 133°59'14'', em uma distância de 125,69 metros, confrontando do marco M0 ao marco M6 com o Rio Paraíba do Sul em uma distância de 811,29 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M7, no azimute 201°10'31'', confrontando do marco M6 ao marco M7 com a Vila Operária Santa Cruz, em uma distância a esquerda, segue em direção ao marco M9, no azimute 110°39'12'', em uma distância de 177,50 metros, confrontando do marco M7 com o marco M10, no azimute 210°39'53'', em uma distância de 55,73 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M11, no azimute 126°08'08'', em uma distância de 23,59 metros, defletindo à direita segue em direção M12, no azimute 215°04'10'', em uma distância de

CARTÓRIO DO 12.º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

5.ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL – CNS: 09009-2

STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO

Responsável pelo Expediente – matrícula 90/14

Avenida Doutor Alberto Torres, 309, Centro, Campos/RJ – Tel.: (22) 2738-1189

93,39 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M13, no azimute $305^{\circ}35'32''$, em uma distância de 16,20 metros defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M14, no azimute $215^{\circ}34'50''$, em uma distância de 28,91 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M15, no azimute $105^{\circ}55'53''$, em uma distância de 17,27 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M16, no azimute $215^{\circ}17'46''$, em uma distância de 121,71 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M17, defletindo à direita, segue em direção ao marco M18, no azimute $219^{\circ}25'21''$, em uma distância de 30,50 metros, confrontando do marco M9 ao marco M18, por segmentos de retas, com Vila Operária Santa Cruz, em uma distância de 389,55 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M19, no azimute $112^{\circ}36'20''$, confrontando do marco M18 ao marco M19 com a ferrovia Campos-Iracema (antiga Estrada de Ferro Leopoldina, atual Ferrovia Centro atlântica), em uma distância de 385,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M20, no azimute $19^{\circ}28'26''$, em uma distância de 67,13 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M21, no azimute $292^{\circ}25'56''$, em uma distância de 37,52 metros, defletindo à direita, segue na direção ao marco M22, no azimute $27^{\circ}27'13''$, em uma distância de 83,47 metros, defletindo à direita seguem em direção ao marco M23, no azimute $140^{\circ}00'29''$, em uma distância de 70,07 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao marco M24, no azimute $38^{\circ}09'08''$, em uma distância de 33,10 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M25, no azimute $99^{\circ}11'18''$, em uma distância de 44,29 metros, confrontando marco M19 ao marco M25, por segmentos de retas, com a Vila Operária Santa Cruz, em uma distância de 335,58 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M26, no azimute $91^{\circ}52'41''$, em uma distância de 14,15 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M27, no azimute $91^{\circ}52'41''$, em uma distância de 294,65 metros, confrontando do marco M25 ao marco M28 com os tanques de álcool, em uma distância de 347,19 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M30, no azimute $195^{\circ}54'26''$, em uma distância de 1165,45 metros, confrontando do marco M28 ao marco M31 com a Fazenda Vista Alegre, em uma distância de 1897,70 metros, defletindo a esquerda segue em direção ao marco M32, no azimute $196^{\circ}53'46''$, confrontando do marco M31 ao marco M32 com a Fazenda Fazendinha, em uma distância de 316,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao marco M33, no azimute $196^{\circ}49'09''$, confrontando do marco M32 ao marco M33 com a Fazenda São José, em uma distância de 688,24 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M34, no azimute $284^{\circ}33'50''$, confrontando, pelos fundos, do marco M33 ao marco M34 ainda com a Fazenda São José, em uma distância de 397,22 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M37, no azimute $284^{\circ}35'30''$ em uma distância de 1099,77 metros, confrontando do marco M35 ao marco M37 com a estrada da Fazenda Boa Vista, em uma distância de 1277,58 metros defletindo à direita, segue em direção ao marco M38, no azimute $01^{\circ}53'15''$, em uma distância de 475,82 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M39, no azimute $06^{\circ}31'07''$, em uma distância de 22,48 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M40, no azimute $18^{\circ}11'26''$, em uma distância de 46,06 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M41, no azimute $36^{\circ}45'56''$, em uma distância de 113,75 metros, confrontando do marco M37 ao marco M41 com a Estrada da Fazenda Boa Vista, em uma distância 658,11 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M42, no azimute $36^{\circ}55'16''$, em uma distância de 363,33 metros, defletindo à direita segue em direção ao marco M43, no azimute $38^{\circ}30'45''$, em uma distância de 88,00 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M44, no azimute $44^{\circ}26'52''$, em uma distância de 32,42 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M45, no azimute $59^{\circ}02'19''$, em uma distância de 21,87 metros, defletindo à direita, segue em direção ao marco M47, no azimute $88^{\circ}37'59''$, em uma distância de 14,72 metros, defletindo á direita, segue em direção ao marco M51, no azimute $40^{\circ}13'13''$, em uma distância de 24,46 metros, defletindo à esquerda segue em direção ao marco M53, no azimute $33^{\circ}53'16''$, em uma distância de 43,07

CARTÓRIO DO 12.º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
5.ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL – CNS: 09009-2

STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO

Responsável pelo Expediente – matrícula 90/14

Avenida Doutor Alberto Torres, 309, Centro, Campos/RJ – Tel.: (22) 2738-1189

metros, defletindo à esquerda que segue em direção ao marco M0, no azimute 15°47'10'', em uma distância de 2139,00 metros, confrontando do marco M47 ao marco M0 com a Fazenda Figueira, em uma distância de 2137,30 metros. Fechando, assim, um perímetro de 11.172,10 metros, e perfazendo uma área de 5.585.757,79 metros quadrados, que em virtude do desmembramento de uma área, no seu interior, de 38.550,31 metros quadrados, o imóvel da letra B passa a medir 5.547.207,48 metros quadrados. **O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. R.2/3.604-A** – Campos dos Goytacazes (RJ), 01 de outubro de 2012. O imóvel acima matriculado foi arrendado a **CANABRAVA BIOENERGIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.302.506/0001-04, com sede na avenida Brigadeiro Luis Antonio, 2466, 8º andar, bairro Arqueiro Cesar, São Paulo-SP, pelo prazo de dez (10) anos contados do implemento da Condição Suspensiva, podendo ser renovado por mais 10 anos, a critério da arrendatária, observadas as disposições do art. 22 do Decreto 59.566/1966, pelo valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos seguintes tempo, forma e modo: **a)** A primeira parcela no valor de R\$155.000,00 será pago na data do segundo fechamento (primeiro pagamento); **b)** A segunda parcela no valor de R\$107.500,00, será paga na data do segundo pagamento (conforme definido no contrato de compra e venda de UPI); **c)** A terceira parcela no valor de R\$100.000,00 será paga na data do terceiro pagamento (conforme definido no contrato de compra e venda de UPI); **e)** O saldo devedor de R\$537.500,00 deverá ser paga em 5 (cinco) parcelas de R\$107.500,00, cada uma, vencendo-se a primeira na data quinto pagamento (conforme definido no contrato de compra e venda de UPI) e as demais nos anos consequentes, incorporando-se a cada uma deles correção monetária calculada pelo IPCA/IBGE, nos termos do contratos de arrendamento de imóvel rural com opção de compra datado de 11 de junho de 2012, que fica arquivado em cartório. **O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. Av.3/3.604-A** – Campos dos Goytacazes (RJ), 13 de maio de 2014. Fica averbado que de acordo com a ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27.08.2007, o imóvel acima matriculado passou a pertencer a **CAMPANHIA AGRÍCOLA NORTE FLUMINENSE**, inscrita no CNPJ n.º 33.302.506/0004-57. **Selo Eletrônico: EAEY 83365 GNW. O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. Av.4/3.604-A** – Campos dos Goytacazes (RJ), 13 de maio de 2014. Fica averbado que de acordo com o Instrumento Particular de protocolo e justificação para incorporação de empresas na forma do artigo 227, Lei n.º 6404, datado de 06/03/2013, o imóvel acima matriculado passou a pertencer a **CAMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.995.097/0001-45. **Selo Eletrônico: EAEY 83377 TBI. O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. Av.5/3.604-A** – Campos dos Goytacazes (RJ), 29 de janeiro de 2015. Fica cancelada a penhora registrada sob o n.º R1/3604, dito cancelamento feito de acordo com determinação do juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, datada de 02 de dezembro de 2014, que fica arquivada em cartório. **O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. Av.6/3.604-A** – Campos dos Goytacazes (RJ), 17 de abril de 2015. Averbado o arrolamento da área de terras desmembrada da Fazenda Santa Cruz, situada no 1º subdistrito do 1º distrito municipal, medindo 73.750,11 metros quadrados, **de propriedade da COMPANHIA BRASILEIRA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL**, em cumprimento ao ofício SEFIS/DRF n.º 47 de 02/04/2015 – Ministério da Fazenda e Delegacia da Receita Federal do Brasil, em Ribeirão Preto. As alterações decorrentes de alienação, oneração, transferência a qualquer título ou perda da propriedade deverá ser comunicada à referida unidade da secretaria. **Selo Eletrônico: EAWZ 55177 XYY. O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. Av.7/3.604-A** – Campos dos Goytacazes (RJ), 30 de abril de 2015. Fica cancelada a averbação n.º 6/3.064, dito cancelamento feito através do Ofício n.º 50/2015 emitida pela Delegacia da receita Federal em Ribeirão Preto, datado de 17 de abril de 2015. **Selo Eletrônico: EAWZ 55176 ZAA. O Oficial - Paulo Roberto Simões Ferreira. NADA MAIS SE CONTINHA NA REFERIDA MATRÍCULA.** Certifico que os emolumentos e demais taxas devidos por esta certidão, na importância de R\$116,57, foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$82,54 referente ao ato, R\$16,50 referente aos 20% (FETJ), R\$4,12 referente aos 5% (FUNDPERJ), R\$4,12 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$3,30 referente aos 4% (FURNAPEN); R\$1,65 referente aos 2% (PMCMV) e R\$4,34 referente ao ISS.

CARTÓRIO DO 12.º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

5.ª CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL – CNS: 09009-2

STÊNIO CAVALCANTI DE OLIVEIRA FILHO

Responsável pelo Expediente – matrícula 90/14

Avenida Doutor Alberto Torres, 309, Centro, Campos/RJ – Tel.: (22) 2738-1189

Campos dos Goytacazes (RJ), 09 de março de 2020.

Assinatura digital

Stenio Cavalcanti de Oliveira Filho

Responsável pelo Expediente.

