

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
VARA DE PRECATÓRIOS E AUDITORIA MILITAR DO DISTRITO
FEDERAL -DF.**



PROCESSO: 0775994.36.2024.8.07.0016.

FEITO: CARTA PRECATÓRIA

AUTOR: SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RÉU: MASSA FALIDA DE IBF – INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA.

Em atenção á solicitação de Vossa Senhoria ID 210921171, procedemos o Laudo **de Avaliação Judicial**, que atende ao que dispõe a NBR 14653-1/2011 e Ato Normativo COFECI- 001/2008, laudo de avaliação judicial por escrito quanto á comercialização imobiliária do imóvel objeto da lide.

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR



Reitero meu compromisso com Eg. Juízo, ficando sempre à disposição para novos trabalhos, dentre eles com gratuidade judicial.

Declaro não acumular nenhuma função para desenvolvimentos de trabalhos judiciais de acordo com Decisão do CNJ – Conselho Nacional de Justiça e declaração da Corregedoria do TJDF.

Nestes termos,

P. Deferimento

BRASÍLIA 02 DE OUTUBRO DE 2024.



FRANKLIM R. BITTAR
PERITO JUDICIAL NACIONAL CERTIFICADO
CONPEJ -SP 4036.
ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO
MEMBRO DA APEJESP - SP 1552
CBO- MTE 3544-15

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Resolução COFECI n.1.0066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI- 001/2008)



PROCESSO: 0775994.36.2024.8.07.0016.

FEITO: CARTA PRECATÓRIA

AUTOR: SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RÉU: MASSA FALIDA DE IBF – INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA.

Data da Vistoria: 25/09/2024 – 14:30 hs.

Imóvel: Prédio localizado no SIG quadra 08, lotes 2367/2377, Brasília -DF.

Perito do Juízo: Dr. FRANKLIM R. BITTAR.

Perito Judicial Certificado Nacional- CONPEJ-SP 4036.

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

FICHA – RESUMO

IMÓVEL	<p>Prédio localizado no SIG quadra 08, lotes 2367/ 2377. Brasília -DF.</p>	
OBJETIVO	Determinar o valor de venda do imóvel acima referenciado, com vistas a subsidiar os interessados.	
INTERESSADO	<p>AUTOR: SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA</p> <p>RÉU: MASSA FALIDA DE IBF – INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA.</p>	
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653 -1/2011.	
ESPECIFICAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Grau de Fundamentação: II ➤ Grau de Precisão II 	
<u>VALOR DE AVALIAÇÃO</u>	<p><u>Venda: R\$ 4.742.000.00 (Quatro milhões, setecentos e quarenta e dois mil reais) referenciados a outubro de 2024.</u></p> <p><u>Máximo: R\$ 4.979.100.00 referenciados a outubro de 2024.</u></p> <p><u>Mínimo: R\$ 4.504.900.00 referenciados a outubro de 2024.</u></p>	

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
 PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
 061.99965.3050 / 011.91081.3108
 PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

1. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado de venda do prédio, localizado no SIG quadra 08, lotes 2367/2377, Brasília -DF.

2. INTERESSADO.

O trabalho foi solicitado pela Vara de Precatórios e Auditoria Militar do Distrito Federal- DF.

3. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL.

Consta de um prédio, localizado no SIG quadra 08, lotes 2367/2377, Brasília -DF.

Terreno com 860.00 m2 conforme matrícula nº 20.691 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do DF e a Área construída em 1.028.21 m2, conforme Carta de Habite-se nº 0349/1985.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Prédio comercial com 2 pavimentos com área construída de 1.028.21 m², contendo dois pavimentos, sendo um térreo, 01 (uma) recepção, banheiros, copa, banheiros privativos, galpão, sistemas de carga e descarga na lateral.

Acabamento interno: piso cerâmica e cimento queimado, acabamento externo com pintura revestidos nas laterais e frente concreto chapiscado.

Construção com 39 anos, necessitando de reparos urgente de pintura, acabamento, contenções das infiltrações, sistema de luz, sistema hidráulico e sanitário.

<u>QUADRO DE ÁREAS E DESTINAÇÃO</u>					
<u>Nº matrícula</u>	<u>Área total original construída</u>	<u>Área terreno</u>	<u>Área total terreno</u>	<u>Plano Diretor</u>	<u>Edificação</u>
<u>RI – 20.691</u>	<u>1.028.21 m²</u>	<u>860.00 m²</u>	<u>860.00 m²</u>	<u>Comercial</u>	<u>Padrão simples</u>

5. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.

Para avaliação do valor de Venda a preço de mercado do imóvel avaliando, o **método comparativo de dados de mercado** é o mais indicado, assim definido na norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR – 14.653/2011 da ABNT no item 8.2.1:

“8.2.1 Método comparativo direto de dados indica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

Nos trabalhos avaliatórios será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido na Norma Técnica NBR – 14653/2011, consistente nos seguintes critérios:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses adivinhas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.”

“Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.”

“A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise de dados, com a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros e entrevistas, entre outros).”

6. TEMPO CONSIDERADO PARA A ABSORÇÃO DO IMÓVEL NO MERCADO –NEGOCIAÇÃO.

Considera-se para este Laudo de Avaliação, como um tempo razoável para se encontrar um interessado na aquisição do imóvel em questão e ou aluguel mensal, o prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias.

6.1-FORMAÇÃO DA CONVICÇÃO DE VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, ou seja, um certo grau de objetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição primordial para uma boa avaliação.

Por essa razão, os critérios eminentemente subjetivos são minimizados neste trabalho, sendo avaliada a experiência do avaliador com a metodologia técnica proposta pelas normas específicas para avaliações de imóveis, porém sem abandonar a Lei da Oferta e da Procura.

6.2-FONTES DE INFORMAÇÃO.

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, este trabalho coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil e de lotes assemelhados, consulta a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário de cada região, dados coletados “in loco”, informações de portais especializados na internet e informações do seu próprio cadastro, que é mantido permanentemente atualizado com amostra de dados de imóveis em todo o território nacional.

6.3-DADOS COMPLEMENTARES:

6.4.0- LOCALIZAÇÃO E VIZINHANÇA.

O imóvel avaliando limita-se com via pública em sua frente.

6.4.1 AMBIENTE URBANO.

Deenside Urbana	Alta
Processo de Urbanização	Consolidado

7. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa o Perito Avaliador Certificado investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporânea à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8. PRESSUPOSTOS.

Para a determinação do Valor de Avaliação de **VENDA** Mercadológica do imóvel acima citado, atendendo as descrições prescritas pela **(Resolução COFECI n.1.0066/ 2007 Publicado no DOU 29/11/2007. Ato Normativo COFECI-001/2008) e NBR 14.653/2011.**

Objetivo em pesquisa efetuada é determinar os elementos que possam servir como base para o trabalho Avaliatório chegando com segurança e confiabilidade ao valor de **VENDA atual.**

Este método consiste de uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado que se procura é obtida a partir de constatação, exame e tratamento especificam sobre preços efetivamente praticados no mercado imobiliário local.

O tratamento específico referenciado tem por finalidade corrigir distorções das variáveis formadoras de valor entre imóveis que compõem a base de pesquisa e o imóvel que se procura avaliar.

Para tanto, a aplicação do **Método comparativa direto** na presente avaliação, e para garantir a segurança de um resultado convergente á média realmente praticada pelo mercado imobiliário local, o Perito Avaliador Certificado efetuou junto á região do imóvel comercial, coleta de dados de transações praticadas na mesma área de influência de espaço comercializado á solicitante, o que sugere grande correlação dos dados coletados com o valor procurado.

Valor de Mercado é o grau de benefício que um bem pode propiciar a alguém, considerando as leis de mercado e a oportunidade de negócio, o que se traduz no grau de permutabilidade de um bem exposto para comercialização ou locação.

Este é, portanto, a expressão monetária do bem (**venda**) na data de referência da avaliação, representado por livre negociação entre as partes desejosas, porém não compelidas à efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações e das condições mercadológicas do segmento no qual o objeto avaliando esteja integrado.

9. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.

Para avaliação do valor locativo a preço de mercado do imóvel avaliando, o **método comparativo de dados de mercado** é o mais indicado, assim definido na norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR – 14.653/2011 da ABNT no item 8.2.1:

“8.2.1 Método comparativo direto de dados indica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

Nos trabalhos avaliatórios será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido na Norma Técnica NBR – 14653/2011, consistente nos seguintes critérios:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses adivinhas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.”

“Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.”

“A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise de dados, com a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros e entrevistas, entre outros).”

9.1 GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DO PRESENTE LAUDO.

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Pontos obtidos
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para operarem com variáveis desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior.	Admitida, desde que as características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior.	3
5	Nível de significância estatístico do valor das duas colunas adjacentes para o teste de hipótese de independência (teste de independência)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância estatístico admitido para a hipótese de hipótese de independência (teste de independência)	1%	2%	5%	2
Total da Pontuação Atingida		13			
Grau de Fundamentação do Laudo de Avaliação		II			

10. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO.

“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa o Perito Avaliador Certificado investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporânea a data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.”

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE OS VALORES DETERMINADOS PARA A VENDA DO IMÓVEL.

A presente avaliação será realizada para a data de Setembro de 2024 com amostras de dados na região da cidade localizada em Brasília - DF e realizada pesquisa de mercado no SIG, com a obtenção dos dados a seguir transcritos. (anexo).

11.1 -PRESSUPOSTOS UTILIZADOS.

A determinação do valor de venda de terreno, onde se instalou, teve como parâmetros outras áreas assemelhadas e dentro do mesmo universo mercadológico, sendo localizada na região da cidade de Brasília -DF, com localização também assemelhada ou homogeneizada por meio dos fatores componentes do sistema de Metodologia Comparativa de Dados utilizados na formação da convicção de valor de venda expresso neste Laudo.

11.2. DAS AMOSTRAS E CÁLCULOS EFETUADOS.

Segue abaixo dados utilizados como amostras de dados, composta por imóveis com a mesma tipologia, na mesma região do imóvel avaliando, sendo Brasília -DF. (anexo).

11.3 DAS BENFEITORIAS.

11.4 CÁLCULOS DOS VALORES DETERMINADOS PARA AS BENFEITORIAS.

Para a determinação do Custo de Construção a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados pelas construtoras, publicações especializadas, SINDUSCON - DF, etc.

Área total edificada	1.028.21 m²
-----------------------------	-------------------------------

Foram levados em conta na determinação do valor, os padrões construtivos, materiais empregados e características específicas.

No presente caso será aplicado sobre o custo de reprodução dos imóveis um fator de depreciação física fornecido pela tabela de Ross-Heidecke.

- VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

$$VC = cm \times a \times fd \times BDI$$

VC = valor das edificações

a = área construída = m²

cm = custo por metro quadrado = R\$ /m²

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

a) Principal:

cm = R\$ 1.117.89 / m² (Sinduscon- DF – GI - padrão normal).

a = 1.028.21m²

VC = 1.117.89 x 1.028.21 m² (área total)

VC = R\$ 1.149.425.67

VALOR REAL DA CONSTRUÇÃO

VRC = VTB x BDI - DEPRECIÇÃO FÍSICA

FD = FATOR DE DEPRECIÇÃO

IDADE APARENTE = 39 ANOS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO = ENTRE REPAROS IMPORTANTES

VIDA REMANESCENTE = 39 ANOS

FATOR DE DEPRECIÇÃO = 16% (TABELA DE ROSS-HEIDECHE)

BDI = bonificação e despesas indiretas = 1,2072

- ✓ administração da obra / central: de 2%;
- ✓ Despesas financeiras: de 2%
- ✓ Lucro sobre o investimento: de 8%
- ✓ Imposto de Renda: 25 % sobre o lucro (7%)
- ✓ ISS: de 2,5%
- ✓ COFINS: 3,0 %
- ✓ PIS/ PASEP: 0,65%
- ✓ Contribuição Social: 0,44%

VALOR REAL DA CONSTRUÇÃO

VRC = VTB x BDI x DEPRECIÇÃO FÍSICA

VRC = R\$ – 16 % DEPR.

VRC = R\$ 987.240.00.

12. CÁLCULOS ESTATÍSTICOS E RESULTADO DA AVALIAÇÃO PARA COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Conforme análises estatísticas, seguem abaixo os valores apurados, utilizando o valor médio como valor unitário, diante da localização e a oferta ao referido imóvel, portanto, o valor unitário determinado para o terreno será de:

Valor mínimo unitário	Valor médio unitário	Valor máximo unitário
R\$ 4.158.15 /m ²	R\$ 4.377.00 /m²	R\$ 4.595.85 /m ²

13- VARIÁVEIS UTILIZADAS.

Foram utilizadas **02(duas)** variáveis para se ajustar e definir a convicção do valor de venda, em termos unitários (valor por metro quadrado de área utilizada) que mais se ajustaria ao modelo comparativa criado para o imóvel, a seguir descrita:

13.3. DADOS COLETADOS DE VALOR DE VENDA NO MESMO UNIVERSO DO IMÓVEL AVALIANDO– dados de 01 a 7 conforme quadro informativo em anexo: Dados utilizados para referência.

14. RESULTADOS PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO - TERRENO.

Valores	Unitário de Venda	Área Disponível	Valor Venda
Valor mínimo	R\$ 4.158.15/m ²	860,00 m ²	R\$ 3.576.009.00
Valor médio	R\$ 4.366.00/ m²	860,00.m²	R\$ 3.754.760.00
Valor máximo	R\$ 4.595.85/ m ²	860,00.m ²	R\$ 3.952.431.00

a) CONSIDERANDO O VALOR MÉDIO UNITÁRIO DE M2 PARA O TERRENO EM R\$ 4.377.00/m².

O Valor do terreno será:

a) Valor do terreno com 860.00 m2 em R\$ 3.754.760.00.

(valores não arredondados)

O valor atribuído para a construção, considerando a depreciação em R\$ 987.240.00.

PORTANTO, Valor Total do Imóvel descrito acima em R\$ 4.742.000.00.

(valores não arredondados)

CAMPO DE ARBÍTRIO: Os valores unitários acima poderão sofrer segundo prescreve a Norma, acréscimo de até 5% (cinco por cento).

15. CONCLUSÃO.

Com base nos estudos, análise dos documentos, das pesquisas de mercado e dos cálculos avaliatórios, valendo-se pelo método comparativo de dados de mercado, onde foram aplicados fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de avaliações o valor de comercialização do imóvel será no montante de:

a) Valor de venda total do imóvel para a data do laudo em 01/10/2024, em R\$ 4.742.000.00 (Quatro milhões, setecentos e quarenta e dois mil reais) para o imóvel localizado no SIG quadra 08, lotes 2367/2377, Brasília -DF.

*VALORES ARREDONDADOS.

16. ENCERRAMENTO.

Nada mais havendo a esclarecer e elucidar encerra o presente, solicitou a este Perito Avaliador digitar o presente Laudo de Avaliação em 40 folhas datada e assinada.

BRASÍLIA 02 DE OUTUBRO DE 2024.



FRANKLIM R. BITTAR

PERITO AVALIADOR NACIONAL CERTIFICADO

CONPEJ - SP 4036

CRECI-DF 9506 - CNAI -COFECI N° 002796

AVALIADOR JUDICIAL - CBO-MTE 3544-15

ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.



CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

MATRÍCULA — REGISTRO E AVALIAÇÃO		ANOTAÇÃO
VÍDEO FIM	<p>8-3-20691 - Título: Compra e Venda. Transmitente: COMPANHIA ORGANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL "NOVACAP", CGC. nº 00037457/0001-70, representada por sua sucessora COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA "TERRACAP", CGC. nº00359877/0001-73, ambas com sede nesta Capital. Adquirente: EDITORA GRÁFICA E PAPELARIA EIXO LTDA., com sede nesta Capital, CGC. nº00387225/0001-42. Forma do Título: Escritura de 29 de fevereiro de 1980, lavrada às fls.133, Livro 481, do 2º Ofício de Notas local. Valor da venda: Cr\$ \$1.100.800,00, a ser pago da seguinte forma: Cr\$66.048,00, com sinal e princípio de pagamento, correspondente a 06% do preço, já recebidos pela transmitente; os restantes 94% em 72 prestações mensais e sucessivas, acrescidas dos juros de 06% ao ano (tabelado Price), vencendo-se a primeira 30 dias da data da escritura, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, obedecendo ao esquema de amortização constante da escritura. No caso de atraso as prestações serão acrescidas da multa contratual de 10%, além dos juros de mora de 12% ao ano. A presente venda foi feita com Fato de Retrovenda, nos termos dos artigos 1140 e 1141 do Código Civil, sujeitando-se a adquirente a todas as suas cláusulas e condições, bem como se obrigou a conservar o imóvel no prazo de 30 meses a contar da data da escritura. Consta do título que foi pago o imposto de transmissão "Inter Vivos", conforme guia nº 003330 e que foi apresentada a Certidão Negativa do GDE nºs. 08723 e 08724 - 804 - 127 - Brasília, de 04 de março de 1980. <i>João de Oliveira Neto</i> <i>Cláudio</i></p>	<p>Vide quitação de preço Av.5 Vide cancelamento Fato de Retrovenda da Av.7</p>
	<p>8-3-20691 - Título: Hipoteca regular. Devedora: EDITORA GRÁFICA E PAPELARIA EIXO LTDA, com sede nesta Capital, CGC nº.00.387.225/0001-42. Credor: BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S/A, com sede nesta Capital, CGC nº.00.000.208/0001-00. Forma do título: Cédula de Crédito Industrial nº.CCI-80/022, emitida nesta praça em 05 de março de 1980, com vencimento para 05 de maio de 1983, da qual fica uma via aqui arquivada. Valor do débito: Cr\$2.000.000,00, sendo Cr\$1.000.000,00 com recursos do "FUNDEFE" e Cr\$1.000.000,00 com recursos próprios do credor, a ser pago em 30 prestações mensais, iguais e sucessivas, no valor de Cr\$102.480,01 cada uma, vencendo-se a primeira em 05 de dezembro de 1980 e as demais na mesma data dos meses subsequentes, sendo a última vencível em 05 de maio de 1983. Os juros são de 24% ao ano, relativos aos recursos do "FUNDEFE" e 48% ao ano, relativos aos recursos próprios do credor. Anexo I - Orçamento de Aplicação. Hipoteca regular</p>	<p>Vide cancelamento Av.4</p>

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/10/2024 às 15:35, sob o número WBSBO24704275132. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00599621-65.2012.8.26.0564 e código NpWPPhYRQ.



CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL
 ONR
 Livro 2 - REGISTRO GERAL
 MATRÍCULA Nº 20.691
 ANOTAÇÕES

(R-3-20691) continuação... cedular feita em 17 lugar e sem
 correência, abrangendo as benfeitorias a serem edificadas no
 vel lado em garantia. Dou fã. Brasília, 06 de março de 1980.
Wilton Fidalgo - Tâmará Japonesa

Av.4-20691 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR.-De acordo com
 tição de 17 de outubro de 1985, acompanhada de Autorização de
 de maio de 1983, documentos esses que ficam arquivados neste
 Cartório, a hipoteca cedular de que trata o R-3 retro, fica
 celada para todos os fins e efeitos de direito.-Dou fã.-Brasília,
 25 de outubro de 1985.
Wilton Fidalgo - Tâmará Japonesa

Av.5-20691 - QUITAÇÃO DE PREÇO.-De acordo com petição de 13 de
 junho de 1985, acompanhada de Declaração de Quitação nº 1.330/83,
 de 02 de agosto de 1983, expedida pela CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIA DE
 BRASÍLIA-TERRACAP, sucessora da NOVAGIX, documentos esses que fi
 can arquivados neste Cartório, fica quitado para todos os fins
 e efeitos de direito que o preço total de venda do imóvel objetu
 desta Matrícula, foi integralmente quitado junto a referida con
 panhia.-Dou fã.-Brasília, 25 de outubro de 1985.
Wilton Fidalgo - Tâmará Japonesa

Av.6-20691 - CONSTRUÇÃO E NUMERAÇÃO PREDIAL.-De acordo com peti
 ção de 17 de outubro de 1985, acompanhada de fotocópia da Carta
 de Habite-se nº 034/85, expedida pelo Governo do Distrito Fed
 ral em 21 de Junho de 1985, e de CND nº 099089 do IAPAS, docum
 tos esses que ficam arquivados neste Cartório, pela proprietária,
 EDITORA GRÁFICA E PAPELARIA FIAO LTDA, já qualificada, foi con
 truído sobre o imóvel objeto desta Matrícula, um prédio compo
 de: PAVIMENTO TERREO: uma sala de recepção, um salão, uma copa,
 quatro banheiros, um galpão e um depósito com 19 andar com refei
 tório e banheiro; PRIMEIRO PAVIMENTO: um salão com sanitário e
 cinco salas, todas com sanitários; SEGUNDO PAVIMENTO: um salão
 com dois sanitários, duas salas e uma sala dupla, com a área to
 tal construída de 1.028,21m2, sendo Térreo com 575,25m2; 1º Pavi
 mento com 259,59m2 e 2º Pavimento com 193,37m2, sendo de Cr\$...
 \$900.000.000, o custo da obra.-Ainda de acordo com os mesmos do
 cumentos acima mencionados, o prédio objeto da presente averbação
 recebeu a seguinte numeração predial: SIG/SUL QUADRA 08 - Nº2377.
 Dou fã.-Brasília, 25 de outubro de 1985.
Wilton Fidalgo - Tâmará Japonesa

Av.7-20691 - CANCELAMENTO DE FACTO DE RETROVENDA. De acordo com
 petição de 29 de outubro de 1985, acompanhada de Declaração, de

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

ONR

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
 PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
 061.99965.3050 / 011.91081.3108
 PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

BITTAR

CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES

PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

ONR Operadora Nacional de Serviços de Registro e Avaliação de Imóveis

MATRÍCULA — REGISTROS E AVALIAÇÕES

pejada em 31 de outubro de 1985, pela NOVACAP/TEBRACAP, documentos esses que ficam arquivados neste Cartório, o Pacto de Retenção mencionado no R-2 desta matrícula, fica cancelado para todos os fins e efeitos de direito. Dou fé. Brasília, 18 de novembro de 1985.

Wilson Fátima - Escritura Particular

R-8-20691 - COMPRA E VENDA. Transmitedores: EDITORA GRÁFICA E PAPELARIA EIXO LTDA, com sede nesta Capital, CGC nº 00.387.225/0001-42. **Adquirentes:** EDVALDO CORDEIRO ROCHA, casado, Identidade nº 331.617-SEP/DF, CIC nº 003.214.431-87; JOSÉ HENRIQUE CORDEIRO DA ROCHA, solteiro, maior, Identidade nº 336.078-SEP/DF, CIC nº 003.214.431-87 e DETIVAL TORRES ARAUJO, desquitado, Identidade nº 128.094-DFSP/DF, CIC nº 039.551.501-78, todos brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital. Título: Escritura de 31 de outubro de 1985, fls. 057/058v, livro V-209, do 3º Ofício de Notas local. Valor: Cr\$1.000.000.000. Constan do título a guia nº 015.077, do Imposto "inter-vivus", e CND do IAPAS nº 099.089, série "A" e a Certidão Negativa do GDF nº 71180/85. Dou fé. Brasília, 18 de novembro de 1985.

Wilson Fátima - Escritura Particular

R-9-20691 - COMPRA E VENDA. Transmitedores: EDVALDO CORDEIRO ROCHA, comerciante, e sua mulher MERCI GARCIA LURES DA ROCHA, advogada, Identidades nºs 331.617-SEP/DF e 5.144-DAR/DF, CIC's nºs 003.214.431-87 e 152.433.571-002 respectivamente; JOSÉ HENRIQUE CORDEIRO DA ROCHA, solteiro, maior, comerciante, Identidade nº 336.078-SEP/DF, CIC nº 003.214.431-87 e DETIVAL TORRES ARAUJO, desquitado, comerciante, Identidade nº 128.094-DFSP/DF, CIC nº 039.551.501-78, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital. **Adquirente:** GRÁFICA SÃO LUIZ S/A, com sede em São Bernardo do Campo-SP, CGC nº 61.405.858/0001-20. Título: Escritura de 31 de outubro de 1985, fls. 057/058v, livro V-209, do 3º Ofício de Notas local. Valor: Cr\$1.000.000.000. Constan do título a guia nº 015078, do Imposto "inter-vivus", a Certidão Negativa do GDF nº 72.290/85, e que os transmitentes declaram, sob as penas da Lei, que não são contribuintes obrigatoriamente à Previdência Social, na qualidade de empregadores. Dou fé. Brasília, 18 de novembro de 1985.

Wilson Fátima - Escritura Particular

Av.10-20691 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL. De acordo com petições (02) de 31.07.91, acompanhadas de fotocópia do Contrato Particular de Constituição da requerente, datado de 01.04.87; de fotocópia da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 01.04.87, arquivada na Junta Comercio do Distrito Federal, sob o

Operadora Nacional de Serviços de Registro e Avaliação de Imóveis

ONR

www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - CPF/CNPJ: *** 586 874 *** DATA: 25/09/2024 17:43:57 - VALOR: R\$ 11,78

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.



CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

ONR
Operador Nacional
de Registro de Imóveis
Distrito de Brasília

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

VERSÃO FICHA 1.0

teca feita em segundo lugar *de acordo com a* concorrência. Dou fé. Brasília, 20 de novembro de 1992. *[Assinatura]*
Genildo Florêncio Soares - Titulo Julgado

Av.13-20691 - RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO. De acordo com Instrumento Particular "Aditivo" de 10.02.93, celebrado entre as partes contratantes, do qual fica uma via aqui arquivada, foi retificada a Cédula de Crédito Industrial objeto do R.12 retro, nas seguintes partes: o vencimento final da Cédula ora aditada, fica prorrogado para o dia 11.05.93; o avaliista Charles Raphael Levy, brasileiro, casado, empresário, CIC nº 002.636.998-20, residente e domiciliado em São Paulo-SP, foi substituído pelo avaliista CÍLIO EDUARDO ROCHA, brasileiro, casado, administrador de empresas, CI nº 6.532.605-SEP/SP e CIC nº 999.902-PUR-33, residente e domiciliado em São Paulo-SP. Pelo mesmo instrumento ora averbado foram ratificadas as demais cláusulas e condições da referida Cédula. Dou fé. Brasília, 08 de junho de 1993. *[Assinatura]*
Genildo Florêncio Soares - Titulo Julgado

Av.14-20691 - RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO. De acordo com Instrumento Particular "Aditivo", de 11.05.93, celebrado entre as partes contratantes, do qual fica uma via aqui arquivada, foi retificada a Cédula de Crédito Industrial objeto do R.12 e Av.13 desta matrícula, na seguinte parte: O vencimento final da Cédula ora aditada, fica prorrogado para o dia 08.10.93. Pelo mesmo instrumento ora averbado foram ratificadas as demais cláusulas e condições da referida Cédula. Dou fé. Brasília, 13 de outubro de 1993. *[Assinatura]*
Genildo Florêncio Soares - Titulo Julgado

Av.15-20691 - RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO. De acordo com Instrumento Particular "Aditivo" de 04.10.93, celebrado entre as partes contratantes, do qual fica uma via aqui arquivada, foi retificada a Cédula de Crédito Industrial objeto do R-12, Av.13 e Av.14 desta matrícula, na seguinte parte: O vencimento final da Cédula ora aditada, fica prorrogado para o dia 08.10.1994. Pelo mesmo instrumento ora averbado ficam ratificadas as demais cláusulas e condições da referida Cédula. Dou fé. Brasília, 16 de maio de 1994. *[Assinatura]*
Genildo Florêncio Soares - Titulo Julgado

R-16-20691 - PENHORA. Devedora: IBP-INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, com sede em São Bernardo do Campo-SP, CDC nº 61.405.858/0081-20. Credora: FAZENDA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL. Título: Mandado de Penhora, Avaliação e Registro de 03.02.97 e Aditamento de 03.10.97, expedidos pelo Juízo de Direito da 3ª Vara

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional de Registro de Imóveis - Distrito de Brasília

ONR

SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - CPF/CNPJ: ***-586-871-*** DATA: 25/05/2024 17:43:51 - VALOR: R\$ 11,78

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/10/2024 às 15:35 , sob o número WBSBO24704275132. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0059621-65.2012.8.26.0564 e código NpWPhYRQ.

BITTAR

CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES

PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

INSTITUTO NACIONAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL
 Livro 3 - REGISTRO GERAL
 Matrícula nº 20691

R-16-20691 - (continuação)...Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, extraídos dos autos da Ação de Executivo Fiscal nº023119/95, requerida pela credora contra a devedora. Valor da dívida: R\$ \$5.715,76. O presente registro de penhora foi feito por determinação do MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Waldi Antônio Júnior, sendo depositária a Srª Elza Perreira de...
 Dou fé. 06.11.97. Escrevente, *[Assinatura]*

R.17-20691 - PENHORA. Devedora: IBF - INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FOMULÁRIOS LTDA, já qualificada. Credora: FAZENDA PÚBLICA DO DF. Título: Mandado de Penhora, Avaliação e Registro de nº 1036798 expedido pelo Juízo de Direito da 5ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 000.342/97 requerida pela credora contra o devedor. Valor da dívida: R\$... \$4.683,67, mais acréscimos legais. O presente registro de penhora foi feito por determinação do MM. Juiz de Direito da referida Vara, Dr. Iran de Lima, sendo depositário Sr. Eduardo de Campos Amaral...
 Dou fé. 20.08.98. Escrevente, *[Assinatura]*

R.18-20691 - PENHORA. Devedora: INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA. Credor: LEOPOLDO DA SILVA NEVES LOPES. Título: Ofício/Mandado nº 1364/98-39JJC/DF, datado de 21 de outubro de 1998 expedido pela 3ª Junta de Conciliação e Julgamento de Brasília-DF - TRT - 10ª Região e Ofício nº 805/2000, datado de 10 de julho de 2000, expedido pela 3ª Vara do Trabalho de Brasília - TRT - 10ª Região, requerida pelo credor contra a devedora. Valor do débito: R\$... \$1.624.092,00. Este registro de penhora foi feito por determinação de MM. Juiz do Trabalho Substituta da referida Junta, Dra. Noêmia Aparecida Garcia Porto, sendo depositário o Sr. Hamilton Lucas de Oliveira...
 Dou fé. 12.07.2000. Escrevente, *[Assinatura]*

Av.19-20691 - INDISPONIBILIDADE. De acordo com Ofício/Mandado nº 1364/98-39JJC/DF, datado de 21 de outubro de 1998, expedido pela 3ª Junta de Conciliação e Julgamento de Brasília-DF - TRT - 10ª Região e Ofício nº 805/2000, datado de 10 de julho de 2000, expedido pela 3ª Vara do Trabalho de Brasília - TRT - 10ª Região, extraído dos autos do processo nº 1856/90-39JJC/DF, documentos estes que ficam aqui arquivados, pelo Dr. Grijalbo Fernandes Couti...

SOLICITADO POR: FRANKLIN BITTAR - OFFICINHA: 595.87111 - DATA: 23/09/2024 17:43:57 - VALOR: R\$ 11,79

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/10/2024 às 15:35 , sob o número WSB024704275132. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00599621-65.2012.8.26.0564 e código NpWPhYRQ.



CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES
PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036

ONR Órgão Nacional de Registro de Imóveis

1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 20.691 ficha: 05

Lotes nºs 2367 e 2377 e Prédio neles construído da Quadra 08 do SIG/SUL

R.20-20691 - PENHORA/INDISPONIBILIDADE - De acordo com Mandado prenotado neste Serviço Registral sob o nº 441453, em 09/03/2011, expedido pelo Juízo da 11ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, extrai dos autos do Processo nº 1997.34.00.029696-0/29567-04.1997.4.01.3400, movida pela credora UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL) em desfavor dos devedores IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA e Outro, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado para garantia de dívida no valor de R\$257.586,85, atualizado até 09/07/2008. Dessa forma, em acordo com o § 1º do art. 53 da Lei 8.212/1991, em virtude desta penhora o imóvel fica gravado de indisponibilidade. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 15/03/2011.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.21-20691 - DECRETACÃO DE FALÊNCIA - De acordo com Ofício nº 564.01.1996.016403-6/000595-000 e ordem nº 122496F da 4ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP, datada de 10/08/2011, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 446932, em 20/08/2011 (com fundamento no art. 167, II, 12, da Lei nº 6.015/73), dá-se publicidade no fidei-judicial de falência de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS, com sede em São Paulo/SP, CNPJ nº 61.405.858/0001-20, proprietária deste imóvel, conforme certidão datada de 10/03/2000, da 4ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP, DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 12/09/2011.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.22-20691 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade nº 201703.3014.00252697-1A.550, datada de 23/02/2017, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 5409 em 24/01/2017, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº 6624199501309006, decretada pela 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR - 9ª Região em desfavor de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 08/02/2017.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.23-20691 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade nº 201703.3014.00252697-1A.550, datada de 23/02/2017, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 511212, em 04/04/2017, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, processo nº 00154199301309007, decretada pela 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR - TRT - 9ª Região, em desfavor de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 27/04/2017.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.24-20691 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade nº 202111.2617.01924333-3A-370, datada de 26/11/2021, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 69930 em 01/12/2021, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Processo nº 6624004719955090013, decretada pela 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, em desfavor de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 01/12/2021.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.25-20691 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade decretada nos autos do Processo nº 169990701995509001212V/T de Curitiba/PR, via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 582850, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 30/09/2022.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.26-20691 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade decretada nos autos do Processo nº 00767009419975090018 da 1ª Vara do Trabalho de Londrina/PR, via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 582850, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 30/09/2022.
Escrevente: *[Assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - OFFICINHA: 386.871 - DATA: 29/09/2024 17:43:57 - VALOR: R\$ 11,78

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/10/2024 às 15:35 , sob o número WBS024704275132. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0059921-65.2012.8.26.0564 e código NpWPhYRQ.



CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES

PERITO CERTIFICADO NACIONAL

CONPEJ-4036

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matricula 20.691 ficha 05 Verso

Nacional de Indisponibilidade de Bens, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 396928, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FÉ. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, Escrevente, 20/11/2012.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 11,78

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ROGERIO ROMALDINI DE FARIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/10/2024 às 15:35 , sob o número WSB02470427532. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0059621-65.2012.8.26.0564 e código NpWPYRQ.



Dados da área construída

desta Matrícula, foi integralmente quitado junto a referida companhia. - Dou fê. - Brasília, 25 de outubro de 1985. -

Wilson Fidalgo - Técnico Judiciário

Av.6-20691 - CONSTRUÇÃO E NUMERAÇÃO PREDIAL. De acordo com petição de 17 de outubro de 1985, acompanhada de fotocópia da Carta de Habite-se nº 0349/85, expedida pelo Governo do Distrito Federal em 21 de junho de 1985, e de CND nº 099089 do IAPAS, documentos esses que ficam arquivados neste Cartório, pela proprietária, EDITORA GRÁFICA E PAPELARIA EIXO LTDA, já qualificada, foi construído sobre o imóvel objeto desta Matrícula, um prédio composto de: PAVIMENTO TERREO: uma sala de recepção, um salão, uma copa, quatro banheiros, um galpão e um depósito com 1º andar com refeitório e banheiro; PRIMEIRO PAVIMENTO: um salão com sanitário e cinco salas, todas com sanitários; SEGUNDO PAVIMENTO: um salão com dois sanitários, duas salas e uma sala dupla, com a área total construída de 1.028,21m², sendo Térreo com 575,25m²; 1º Pavimento com 259,59m² e 2º Pavimento com 193,37m², sendo de Cr\$. . . \$900.000.000, o custo da obra. - Ainda de acordo com os mesmos documentos acima mencionados, o prédio objeto da presente averbação recebeu a seguinte numeração predial: SIG/SUL QUADRA 08 - Nº2377. - Dou fê. - Brasília, 25 de outubro de 1985. -

Wilson Fidalgo - Técnico Judiciário

Av.7-20691 - CANCELAMENTO DE PACTO DE RETROVENDA. De acordo com petição de 29 de outubro de 1985, acompanhada de Declaração, ex

SOLICITADO POR: FRANKLIM BITTAR - CPF/CNPJ: *** 586.871-** DATA: 29/09/2024 17:43:57 - VALOR: R\$ 11,78

**Anexo 1 – PESQUISAS DE MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR
UNITÁRIO DE VENDA DE TERRENO e GALPÃO NA REGIÃO .**

DADO AMOSTRAL 01

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Antônio Filho Imóveis - CRECI 23.921 (REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)
ENDEREÇO: Prédio - SIG
DATA: Setembro de 2024.
AREA PRIVATIVA: 2.000 m2 Terreno e 1200 m2 Galpão.
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 4.250,00 /m²**

DADO AMOSTRAL 02

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Victor Cruz Imóveis - CRECI 27.313 (REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)
ENDEREÇO: Prédio - SIG
DATA: Setembro de 2024.
AREA PRIVATIVA: 1.500 m2 de terreno – Galpão 477 m2.
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 4.866./m²**

DADO AMOSTRAL 03

IMOBILIÁRIA OU FONTE: DXI Imóveis - CRECI 28.838 (REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)
ENDEREÇO: Prédio - SIG
DATA: Setembro de 2024.
AREA PRIVATIVA: 1.100 m2 de terreno –
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 5.000/m²**

DADO AMOSTRAL 04

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Atalaia imob - CRECI 17.841 (REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)
ENDEREÇO: Prédio - SIG
DATA: Setembro de 2024.
AREA PRIVATIVA: 2.200 m2 de terreno – Galpão 1100 m2 - SIA Taguatinga .
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 4.500./m²**

DADO AMOSTRAL 05

IMOBILIÁRIA OU FONTE: RJR Imóveis - CRECI 23.698 (REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)
ENDEREÇO: Prédio - SIG
DATA: Setembro de 2024.
AREA PRIVATIVA: 1.500 m2 de terreno – Galpão 700 m2 - SIG
VALOR UNITÁRIO: **R\$ 3.857./m²**

**DADO AMOSTRAL 06**

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Thais Imóveis - CRECI J-1704 (REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)

ENDEREÇO: Prédio - SIG

DATA: Setembro de 2024.

AREA PRIVATIVA: 1.000m² de terreno

VALOR UNITÁRIO: **R\$ 6.000./m²**

DADO AMOSTRAL 07

IMOBILIÁRIA OU FONTE: Cinzel Imóveis - CRECI 454 (REDE ASSOCIADOS DE IMÓVEIS)

ENDEREÇO: Prédio - SIG

DATA: Setembro de 2024.

AREA PRIVATIVA: 1.500 m² de terreno -

VALOR UNITÁRIO: **R\$ 7.133./m²**

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.



Norma técnica

NORMA BRASILEIRA ABNT NBR 14653-2:2011

Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos

1 Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e serviços urbanos.

2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido (incluindo emendas).

- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Decreto Federal nº 01.02170, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- ABNT NBR 12721:2006, Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento
- ABNT NBR 13752:1996, Perícias de engenharia na construção civil
- ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-4:2002, Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos

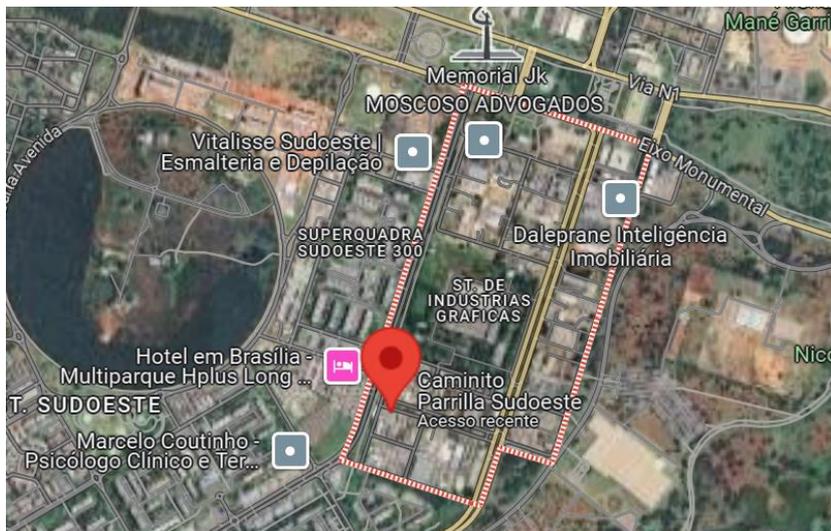
© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

1

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Localização do imóvel - GPS



WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
 PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
 061.99965.3050 / 011.91081.3108
 PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Laudo técnico

Modelo:

Laudo

Data de Referência:

02/10/2024

Informações Complementares: Trata-se de um terreno localizado na SIG – Brasília -DF.

Dados para a projeção de valores:

- Localização = 2,00
- Pot constr. =
- Destinação = 2,00
- Endereço = SIG -DF.
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,29%) = R\$ 4.158.15
- Médio = R\$ = R\$ 4.366.00
- Máximo (5,59%) = R\$ 4.595.85

- Valor Total
- Mínimo = R\$ 3.576.009.00
- Médio = R\$ 3.754.760.00
- Máximo = R\$ 3.952.431.00
-
- Campo de Arbório
- RL Mínimo = R\$ 1.501.00
- RL Máximo = R\$ 1.659.00

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 - Laudo
- 2) **Data de referência:**
02/10/2024.
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	7
Dados utilizados no modelo:	7

- 1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9331483 / 0,9125862
Coefficiente de determinação:	0,8707657
Fisher - Snedecor:	98,82
Significância do modelo (%):	0,01

- 1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	62%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	97%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,952	3	0,651	98,822
Não Explicada	0,290	44	0,007	
Total	2,242	47		

1) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +8,20507212 + 0,2771256216 * \text{Localização} - 0,17483905 * \ln(\text{Pot constr.}) + 0,1532855739 * \text{Destinação}$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Unitário} = +3635,445305 * e^{(+0,2771256216 * \text{Localização})} * e^{(-0,17483905 * \ln(\text{Pot constr.}))} * e^{(+0,1532855739 * \text{Destinação})}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor Unitário} = +3659,464559 * e^{(+0,2771256216 * \text{Localização})} * e^{(-0,17483905 * \ln(\text{Pot constr.}))} * e^{(+0,1532855739 * \text{Destinação})}$$

• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor Unitário} = +3671,533631 * e^{(+0,2771256216 * \text{Localização})} * e^{(-0,17483905 * \ln(\text{Pot constr.}))} * e^{(+0,1532855739 * \text{Destinação})}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Localização	x	5,39	0,01
Pot constr.	ln(x)	-9,57	0,01
Destinação	x	6,06	0,01
Valor Unitário	ln(y)	34,17	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Pot constr.	-0,56	0,27
Destinação	-0,04	0,45
Valor Unitário	0,70	0,63

Correlações parciais para Pot constr.	Isoladas	Influência
Destinação	0,00	0,54
Valor Unitário	-0,83	0,82

Correlações parciais para Destinação	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,81	0,97



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

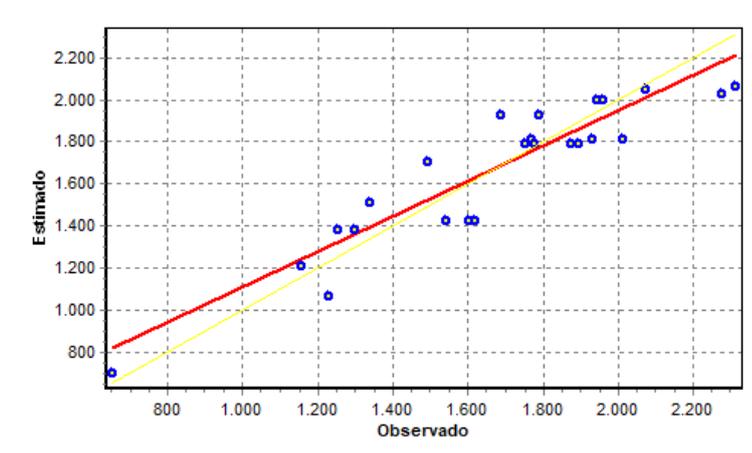


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

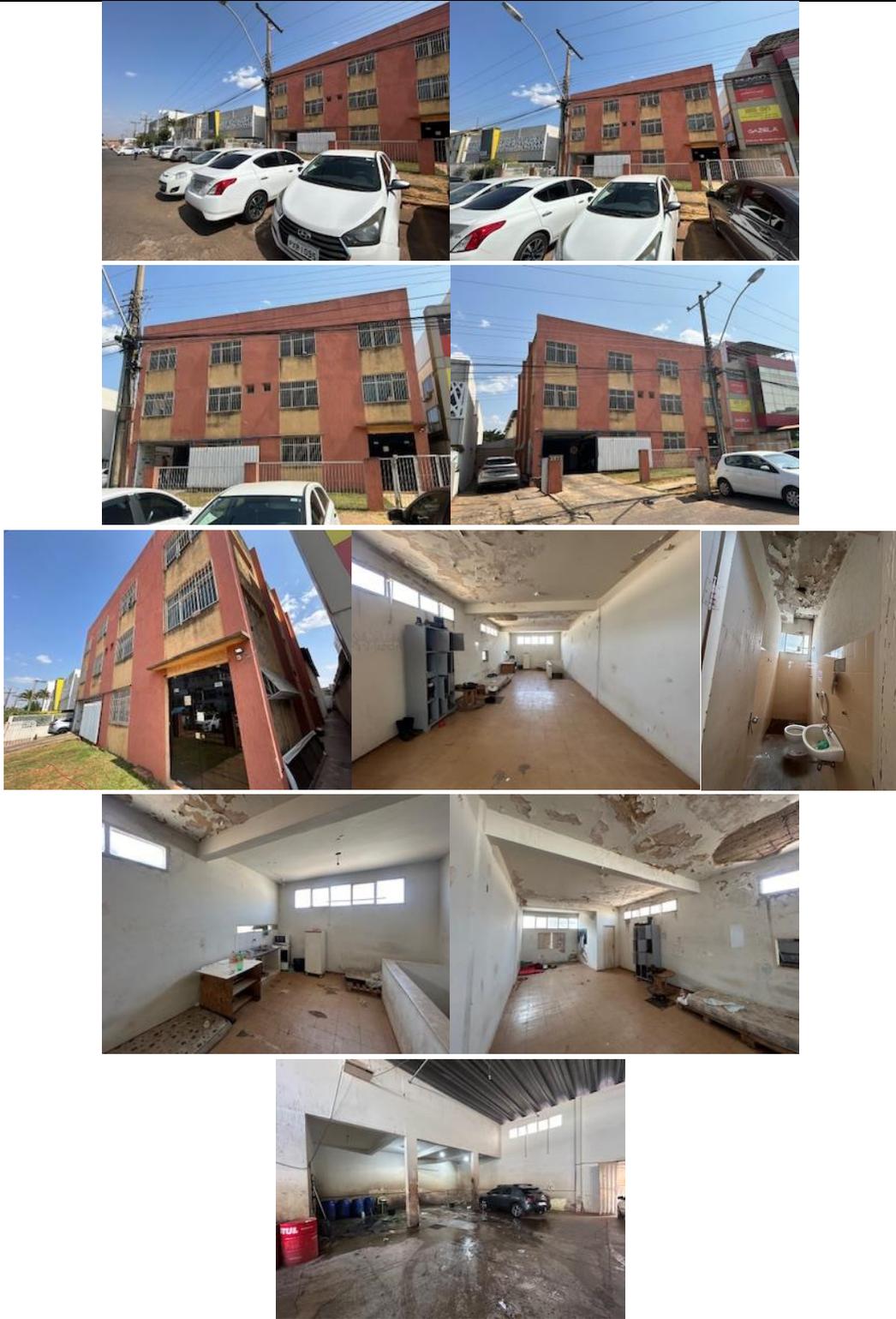
ATUAMOS EM TODO O BRASIL
 PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
 061.99965.3050 / 011.91081.3108
 PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.



Anexo 2 – CUB – CUSTO UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO – AGOSTO 2024.

CUB/m²		Custos Unitários Básicos de Construção M.Obra sem Encargos Sociais Desonerados Com variação percentual		
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2024				
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 18/12/04 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2024. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novas memórias descritivas e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB2006².</p> <p>*Na formação desses custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes e cuja cota particular: fundações, aduelas, paredes-dielagma, tirantes, rebassamento de lajeis (balcões, elevadores), equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, insonorização, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares; urbanização; redeção (placares, campos de esporte), arrendamentos; instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro 10), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador.*</p>				
VALORES DE REFERÊNCIA				
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS				
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL	
R-1	1.976,94	-0,02%	R-1	
PP-4	1.832,69	-0,10%	PP-4	
R-8	1.742,83	0,05%	R-8	
PIS	1.387,89	-0,24%	R-16	
			R-16	
			R-16	
PADRÃO ALTO				
			R-1	
			R-8	
			R-16	
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)				
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.304,61	0,37%	CAL-8	
CSL-8	1.988,58	0,28%	CSL-8	
CSL-16	3.631,77	0,23%	CSL-16	
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)				
RP1Q	3.084,02	-0,37%		
GI	1.117,86	0,07%		
Número Índice: Projeto-padrão RS-N (Agosto/2024)				
Número Índice: - (Base Nov/2013 = 100)				
Variação Global: -				
<p>NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado</p> <p>Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes neste tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterada pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outras, da desoneração de folha de pagamentos na Construção Civil. Elas somente podem ser utilizadas pelas empresas do setor de Construção Civil cuja atividade principal (assim consideradas aquelas de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salientamos que elas não se aplicam às empresas do setor de Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (Incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/04 e na ABNT NBR 12.721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes à previdência social, assim como as suas reintituições. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao responsável pela sua divulgação.</p>				
Situação: DP		Data de emissão: 09/08/2024 08:26		

Roteiro Fotográfico.



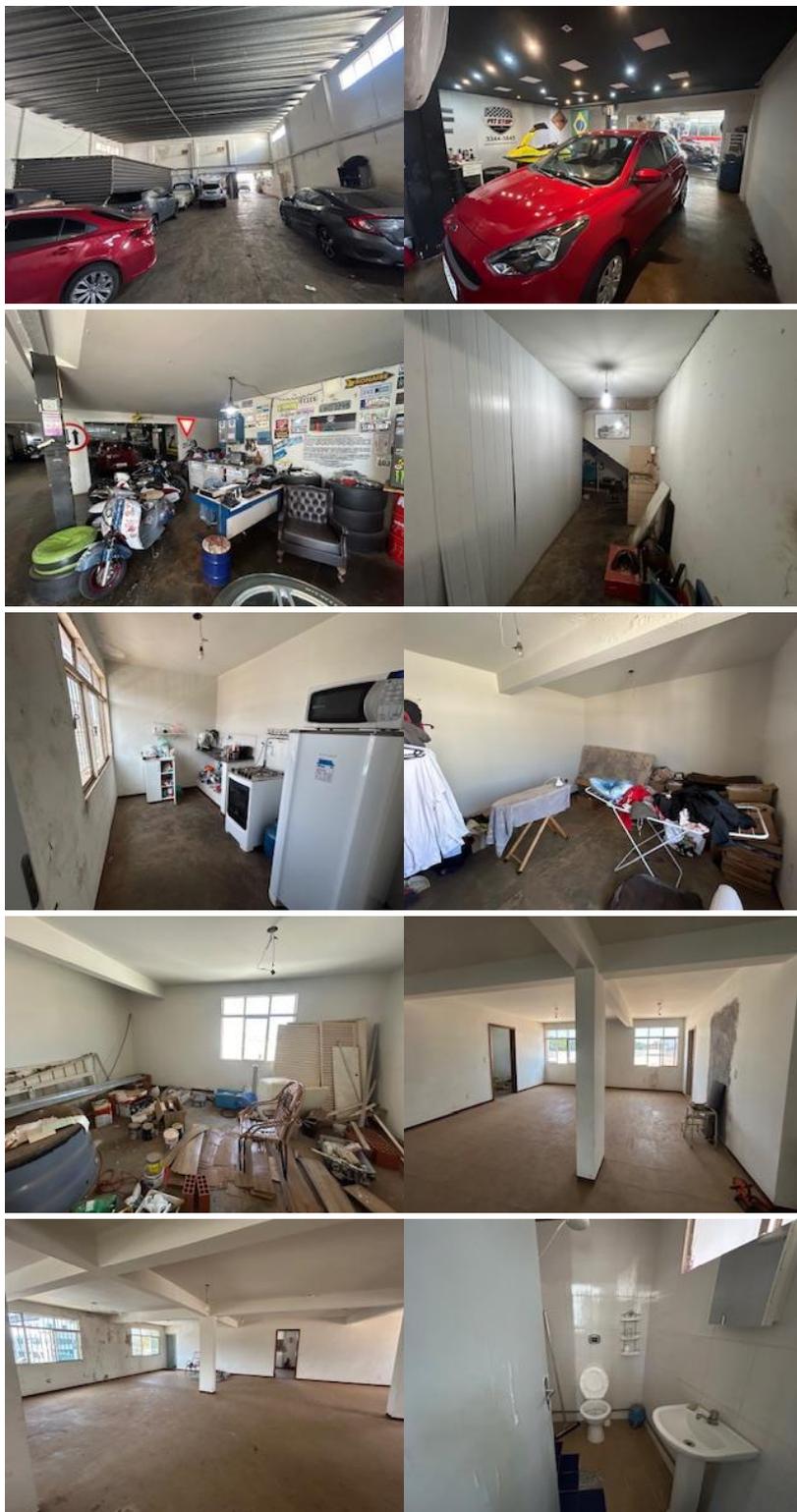
WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

BITTAR

CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES

PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



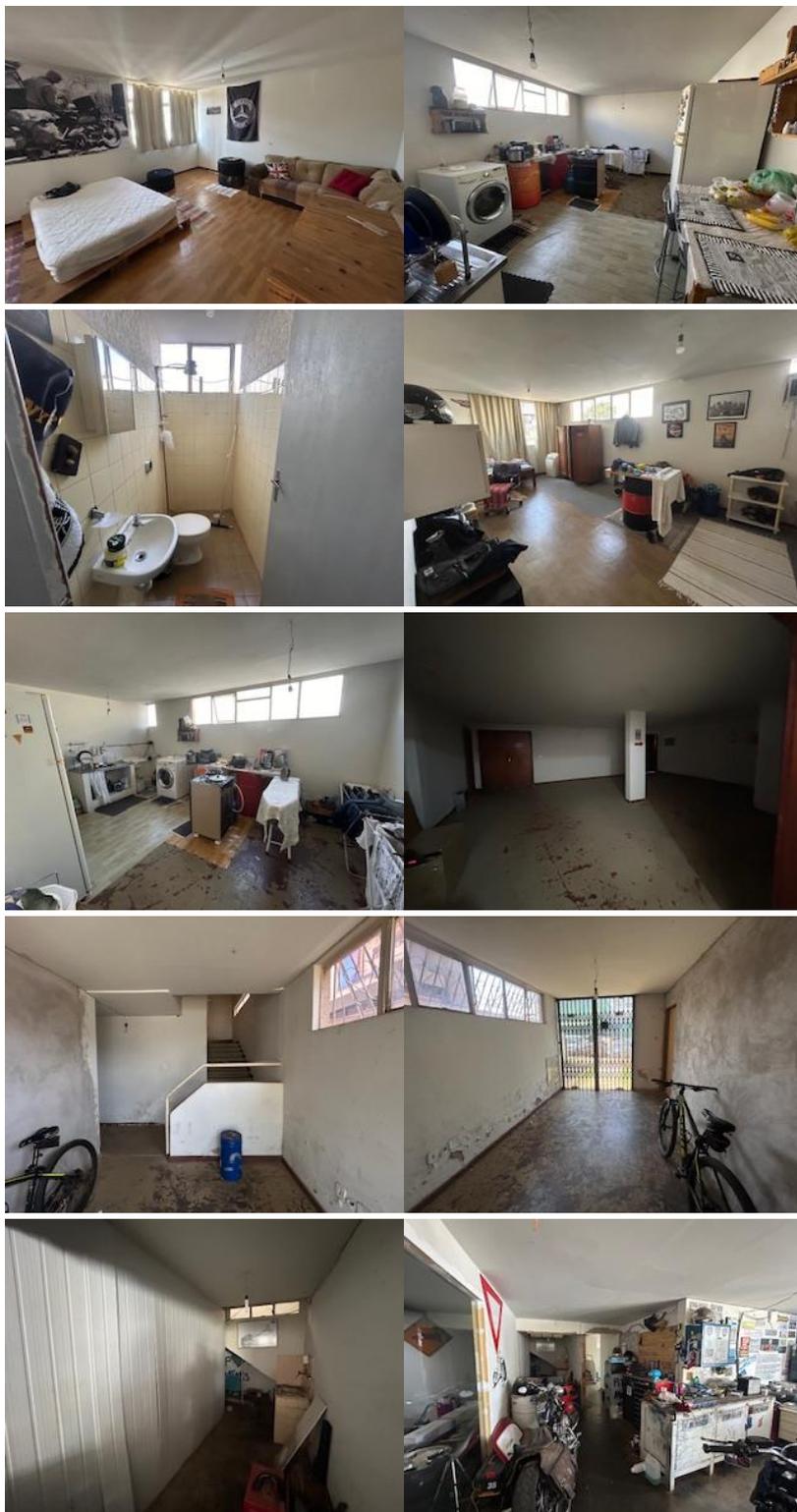
WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
 PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
 061.99965.3050 / 011.91081.3108
 PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

BITTAR

CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES

PERITO CERTIFICADO NACIONAL
CONPEJ-4036



WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

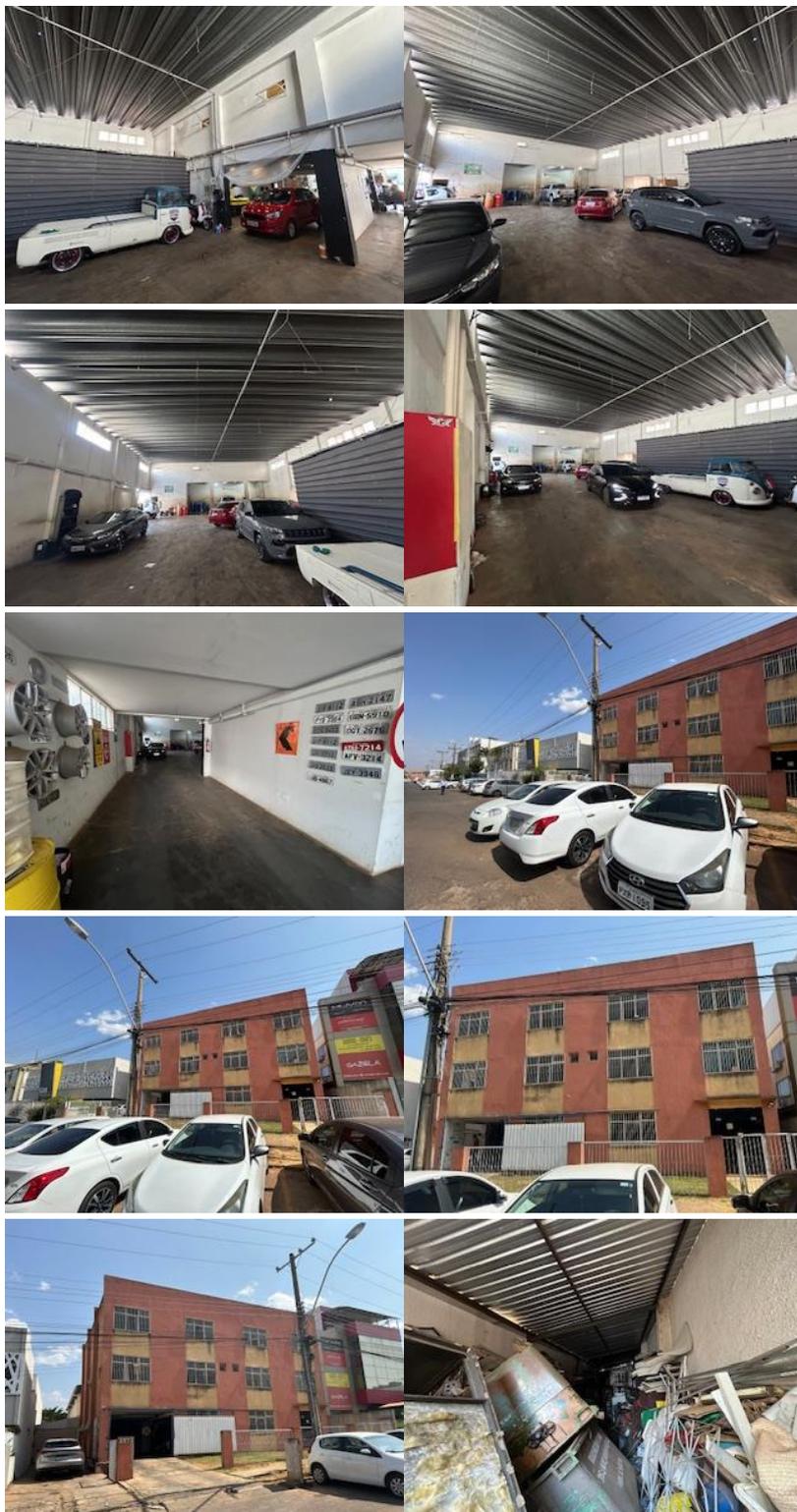
ATUAMOS EM TODO O BRASIL
 PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
 061.99965.3050 / 011.91081.3108
 PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

BITTAR

CONSULTORIA • PERÍCIAS • AVALIAÇÕES

PERITO CERTIFICADO NACIONAL

CONPEJ-4036



WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL

PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.

061.99965.3050 / 011.91081.3108

PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.

Anotação técnica COFECI N° 082.449



Anexo V

COFECI
8ª Região - Distrito Federal
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Franklim Renato Bittar, CPF nº 69058687104, RG nº 1 631 746 SSP/DF, CRECI nº 9506, Endereço: Setor Srtvs Bloco I Lote 14 Edifício Palácio da Imprensa Sala 207 207 Asa Sul, Brasília-DF. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 07759943620248070016
Vara Cível
Comarca: BRASÍLIA - DF

BRASILIA-DF, 1 de Outubro de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 082449



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 082449, 1 de Outubro de 2024

WWW.BITTARPERICIAS.COM.BR

ATUAMOS EM TODO O BRASIL
PERÍCIAS NAS ÁREAS : IMOBILIÁRIA, ECONÔMICA E ENGENHARIA.
061.99965.3050 / 011.91081.3108
PERITO PÓS CERTIFICADO PELA CONPEJ 4036 SP.