

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Lote Urbano Nº08 da Quadra Nº 1.002, Bairro Jardim Presidencial I, 1º Distrito de Ji-Paraná/Rondônia.

Artur Henrique
Corretor de Imóveis
CRECI 2489
(69) 9.9324-8441

1.0 INTRODUÇÃO

Visa o presente laudo, atendendo à solicitação a empresa **HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no **CNPJ: 54.305.743/0001-07** com sede na Av. Dr. Gastão Vidigal, nº1305, 1º andar, Vila Leopoldina, avaliar imóvel urbano.

Este laudo técnico de avaliação mercadológica atende os requisitos da **LEI 6.530/78**, que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis, e a **RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**, além de respeitar e obedecer aos critérios estabelecidos na **ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliações de imóveis urbanos**.

2.0 OBJETIVO

Avaliação Mercadológica para fins de qualificação patrimonial.

3.0 DESCRIÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel trata-se Galpão Industrial que possui as seguintes características:

Lote Urbano nº08 da Quadra 1.002, situado no loteamento Jardim Presidencial I, devidamente registrado na matrícula nº 8.373, com os seguintes limites de confrontações FRENTE: para BR364, medindo 50,00 metros; LADO DIREITO: com Av. Marechal Teodoro da Fonseca, medindo 60,00 metros; FUNDO: com o lote 8-A, medindo 50,00 metros; LADO ESQUERDO: com os lotes 06 e 07, medindo 60,00 metros. Área total de 3.000m².

3.1 SITUAÇÃO LEGAL

O imóvel está em propriedade do Sr. **LEOCIR FORTES** inscrito no CPF/MF sob o nº **594.418.952-53**, residente e domiciliado na BR364, km04, sentido Cuiabá, Lagoa, na cidade de Porto velho/RO.

DATA DA VISTORIA

Vistoria, relatório fotográfico e consulta mercadológica elaborado no dia 16/05/2024.

4.0 METODOLOGIA AVALIATORIA

O método utilizado foi o comparativo e evolutivo de dados de mercado, de acordo com as normas brasileiras ABNT – NBR 15.653-2 Avaliação de bens de imóveis urbanos, sendo comparados imóveis nas proximidades.

Artur Henrique
Corretor de Imóveis
CRECI 2488
(69) 9.9324-8441



5.0 AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O método utilizado para avaliação foi o método comparativos e evolutivo, com pesquisas de dados de valores de lotes nas proximidades, sendo com outras características, mas servindo de base para cálculo, encontrando assim base para valores por m² de edificações e lotes vazios.

A pesquisa foi realizada no dia 17 de janeiro de 2024, e foram utilizados imóveis e terrenos alocados no bairro Jardim Presidencial I, próximo ao imóvel em questão.

De acordo com análise de valores de imóveis com as mesmas características topográficas, localidade, acesso e outros fatores considera os valores por m² de terreno nu na região de **R\$1.050,00m²**

6.0 IMÓVEIS PARA COMPARAÇÃO

Nº	Descrição	Área m ²	Valor R\$	Fonte
1	BR364 Distância de 300 metros do imóvel avaliado 	Terreno Nu 2.176,91m ²	R\$3.000.000,00	https://www.arri moimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/ji-parana-ro/sao-bernardo/terreno-a-venda-com-2-176-91-metros-quadrados-na-av-transcontinental-em-ji-parana-ro/405983
2	BR364 Distância de 200 metros do imóvel avaliado BARRACÃO À VENDA FRENTE PARA A BR-364 JI PARANÁ 	984,00m ²	R\$947.000,00	https://investimoveis.com/comparar/ro/ji-parana/santiago/barracao/73830340

Artur Henrique
Corretor de Imóveis
CRECI 2488
(69) 9.9324-8441

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LAZARESCHI DE MESQUITA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 08:31, sob o número WJMJ244417192677. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122341-12.2017.8.26.0100 e código sKqfd7ew.

<p>3</p>	<p>BR364</p> <p>Distância de 150 metros do imóvel avaliado</p> 	<p>300,00m²</p>	<p>R\$1.500.000,00</p>	<p>https://www.arri moimoveis.com.br/imovel/venda/sala-comercial/ji-parana-ro/jardim-aurelio-bernardi/imovel-comercial-a-venda-com-casana-br-364-em-ji-parana-ro/483388</p>
<p>4</p>	<p>BR364</p> <p>Distância de 2.000 metros do imóvel avaliado</p> <p>PortoReal</p> <p>Galpão à venda, 2500 m² por R\$ 5.500.000 - Primavera - Ji-Paraná/RO R\$ 5.500.000</p>  <p>Sobre galpão com 2.500 m² à venda em Ji-Paraná - RO</p>	<p>2.500,00m²</p>	<p>R\$5.500.000,00</p>	<p>https://www.portoreal.com/imovel/galpao-de-2-500-m-primavera-ji-parana/GA0006-LAE6?from=sale</p>
<p>5</p>	<p>BR364</p> <p>Distancia de 200 metros do imovel avaliado</p> <p>R\$ 750.000,00</p> 	<p>Terreno Nu 1.400,00m²</p>	<p>R\$750.000,00</p>	<p>https://www.facebook.com/photo/?fbid=846982797231053&set=a.569658971630105</p>

6.1 VALOR DO LOTE:

O lote avaliando tem 3.000,00m² de área

Valor do lote = total de m² X media final

Valor do lote = 3.000m² x R\$1.050,00


Artur Henrique
 Corretor de Imóveis
 CRECI 2488
 (69) 9.9324-8441

6.2 CONSTRUÇÃO

Valor da construção e benfeitorias com base em tabela SIDUSCON mês de abril de 2024 modelo GI (galpão Industrial).

SINDUSCON-RO
 Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006)
 MÊS: 04 ANO: 2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **ABRIL DE 2024**.
 "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB 2006".
 "Na formação destes 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 a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de fencol freático, elevadores), equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares, urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio, e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III), impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construtor, remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.989,96	R-1	2.200,14	R-1	2.884,72
PP-4	1.955,58	PP-4	2.207,11	R-8	2.360,80
R-8	1.882,89	R-8	1.946,36	R-16	2.522,50
PIS	1.381,31	R-16	1.917,67		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
 CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.451,79	CAL - 8	2.632,87
CSL - 8	1.995,54	CSL - 8	2.169,04
CSL - 16	2.670,99	CSL - 16	2.879,40

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

PROJETO	
RP1Q	1.877,24
GI	1.103,35

Ex: Valor da Edificação = total de m² X media final

Valor da Edificação = 1.103,35 m² x 2.350,00 m²

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R\$ 2.592.872,50

7.0 CONCLUSÃO

Conforme análise de mercado e aplicação do método comparativo e evolutivo. Considerando sua ótima localização, topografia e seu potencial de valorização. É do entender do avaliador que o imóvel ora avaliado tem valor comercial:

✓ **Valor médio estimado do imóvel: R\$5.743.000,00**

Limite inferior (-10%) = R\$5.168.700,00

Limite superior (+10%) = R\$6.317.300,00

Artur Henrique
 Corretor de Imóveis
 CRECI 2488

(69) 9.9324-8441

8.0 ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 08 páginas, rubricadas pelo avaliador.

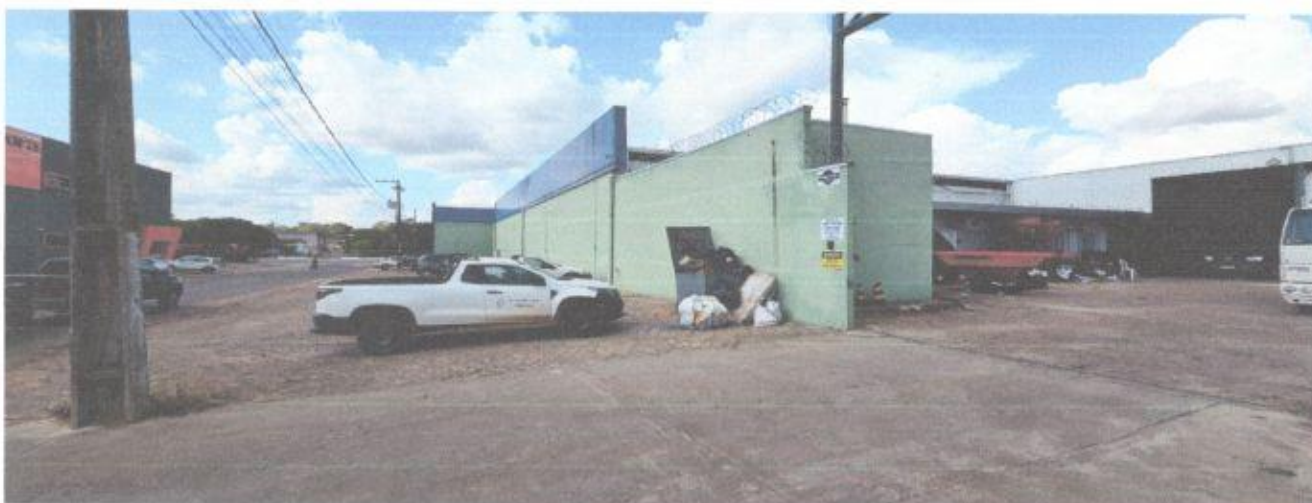
Ji-Paraná/RO, 17 de maio de 2024.



ARTUR HENRIQUE GOMES
CRECI/RO 24ª REGIAO 2488/RO

Artur Henrique
Corretor de Imóveis
CRECI 2488
(69) 9.9324-8441

9.0 RELATORIO FOTOGRAFICO



Artur Henrique
Corretor de Imóveis
CRECI 2488
(69) 9.9324-8441

10.0 (MAPAS)



Artur Henrique
 Corretor de Imóveis
 CRECI 2488
 (69) 9.9324-8441

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 08:31, sob o número WJMJ244417192677. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1122341-12.2017.8.26.0100 e código sKqfd7ew.



Prezados Senhores,

A Campus Valore, através da Engenharia de Avaliações e a Consultoria Patrimonial, desenvolveu o presente trabalho com o objetivo de apresentar a **HPE AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA**, subsídios e parâmetros que se correlacionam com a valoração de bem tangível a qual se destina a sua finalidade.

É com satisfação que procedemos à entrega do **Laudo Técnico nº 119816/24**.

É importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e publicações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Para as conclusões técnicas do presente laudo, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e análise de documentos pertinentes ao ativo.

Visando em atender e prestar consultoria de qualidade com transparência na informação e credibilidade agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho.

Atenciosamente,



FABIANO VINICIUS MINING
ENG. CIVIL – CREA Nº 5069.868.708



SUMÁRIO

01 - INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL	3
1.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O AVALIANDO.....	4
1.2 - RESSALVAS.....	5
02 - INTRODUÇÃO.....	6
03 - VISTORIA.....	7
3.1 - PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA.....	7
3.1.1 - Mapa de Localização do Imóvel.....	7
3.1.2 - Características do Logradouro.....	8
3.1.3 - Características da Circunvizinhança.....	8
3.1.4 - Infraestrutura Urbana.....	8
3.2 - CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO	9
3.2.1 - Características Físicas do Terreno.....	9
3.2.2 - Lei de Zoneamento.....	9
3.2.3 - Características Físicas das Edificações.....	10
3.3 - ESTUDO DE MERCADO – GRAU DE LIQUIDEZ.....	11
04 - METODOLOGIA	11
4.1 - SEGUNDA PARTE - METODOLOGIA	11
4.1.1 - Método Comparativo Direto de dado de Mercado – Terreno.....	12
4.1.2 - Método da Quantificação de Custo – Construções.....	14
05 - AVALIAÇÃO	15
5.1 - TERCEIRA PARTE - AVALIAÇÃO	15
5.2 - CONCEITO DOS VALORES	15
5.2.1 - Valor.....	15
5.2.2 - Valor do Terreno.....	16
5.2.3 - Tratamento Estatístico.....	16
5.2.4 - Valor das Edificações.....	19
5.2.5 - Valor do Imóvel.....	20
5.2.6 - Classificação do Laudo Avaliatório.....	21
06 - CONCLUSÃO	23
07 - ENCERRAMENTO.....	24
ANEXOS	
I - ELEMENTOS PESQUISADOS	25
II - LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	27
III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	28
IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	30



01

INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

CONSULENTE:	HPE Automotores do Brasil Ltda		
CLIENTE:	L.F. Imports Ltda		
PROPRIETÁRIOS:	Leocir Fortes e Adalgisa Patrícia Miranda Fortes		
CLASSIFICAÇÃO:	Urbano		
MATRÍCULA(S):	8.373	COMARCA:	CRI de Ji-Paraná - RO
USO E OCUPAÇÃO:	Galpão comercial		
LOCALIZAÇÃO:	BR-364 (Rodovia transcontinental), 3479		
MUNICÍPIO:	Ji Paraná	ESTADO:	Rondônia
IPTU:	673010020000800		

**CENÁRIO EXISTENTE E REGULARIZADO**

FINALIDADE:	Execução de Garantia				
OBJETIVO:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada				
ÁREA TERRENO: (m²)	3.000,00	ÁREA CONSTRUÍDA: (m²)	2.968,33	ÁREA AVERBADA: (m²)	0,00
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	10°52'1.18"S 61°58'4.91"W			ÁREA REGULARIZADA: (m²)	2.968,33

VALOR**VALOR DE MERCADO****R\$ 8.946.000,00****VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA****R\$ 5.823.000,00**

- Importante ressaltar que a vistoria foi realizada externamente, sem acesso as dependências do imóvel devido ao litígio existente. Portanto o estado de conservação do imóvel e a área existente é estimada.

GRAU DE LIQUIDEZ:

Médio

DATA BASE**08/05/2024**



CENÁRIO AVERBADO			
FINALIDADE:	Execução de Garantia		
OBJETIVO:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
ÁREA TERRENO: (m²)	3.000,00	ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA: (m²)	0,00
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	10°52'1.18"S 61°58'4.91"W		
VALOR			
VALOR DE MERCADO	R\$ 2.996.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 1.950.000,00		
- Importante ressaltar que a vistoria foi realizada externamente, sem acesso as dependências do imóvel devido ao litígio existente. Portanto o estado de conservação do imóvel e a área existente é estimada.			
GRAU DE LIQUIDEZ:	Médio	DATA BASE	08/05/2024

1.1

CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O AVALIANDO

QUANTO AOS REGISTROS E AVERBAÇÕES JUNTO AO CRI DA COMARCA

O Princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões.

OBS: No aguardo da matrícula atualizada.

QUANTO A REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA

De acordo com a vistoria realizada no imóvel, foram consideradas para efeitos de cálculo as seguintes informações:

Área construída estimada "in loco" (m²)	2.968,33
Área construída averbada em matrícula (m²)	0,00
Área construída regularizada na prefeitura (m²)	2.968,33

OBS: O proprietário do imóvel objeto de análise deverá providenciar a regularização da área construída junto ao CRI.



1.2

RESSALVAS

- De acordo com a análise mercadológica realizada para o presente trabalho dentro do campo de amostragem oriundo de pesquisa formada com base em amostras recentes de mercado, opiniões de operadores e banco de dados, desconsideramos todas as amostras que representavam influência especulativa. Cabe ressaltar que o objetivo do estudo é a composição do valor do bem com a finalidade para Crédito. Desta forma não foram considerados cenários prováveis de uso do imóvel para direcionamento de venda, bem como estudos de vocação e viabilidade econômica, por se tratar de finalidades distintas com as premissas de análise de um ativo que irá compor a garantia de uma operação de crédito.
- *Importante ressaltar que para o presente trabalho, consideramos a documentação fornecida pela solicitante como boa e válida, não tendo sido realizados trabalhos de medições de campo para regularização de área e estudo de cadeia dominial para identificação de título de origem.*
- *Por fugirem do escopo deste trabalho nenhum estudo de natureza legal ou ambiental foi realizado para a propriedade em questão.*
- *Os valores apresentados neste laudo, não contemplam os tributos e/ou custos para a realização de trabalhos de medição e regularização junto à municipalidade.*
- **Por determinação da Consulente, não foram considerados para o presente trabalho quaisquer estudos que envolvam valores relacionados ao Fundo de Comercio, bem como Máquinas / Equipamentos / Móveis e Utensílios.**
- **A CAMPUS VALORE CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA não possui qualquer espécie de vínculo com o(s) proprietário(s) ou empregado(s) do imóvel avaliando, portanto, não existindo qualquer tipo de interesse financeiro inclusive nos valores atribuídos ao presente trabalho.**
- *Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.*
- *Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo cliente.*
- *Informações de pesquisa possui tratamento determinados por norma técnica e são coletadas dentro dos padrões técnicos, mas não garantimos sua veracidade.*
- *Para operações de crédito, recomendamos sempre a utilização do Valor de Liquidação Forçada, que representa a liquidez em curto prazo.*
- *Este presente estudo tem a validade de **6 (seis) meses** a contar da data de vistoria.*



- *A Campus Valore se responsabiliza por manter medidas de segurança, técnicas e administrativas suficientes a proteger os dados pessoais do Titular e dados da avaliação à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), comunicando ao Titular, caso ocorra algum incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante, conforme artigo 48 da Lei nº 13.709/2020.*
- *O CONTRATANTE fica ciente de que a Campus Valore permanece com os dados pelo período mínimo de 06 meses. Prazo a ser contado após a entrega*

02

INTRODUÇÃO

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, através da NBR 14.653 em suas partes:

1 – Procedimentos Gerais (ABNT NBR 14653-1:2019) e

2 – Imóveis Urbanos (ABNT NBR 14653-2:2011)

Além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

O presente trabalho foi dividido em três partes fundamentais:

- **Primeira Parte** - VISTORIA COMPROBATÓRIA
- **Segunda Parte** - METODOLOGIA
- **Terceira Parte** - AVALIAÇÃO



03 VISTORIA

3.1 PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019, vistoria é a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Inspecionou-se “in situ” o imóvel alcançado pelo estudo, indicando suas principais características físicas, bem como análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de uso e ocupação do solo, de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

A vistoria foi realizada externamente no dia 08/05/2024.

3.1.1 Mapa de Localização do Imóvel

Imagem de Satélite - Localização	Circunvizinhança
	
<p>Coordenada de localização</p>	<p>10°52'1.18"S 61°58'4.91"W</p>



3.1.2

Características do Logradouro

Denominação	BR-364 (Rodovia transcontinental)
Classificação	Principal
Intensidade do tráfego	Alto
Sentido do tráfego	Duplo
Topografia	Plano
Pavimentação	Asfalto
Conservação	Regular
Acessibilidade	Boa
Melhoramentos	O logradouro possui iluminação pública comum

3.1.3

Características da Circunvizinhança

Ocupação	Imóveis comerciais e residenciais predominantemente horizontais.
Densidade de Ocupação	Médio
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Comercial e residencial
Vocação	Comercial

3.1.4

Infraestrutura Urbana

DESCRIÇÃO	Sim	Não	DESCRIÇÃO	Sim	Não
<i>Energia domiciliar</i>	X		<i>Condução coletiva</i>	X	
<i>Iluminação pública</i>	X		<i>Coleta de lixo</i>	X	
<i>Pavimentação</i>	X		<i>Comércio local</i>	X	
<i>Guias e Sarjetas</i>	X		<i>Escola</i>	X	
<i>Arborização</i>	X		<i>Correio</i>	X	
<i>Gás encanado</i>		X	<i>Igreja</i>	X	
<i>Rede telefônica</i>	X		<i>Assistência médica</i>	X	
<i>Rede de água – Poços artesianos</i>	X		<i>Recreação</i>	X	
<i>Rede de esgoto</i>		X	<i>Bancos</i>	x	



3.2

CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

3.2.1

Características Físicas do Terreno

Características	
Topografia:	Plana
Superfície:	Seca
Nivelamento:	Ao nível do logradouro da situação
Solo:	Aparentemente firme
Formato:	Retangular
Testada:	Esquina

3.2.2

Lei de Zoneamento

O município possui lei complementar nº 1136 de 21 de dezembro de 2001.





3.2.3

Características Físicas das Edificações**EDIFICAÇÃO 1 – Galpão comercial**

Área Construída:	2.968,33m ²
Idade Aparente:	20 anos
Estado de Conservação:	Reparos Simples
Pavimentos:	-
Subdivisão:	Salão comercial, depósito, instalações sanitárias
Tipo de Construção:	Galpão / Prédio comercial
Estrutura:	Concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Telhas metálicas
Apoio da Cobertura:	Concreto
Revestimento Externo:	Pintura PVA e placas revestidas de alumínio
Pé Direito:	Variável
Pisos:	Cimentado e cerâmica
Paredes internas:	Pintura acrílica e azulejos
Forros:	-
Esquadrias:	-
Portas:	-



3.3

ESTUDO DE MERCADO – GRAU DE LIQUIDEZ

Em nossas pesquisas existem ofertas de terrenos ao entorno do avaliando, onde o preço do m² pode variar de R\$ 889,89 a R\$ 1.107,86 / m² dependendo da localização e aproveitamento.

O departamento de pesquisa da Campus Valore realizou um estudo dos valores praticados em negociações imobiliárias com o objetivo de demonstrar a realidade dentro do cenário mercadológico local. A oferta de imóveis com as mesmas características é razoável. A determinação dos valores para o imóvel foi, portanto, baseada em no aproveitamento de área, infraestrutura de apoio à produção, topografia, localização e acessibilidade.

04

METODOLOGIA

4.1

SEGUNDA PARTE - METODOLOGIA

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

Recomendam as normas os seguintes métodos:

- [a]** Comparativo Direto de Dados de Mercado (Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra);
- [b]** da Capitalização da Renda (Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis);
- [c]** Evolutivo (Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização);
- [d]** Involutivo (Identifica o valor dos bens, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto); e
- [e]** os métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento onde os procedimentos avaliatórios usuais junto com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.



O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

Em nossas conclusões, adotamos o "Método comparativo direto de dados de Mercado e o Método Evolutivo".

4.1.1

Método Comparativo Direto de dado de Mercado - Terreno

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Para a determinação do Valor Unitário do Terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foram utilizados os seguintes parâmetros:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (F_f).

SITUAÇÃO PARADIGMA: Os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.



FATORES ANALISADOS

MULTI-TESTADA		Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua localização.
Meio de quadra	1,00	
Esquina	1,05	
Frentes Múltiplas	1,10	
TOPOGRAFIA		Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando, de acordo com a sua topografia.
Plano	1,00	
Em declive	0,95	
Em aclave	0,90	
NIVELAMENTO		Transposição dos dados em função do nível ao logradouro que se encontra o terreno.
Ao nível	1,00	
Acima do nível	0,95	
Abaixo do nível	0,95	
FATOR TRANSPORTE		Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local)
$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4} \text{ Diferença inferior a 30\%}$ <p>e</p> $Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8} \text{ Diferença superior a 30\%}$		

A expressão de cálculo para a aplicação dos fatores, após a incidência do fator Oferta:

$$Vu = Vo \times (\text{soma } F_n - n + 1)$$



4.1.2

Método da Quantificação de Custo - Construções

Para a determinação do valor das construções será utilizado o estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2.017, devidamente adaptado para a região onde está situado o avaliando.

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores e incorporadores, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma "Val. Unit. = R8N x li a lm" onde "li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e "R8N" corresponde ao Custo Unitário Básico mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON),

$$\text{"R8N"} - \text{Maio/24} = \text{R\$ } 1.946,36/\text{m}^2$$

Critério de Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado, o critério especificado para a determinação da depreciação é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$\text{FOC} = \text{R} + \text{K} \times (\text{1-R})$$

onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal
- K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		



05

AVALIAÇÃO

5.1

TERCEIRA PARTE - AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte I da NBR 14653 de 2019 e Parte II da NBR 14653 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019 avaliação de bens é "Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data", ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

5.2

CONCEITO DOS VALORES

5.2.1

Valor

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado "É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." Ou seja, corresponde à:

"Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação."

Valor de Liquidação Forçada "Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.



5.2.2

Valor do Terreno

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foram realizadas pesquisas na região onde está inserido o imóvel objeto de análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do terreno é composto por elementos comparativos que podem ser observados na tabela de homogeneização abaixo.

5.2.3

Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

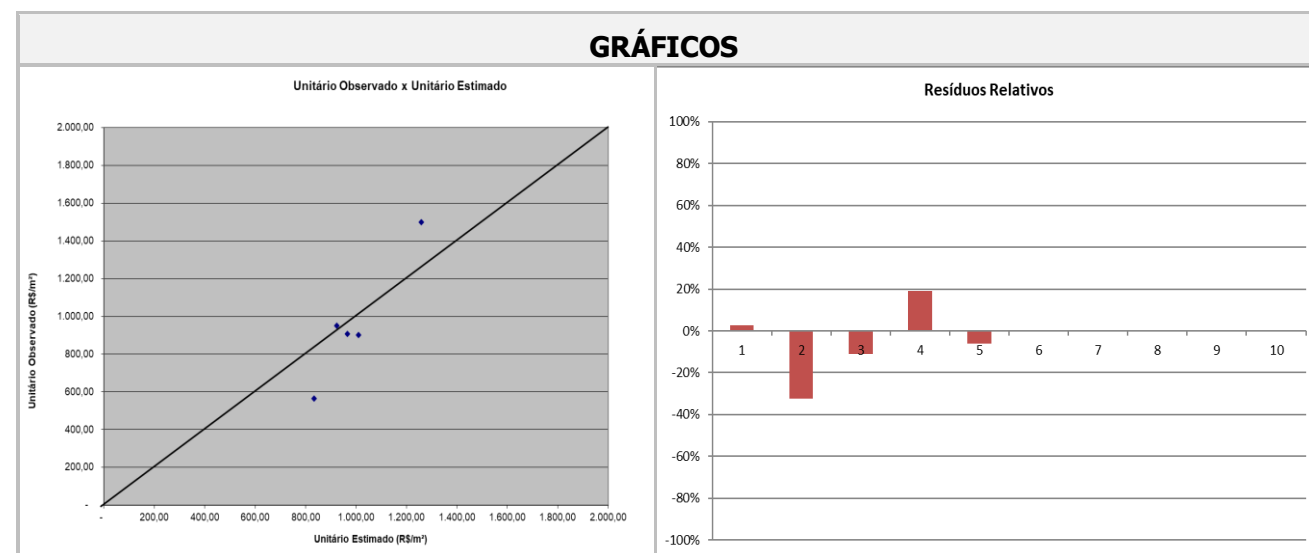
Adotamos a seguinte expressão:

$EO = t(n - 1, a / 2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$	<p>onde:</p> <ul style="list-style-type: none"> n = nº de elementos a = 20% (100 - 80) (incerteza) s = desvio padrão
<p>Sendo: t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.</p>	
<p>O intervalo de confiança é dado pela seguinte fórmula:</p>	
$IC = M \pm E0$	<p>"q" somente será rejeitado se $t(n-1) > t(n-1, a/2)$</p>
<p>Para o teste de hipótese:</p>	
$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$	<p>Onde:</p> <ul style="list-style-type: none"> n = nº elementos M = média aritmética q = média saneada S = desvio padrão



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Elementos Comparativos	1	2	3	4	5
Área de Terreno - m ²	2180,00	6200,00	630,00	450,00	826,00
Valor da Oferta - R\$	2.300.000,00	3.500.000,00	630.000,00	750.000,00	750.000,00
Valor da Construção - R\$	-	-	-	-	-
Fator Oferta / Elasticidade	0,90	1,00	0,90	0,90	1,00
Valor Unitário Bruto - Terreno (R\$/m²)	949,54	564,52	900,00	1.500,00	907,99
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Fator Multi-Testada	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Fator Testada	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Fator Área	0,923	1,095	0,823	0,789	0,851
Fator Transporte	1,000	1,333	1,250	1,000	1,000
Fator Topografia	1,000	1,000	1,000	1,000	1,111
Fator Nivelamento	1,000	1,000	1,000	1,000	1,053
Fator Homogeneizado	0,973	1,478	1,123	0,839	1,065
Valor Unitário Homog - Terreno (R\$/m²)	924,17	834,54	1.010,49	1.258,32	966,87
Comparativos efetivos:	1	1	1	1	1
Comparativos Saneados:	1	1	1	1	1
Valor Unitário Saneado - Terreno (R\$/m²)	924,17	834,54	1.010,49	1.258,32	966,87

TRATAMENTO ESTATÍSTICO					
Cálculo do Valor de terreno		Desvio Padrão:		158,950	
Área de terreno (m ²):	3.000,00	T. Student:		1,533	
Unitário Homogeneizado R\$:	998,88	Intervalo de Confiabilidade Inferior:		889,891	-10,91%
Unitário Utilizado (R\$):	998,88	Intervalo de Confiabilidade Superior:		1107,864	10,91%
Valor de Mercado do Terreno			Intervalo de Precisão:		10,91%
R\$ 2.996.632,94			Grau III		
Nº Comparativos Utilizados: 5		Nº Comparativos Saneados: 5			
Somatório dos Unitários (R\$): 4.994,39		Somatória Saneada (R\$): 4.994,39			
Média (R\$): 998,88		Média Saneada (R\$): 998,88			
Limite Inferior: 699,21					
Limite Superior: 1.298,54					





VALOR DE MERCADO DO TERRENO		
Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno, tem-se o seguinte valor:	Valor Unitário (m²) =	R\$ 998,88
VT=	VU x AT=	R\$ 998,88 x 3000,00 = R\$ 2.996.632,94
VALOR DO TERRENO =	R\$ 2.996.632,94	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 08:31, sob o número WJMJ24417192677. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1122341-12.2017.8.26.0100 e código OgxT7eeJ.



5.2.4

VALOR DAS EDIFICAÇÕES

EXISTENTE E REGULARIZADO

Item	Descrição	Área (m ²)	R _s N	I	Unitário Novo (R\$/m ²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m ²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Edificações														
1	Galpão comercial / Salão comercial, depósito, instalações sanitárias	2.968,33	1946,36	1,368	2.662,62	20,00	80,00	25%	e	0,691	0,753	2.004,31	7.903.536,25	5.949.465,95
Total Edificações		2.968,33											7.903.536,25	5.949.465,95
Total Custos													7.903.536,25	5.949.465,95
Valor das Edificações / Benfeitorias								R\$ 5.949.465,95						

**5.2.5****Valor do Imóvel****Determinação do Valor TOTAL DO IMÓVEL:**

Valor do Imóvel – (Vi = VT + VE)	
Valor do Terreno (VT)	R\$ 2.996.632,94
Valor das Edificações (VE)	R\$ 5.949.465,95
Fator Comercialização	1,00 (Utilizado pela tabela de apoio do IBAPE)
Arredondando: VALOR DO IMÓVEL	R\$ 8.946.000,00
Data Base:	08/05/2024

Valor do Imóvel – (Vi = VT + VE)	
Valor do Terreno (VT)	R\$ 2.996.632,94
Valor das Edificações (VE)	R\$ 0,00
Fator Comercialização	1,00 (Utilizado pela tabela de apoio do IBAPE)
Arredondando: VALOR DO IMÓVEL	R\$ 2.996.000,00
Data Base:	08/05/2024

Para o Valor de Liquidação Forçada, foi utilizado o percentual de 65% em relação ao valor de mercado, de acordo com o mercado vigente no município.

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada		Ano	Mês
Prazo de venda do imóvel		2	24
Taxa de aplicação	Selic	11,75%	0,9301%
Taxa de risco (despesas , comissão de venda, Administração, Manutenção, Segurança, Processos Cartorários e Judiciais)		15,00%	1,17149%
Inflação - 12 meses		3,6900%	0,3024%
		Taxa de desconto	0,0180459
		Valor de Liquidação Forçada – Existente e Regularizado	R\$ 5.823.937,41
		Valor de Liquidação Forçada – Averbado	R\$ 1.950.817,10
		Fator	0,65100



5.2.6

Classificação do Laudo Avaliatório**ANÁLISE DO TERRENO****Tabela 4 - Grau de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

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

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

Para atingir o grau III são obrigatórias:

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

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

- na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5 a seguir.

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação por tratamento por fatores

Item	Graus Pontos Mínimos	III	II	I
		10	6	4
1	Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto,

De acordo com os pontos atingidos, o laudo se enquadra em **GRAU II de fundamentação**.



Tabela 6 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤ 50%
Laudo enquadrado no GRAU III de precisão -10,91%			

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
Laudo enquadrado no Grau II				

MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 11 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Laudo enquadrado no Grau II				



O presente trabalho é classificado como "**GRAU II**" quanto à Fundamentação e "**GRAU III**" quanto à Precisão do valor do terreno, com intervalo de confiabilidade de 10,91%, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

06

CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

CENÁRIO EXISTENTE E REGULARIZADO					
FINALIDADE:	Execução de Garantia				
OBJETIVO:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada				
ÁREA TERRENO: (m²)	3.000,00	ÁREA CONSTRUÍDA: (m²)	2.968,33	ÁREA AVERBADA: (m²)	0,00
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	10°52'1.18"S 61°58'4.91"W			ÁREA REGULARIZADA: (m²)	2.968,33
VALOR					
VALOR DE MERCADO				R\$ 8.946.000,00	
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA				R\$ 5.823.000,00	
- Importante ressaltar que a vistoria foi realizada externamente, sem acesso as dependências do imóvel devido ao litígio existente. Portanto o estado de conservação do imóvel e a área existente é estimada.					
GRAU DE LIQUIDEZ:	Médio	DATA BASE	08/05/2024		

CENÁRIO AVERBADO			
FINALIDADE:	Execução de Garantia		
OBJETIVO:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
ÁREA TERRENO: (m²)	3.000,00	ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA: (m²)	0,00
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	10°52'1.18"S 61°58'4.91"W		
VALOR			
VALOR DE MERCADO		R\$ 2.996.000,00	
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 1.950.000,00	
- Importante ressaltar que a vistoria foi realizada externamente, sem acesso as dependências do imóvel devido ao litígio existente. Portanto o estado de conservação do imóvel e a área existente é estimada.			
GRAU DE LIQUIDEZ:	Médio	DATA BASE	08/05/2024

**07****ENCERRAMENTO**

Este Laudo que consta de 23 (vinte e três) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I.** Elementos Pesquisados;
- II.** Localização das Amostras;
- III.** Documentação Fotográfica;
- IV.** Documentação do Imóvel.

Cotia, 08 de Maio de 2024.



FABIANO VINICIUS MINING
ENG. CIVIL – CREA N° 5069.868.708



I

ELEMENTOS PESQUISADOS



Logradouro:	BR-364	10°51'52.34"S 61°58'11.97"W				
Área Terreno (m²):	2.180,00	Fator Transporte:	1,00	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):	-	Fator Área:	0,92	Fator Topografia:	Plano	1,00
Preço:	R\$ 2.300.000,00	Fator Multi-testada:	1,05	Fator Nivelamento:	ao nível	1,00
Ofertante:	Abraão (69)99375-6121			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	R\$ 949,54	Unitário Homog:	R\$ 924,17	Comparativo 1		
Fator Oferta:	0,90	Unitário Saneado:	R\$ 924,17			

Logradouro:	BR-364	10°51'31.32"S 61°58'42.00"W				
Área Terreno (m²):	6.200,00	Fator Transporte:	1,33	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):	-	Fator Área:	1,09	Fator Topografia:	Plano	1,00
Preço:	R\$ 3.500.000,00	Fator Multi-testada:	1,05	Fator Nivelamento:	ao nível	1,00
Ofertante:	Abraão (69)99375-6121			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	R\$ 564,52	Unitário Homog:	R\$ 834,54	Comparativo 2		
Fator Oferta:	1,00	Unitário Saneado:	R\$ 834,54			

Logradouro:	BR-324	10°53'57.61"S 61°55'51.67"W				
Área Terreno (m²):	630,00	Fator Transporte:	1,25	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):	-	Fator Área:	0,82	Fator Topografia:	plano	1,00
Preço:	R\$ 630.000,00	Fator Multi-testada:	1,05	Fator Nivelamento:	ao nível	1,00
Ofertante:	Fernando (69) 99236-2682			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	R\$ 900,00	Unitário Homog:	R\$ 1.010,49	Comparativo 3		
Fator Oferta:	0,90	Unitário Saneado:	R\$ 1.010,49			

Logradouro:	Avenida João Batista Figueiredo, nº 1832	11°42'9.71"S 62°42'55.52"W				
Área Terreno (m²):	450,00	Fator Transporte:	1,00	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):	-	Fator Área:	0,79	Fator Topografia:	Plano	1,00
Preço:	R\$ 750.000,00	Fator Multi-testada:	1,05	Fator Nivelamento:	ao nível	1,00
Ofertante:	Beatriz (69)99355-5933			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	R\$ 1.500,00	Unitário Homog:	R\$ 1.258,32	Comparativo 4		
Fator Oferta:	0,90	Unitário Saneado:	R\$ 1.258,32			

Logradouro:	BR-364	10°51'56.46"S 61°58'9.50"W				
Área Terreno (m²):	826,00	Fator Transporte:	1,00	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):	-	Fator Área:	0,85	Fator Topografia:	em declive	0,90
Preço:	R\$ 750.000,00	Fator Multi-testada:	1,05	Fator Nivelamento:	abaixo do nível	0,95
Ofertante:	Abraão (69)99375-6121			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	907,9903148	Unitário Homog:	R\$ 966,87	Comparativo 5		
Fator Oferta:	1,00	Unitário Saneado:	R\$ 966,87			
Área original: 1.400,00 - Área ponderada; 826,00m²						



II

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS





III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO – 1



FOTO – 2



FOTO – 3



FOTO – 4



FOTO – 5



FOTO – 6



**IV****DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE CANDEIAS DO JAMARI



COMARCA DE PORTO VELHO
CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E NOTAS

Oficial/Tabelião - Luduvico Fasolo

Substituto - Josian da Silva Rocha

Escrevente Autorizada - Francielen da Silva Oliveira

Livro: 00051-N Rua Jasmim nº 79, Bairro União - CEP.: 76860-000

Fonefax: (XX-69) 3230-1020

Fls: 054

Certifico a pedido verbal de parte interessada que revendo os livros deste Serviço Notarial, dentre eles o Livro nº **00051-N**, às Folhas **054/054**, verifiquei constar a **Escritura Pública** do seguinte teor: **ESCRITURA PÚBLICA DE SÉGUNDO ADITAMENTO E RATIFICAÇÃO DE HIPOTECA, QUE ENTRE SI FAZEM: MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA. e a empresa L.F. IMPORTS LTDA., como abaixo se declaram**

Valor: R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais)

S A I B A M todos quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e dois dias do mês de abril do ano de dois mil e quinze, (22/04/2015), neste serviço notarial, perante mim, Luduvico Fasolo, tabelião, do cartório de notas da cidade de Candeias do Jamari, comarca de Porto Velho, estado de Rondônia, compareceram partes entre si justas e contratadas de um lado, como **CREDORA: MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA.**, Sociedade Empresária Limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 7º e 8º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob nº 54.305.743/0001-07, sob o NIRE nº 35217580083, conforme sua 9ª e última alteração e consolidação do Contrato Social, datada de 24/10/2014, devidamente registrada na JUCESP sob nº 449.457/14-0, em sessão de 07/11/2014, e Ata da Reunião do Conselho de Administração, datada de 15/03/2013, devidamente registrada na JUCESP sob nº 137.553/13-4, em sessão de 18/04/2013, e na JUCEG sob nº 52142135739, de 19/11/2014, neste ato representada por seu procurador, CÉLIO MALAGUTTI, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP, na Rua Pinto Gonçalves nº 38, no Bairro Perdizes, ora de passagem por esta cidade, portador da Carteira de Identidade RG nº. 4.318.665-8-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 074.481.048/53, nos termos da procuração lavrada em 15/09/2014, às folhas 229 do Livro nº 0644 e certidão de validação datada de 09/03/2015, pelo 32º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, cujo traslado fica arquivado neste Tabelionato, e de outro lado, como **DEVEDORA**, a empresa **L.F. IMPORTS LTDA.**, sociedade comercial com sede na cidade de Porto Velho – RO., na Rodovia BR 364, Km 04, Bairro Lagoa, inscrita no CNPJ sob nº. 03.483.599/0001-50, neste ato representado, na forma do seu contrato social, por seus sócios, LEOCIR FORTES, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº. 5.619.937-4 SSP-PR e CPF nº. 594.418.952-53, residente e domiciliado na Rodovia BR 364, Km 04, Sentido Cuiabá, Lagoa, Porto Velho – RO. e MARIA DO HORTO CELLA FORTES, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade nº. 1.020.267-1 SSP-PR e CPF nº. 408.317.879-53 residente e domiciliada na Rodovia BR 364, Km 04, Sentido Cuiabá, Lagoa, Porto Velho RO, ambos de passagem por esta cidade, e ainda, como **INTERVENIENTE(S) GARANTIDOR(ES) HIPOTECANTE(S)**, **LEOCIR FORTES**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.619.937-4 - SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 594.418.952-53 e sua esposa **ADALGISA PATRÍCIA MIRANDA FORTES**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG 522.264 SSP/RO, inscrita no CPF/MF sob nº 608.051.532-68, ambos residentes e domiciliados na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, à Rodovia BR 364, Km 04, Sentido Cuiabá, Lagoa, ambos de passagem por esta cidade. Os presentes reconhecidos como os próprios por mim, Tabelião, conforme os documentos que me foram apresentados, pessoas maiores e juridicamente capazes, do que dou fé; e, pelos contratantes, me foi declarado que as partes ajustaram a celebração do presente instrumento de **SÉGUNDO ADITAMENTO** que reger-se-á nos termos das cláusulas e condições seguintes: 1) – por força da escritura pública de hipoteca lavrada em 14 de dezembro 2007, no livro 0026-E,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO VZAZZAS e Tabelião do Estado de São Paulo, protocolado em 06/06/2015 às 08:41, sob o número YUM424414192677. Para conferir o original, acesse o site www.tjro.jus.br/sistema-integrado/sistema-integrado, informe o processo 1122341720156260100 e código 0947987.

folhas 169 e seguintes, no cartório do 4º ofício de notas e registro civil, comarca de Porto Velho – RO., registrada em 26/12/2007, sob a matrícula nº. 8.373 - R-8, do Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Ji-Paraná – RO., a **CREDORA** abriu em favor da **DEVEDORA** crédito rotativo no valor de R\$ R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), para ser utilizado apenas e tão somente de acordo com os termos da referida escritura pública. Para garantir o pagamento do crédito acima mencionado, a **DEVEDORA**, por sua vez, deu à **CREDORA**, em primeira e única hipoteca, o imóvel sob o número de matrícula acima mencionado, melhor descrito e caracterizado na escritura ora aditada e ratificada; e por força da Escritura Pública de Aditamento e Ratificação de Hipoteca lavrada em 26 de outubro de 2009, no livro 0049-E, folha 187, do Cartório do 4º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Porto Velho-RO., registrada sob protocolo nº 45.315, no livro de protocolo LG, em 09/12/2009, e registro sob nº 09, na matrícula nº. 8.373, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ji-Paraná – RO., a **CREDORA** e a **DEVEDORA** alteraram o valor da garantia hipotecária para R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais); **2)** – Desejando as partes alterar novamente o valor do imóvel objeto da hipoteca, vêm, pelo presente instrumento de **SEGUNDO ADITAMENTO**, aumentar o valor total da garantia hipotecária para R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), atribuindo ao imóvel, nos termos do artigo 1.484 do Código Civil, o valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais); **3)** – Que aditada e ratificada as escrituras anteriormente firmadas e acima mencionadas, ratificam-nas em todos os seus demais termos, cláusulas e condições, para que juntamente com o presente **SEGUNDO ADITAMENTO** tornem um todo, único e indivisível instrumento. Pelos(a-s) partes: **MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, L.F. IMPORTS LTDA, LEOCIR FORTES** e sua esposa **ADALGISA PATRICIA MIRANDA FORTES**, foi(ram)-me dito que aceitava(m) a presente escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos que ficam arquivados nestas notas na pasta nº 822, Caixa nº 112-N: Certidão de inteiro teor com ônus de hipoteca do(s) imóvel(is) objeto da matrícula nº. 8.373 fornecida pelo cartório da cidade e comarca de Ji-Paraná-RO; DA DEVEDORA: Certidão NADA CONSTA de distribuição de falência, concordata e recuperação judicial (1º grau), número de controle da certidão: XFUR-3M3S-S7HG-ESNY, emitida pelo Poder Judiciário do Estado de Rondônia em 22/04/2015; Certidão NADA CONSTA de distribuição para FINS GERAIS de ações de execuções cíveis, criminais e JEF de nº 1328544, emitida pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região Seção Judiciária do Estado de Rondônia em 20/04/2015, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº 94169341/2015, expedição: 20/04/2015, às 17:42:24; validade: 16/10/2015 - 180 (cento e oitenta) dias. Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretária da Receita Federal do Brasil em 23/12/2014, válida até 21/06/2015, código de controle da certidão: CC1A.5F80.1EB0.2267. Certificado de regularidade do FGTS - CRF, certificação nu.nero: 2015040904152840461880, emitido em 22/04/2015; DOS GARANTIDORES: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº 94169796/2015, expedição: 20/04/2015, às 17:48:06, validade: 16/10/2015 - 180 (cento e oitenta) dias; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº 94169884/2015, expedição: 20/04/2015, às 17:48:47, validade: 16/10/2015 - 180 (cento e oitenta) dias; Certidão NADA CONSTA de distribuição para FINS GERAIS de ações de execuções cíveis, criminais e JEF de nº 1328551, emitida pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região Seção Judiciária do Estado de Rondônia em 20/04/2015, Certidão NADA CONSTA de distribuição para FINS GERAIS de ações de execuções cíveis, criminais e JEF de nº 1328560, emitida pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região Seção Judiciária do Estado de Rondônia em 20/04/2015; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretária da Receita Federal do Brasil em 20/04/2015, válida até 17/10/2015, código de controle da certidão: EC66.F9C6.D0C7.C5B0. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretária da Receita Federal do Brasil em 20/04/2015, válida até 17/10/2015, código de controle da certidão: C71C.8515.07C5.09C0. Nos termos do Art. 7º do Provimento 39/2014 do CNJ, foi efetuada a consulta na base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, com o seguinte relatório: CNPJ nº 03.483.599/0001-50, Código HASH: d05f.73c3.2e76.051a.cf7d.c7db.9555.7108.cf60.30a7; CPF/MF sob nº 594.418.952-53, Código HASH: ed65.ff49.3425.6af9.887f.b0e8.224f.b11c.ac75.d260; CPF/MF sob nº 608.051.532-68, código HASH: 79fc.5cc3.bddf.6ea0.698a.922c.b472.7d7f.74be.0ad0. Será emitida a DOI (Declaração sobre Operação Imobiliária), conforme IN/SRF vigente. Assim o disse(ram) e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lida acharam-na conforme, outorgaram e assinaram. Foram dispensadas as testemunhas instrumentárias, conforme art. 215, Parágrafo 5º, do CCB. Foi emitida e será enviada a Receita Federal, a DOI (Declaração sobre Operações Imobiliárias). Pelas partes ora contratantes, me foi



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE CANDEIAS DO JAMARI



COMARCA DE PORTO VELHO
CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E NOTAS
Oficial/Tabelião - Luduvico Fasolo

Substituto - Josian da Silva Rocha

Escrevente Autorizada - Francielen da Silva Oliveira

Livro: 00051-N Rua Jasmim nº 79, Bairro União - CEP.: 76860-000

Fonefax: (XX-69) 3230-1020

Fls: 054

dito, falando cada qual por sua vez, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, tal qual se acha redigida. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura pública, que depois de lida e achada exata em tudo conforme outorgaram, aceitam e assinam. Eu, (a.), Luduvico Fasolo, tabelião, que a digitei, conferi e subscrevo dou fé e assino. Emolumentos: R\$8.936,11, Fuju: R\$1.787,22, Selo: R\$0,86, Total = R\$10.724,19. Selo Digital de Fiscalização nº B1AAE28918-E68C0. (aa.) MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, CÉLIO MALAGUTTI, Procurador do credor. L. F. IMPORTS LTDA, LEOCIR FORTES, sócio administrador da devedor. L. F. IMPORTS LTDA, MARIA DO HORTO CELLA FORTES, da devedor. LEOCIR FORTES, Garantidor Hipotecante. ADALGISA PATRICIA MIRANDA FORTES, Garantidora Hipotecante. Luduvico Fasolo, tabelião. Trasladada por **Certidão**, era o que se continha em referido ato, está tudo conforme ao seu próprio original. Eu, Luduvico Fasolo, tabelião, que a fiz extrair, conferi, subscrevo, dou fé e assino a presente. Emolumentos: R\$11,13, Fuju: R\$2,23, Selo: R\$0,86, Total = R\$14,22.

O referido é verdade e dou fé.

Em test^o da verdade.

Candeias do Jamarí, RO, 23 de abril de 2015.

Luduvico Fasolo
Tabelião



Este documento é copia do original assinado digitalmente por EDUARDO ZAZZARI DE MOURA JUNIOR em 06/08/2024 às 08:31 - sob o número YUMJ24411492677 Para conferir o original acesse o site <http://tjro.jus.br/consultaselo/> ou em qualquer outro sistema habilitado para esse fim. Processo 1122341/2017, 6261100 e código Cgx179e7

ESTADO DE RONDÔNIA
 MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
 Bel. JOSÉ ROBERTO NASS - OFICIAL
 ANDREIA SERAFIM DAMASCENO - OFICIALA SUBSTITUTA
 Bel. RENATA LOPES MAZIOLI - OFICIALA SUBSTITUTA

DOCUMENTO VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE FISCALIZAÇÃO (LEI 984/2001) QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADO COMO INDÍCIO DE ADULTEIRAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE

Livro 2 de Registro Geral

ESTADO DE RONDÔNIA
 COMARCA DE JI-PARANÁ
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula n.º 8.373

Data: 16 de março de 1.987

Ficha n.º 001

Imóvel: Lote de Terras Urbano nº 08 da quadra 1.002, situado na BR 364, no Loteamento Jardim Presidencial I, nesta cidade, com área de 3.000,00 (tres mil metros quadrados)., com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** para BR.364, medindo 50,00m; **FUNDO:** com o Lote 08-A, medindo 50,00m; **LADO DIREITO:** com Avenida Marechal Teodoro da Fonseca, medindo 60,00m; **LADO ESQUERDO:** com os lotes 06 e 07, medindo 60,00m. Proprietária : IMOBILIÁRIA 2B LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede a Rua Dr. Fiel nº 77 S4, nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 04.605.663/0001-90. Registro Anterior nº 3.162, as folhas 164, do livro 2-K, neste ofício. O Oficial, *[Assinatura]*

R.1/8.373 - Em 16 de março de 1.987 - Transmittente: IMOBILIÁRIA 2B LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede a Rua Dr. Fiel nº 77S4, nesta cidade, inscrita no CGC nº 04.605.663/0001-90. Adquirente: FIBRAUTO VEÍCULOS INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, à Avenida Marechal Rondon, nº 3.445, Setor 02, inscrita no CGC nº 05.562.509/0001-41, representada neste ato pelo seu sócio o Sr. Aparecido dos Santos, inscrito no CPF nº 021.577.562/72. Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Cartório de Notas desta Comarca, às folhas 150, do livro 045, em 12 de março de 1.987. Valor de CZ\$ 3.000,00 (tres mil cruzados). Condições: Responder pela evicção de direito. O Oficial, *[Assinatura]*

R.2/8.373 - Em 05 de maio de 1.987 - Cédula de Crédito Industrial nº 15/87, emitida nesta cidade por: FIBRAUTO VEÍCULOS INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CGC sob o nº 05.562.509/0001-41, estabelecida nesta cidade. Avalistas: Aparecido dos Santos, inscrito no CPF nº 021.577.562-72 e Mercedes Mendes do Nascimento, inscrita no CPF nº 107.500.022-04. Financiador: Banco do Estado de Rondônia S/A., -BERON, agência local, Valor do Crédito: CZ\$ 1.064.000,00 (um milhão e sessenta e quatro mil cruzados)., Vencimento e Praça de Pagamento: 30 de outubro de 1.988 - Ji-Paraná-RO. Juros de 12% a.a., exigíveis trimestralmente, incidentes sobre o saldo devedor. Forma de Pagamento: será reembolsado da seguinte forma: em 14 prestações mensais e sucessivas de CZ\$ 70.933,33 e 01 prestação à 15ª no valor de CZ\$ 70.933,38. Garantia: o imóvel constante da presente matrícula. Condições: As constantes da referida cédula. Emissão: 28 de abril de 1.987. O Oficial, *[Assinatura]*

Av.3/8.383 - Em 08 de abril de 1.988 - Por Mandado de Averbação de Penhora, datado de 23 de março de 1.988, assinado pela escrivã da Terceira vara cível, desta comarca, Maria de Fátima Silva Castro, extrai-

PJ - 123/EJ

AUTENTICAÇÃO no verso ...

Esta folha é a 1ª de um Conjunto de 2 objetos de certidão lavrada na última.

Ji-Paraná, 14 de maio de 2015.

[Assinatura]
 Andreia Serafim Damasceno
 Oficiala Substituto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 08:31, sob o número WJMJ24417192677. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1122341-12.2017.8.26.0100 e código OgxT7eeJ.

do dos autos de execução de Título Extrajudicial nº 2.188/87, em que Banco do Estado de Rondônia S/A., move contra FIBRAUTO VEÍCULOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., procede-se a esta para constar que o imóvel da presente matrícula foi penhorado nos referidos autos. O Oficial,

AV-4/8.373 - Data: 21 de abril de 1.988 - Aditivo de Re-Ratificação à Cédula constante do R.2/8.373, para constar que retificado o período de carência para 06 meses, que se inicia em 30.04.87 e termina em 30.09.87 após o término do período de carência, inicia-se a amortização do principal através de prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 30.10.87 (último dia do mês subsequente ao do término de carência) e a última com vencimento final para 30.01.90. Ficando a referida cédula ratificada em todos os seus demais termos, cláusulas e condições. Emissão: 25 de janeiro de 1.988. O Oficial,

AV-5/8.373 - Em 27 de março de 1.996 - Por Instrumento particular datado de 27 de março de 1.996, e em virtude da quitação dada pelo credor: Banco do Estado de Rondônia S/A - HERON, agência desta cidade, a devedora: FIBRAUTO VEÍCULOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, retro qualificada, procede-se a esta averbação para constar que ficam CANCELADOS a hipoteca e o aditivo, constantes do R-2 e AV-4 desta matrícula. Protocolo nº 24805 Custas R\$ 2,96. Emolumentos R\$ 29,51. O Oficial,

AV-6/8.373 - Em 27 de março de 1.996 - Por Mandado de Intimação, datado de 24 de setembro de 1.993, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Ji-Paraná-RO., Dr. Osny Claro de Oliveira Junior, procede-se a esta para constar que o imóvel da presente matrícula fica LIBERADO da penhora nos autos nº 2.188/87, constante do AV-3, desta matrícula. Protocolo nº 24.806. Custas R\$ 2,96. Emolumentos R\$ 29,51. O Oficial,

R-7-8.373 - Em 09 de janeiro de 2004 - Pela Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no primeiro dia do mês de dezembro do ano dois mil e três (01/12/2003), às Folhas 156 do Livro E109, no Serviço Notarial Corilaço, desta cidade e comarca de Ji-Paraná-RO, o proprietário, FIBRAUTO VEÍCULOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, retro qualificado, transmitiu o imóvel desta matrícula por venda feita a LEOCIR FORTES, casado com ADALGISA PATRÍCIA MIRANDA FORTES, sob o Regime de Separação de Bens, após o advento da Lei 5.515/77, ambos brasileiros, ele empresário e ela administradora de empresas, portador ele da Cédula de Identidade RG nº 5.619.637-4-SSP/PR e inscrito no CPF/MF nº 594.418.952-53, residentes e domiciliados nesta cidade de Ji-Paraná-RO, pelo valor de R\$ 35.047,50 (trinta e cinco mil, quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Condições: Responder pela evicção de direito. Protocolo nº 32.768 de 09 de janeiro de 2004. Custas: R\$ 25,90. Emolumentos: R\$ 258,58. A Oficiala Subscritora, Kátia Trindade da Silva:

R-8-8.373 - Protocolo nº 39.252, de 21 de dezembro de 2007.

HIPOTECA. - Pela Escritura Pública de Hipoteca, lavrada aos quatorze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e sete (14/12/2007), às Folhas 169 do Livro 26-E, no Cartório do 4º Ofício de Notas e Registro Civil, na cidade e comarca de Porto Velho-RO, os proprietários, LEOCIR FORTES, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF nº 594.418.952-53, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.619.637-4-SSP/PR, casado pelo regime da separação de bens com ADALGISA PATRÍCIA MIRANDA FORTES, residentes e domiciliados na Rodovia Br-364, Km 04, J.601, bairro Lagoa, na cidade de Porto Velho-RO, na qualidade de intervenientes garantidores de L. F. IMPORTS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.483.599/0001-50, com sede na Rodovia Br-364, Km 4, nº 7601, bairro Lagoa, na cidade de Porto Velho-RO, deu em PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, a MMC

ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Bel. JOSÉ ROBERTO NASS - OFICIAL
ANDRÉIA SERAFIM DAMASCENO - OFICIALA SUBSTITUTA
BEL. RENATA LOPES MAZILLI - OFICIALA SUBSTITUTA

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula Nº: 8.373

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JI-PARANÁ - RONDÔNIA
OFÍCIO DE REGISTROS NASS

Data: 16 de março de 1987

Ficha Nº: 2

AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 54.305.743/0001-07, com sede na Avenida das Nações Unidas, bairro Vila Almeida, na cidade de São Paulo-SP, o imóvel desta matrícula, como garantia do cumprimento das obrigações pactuadas pela referida escritura, até a importância de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). Demais condições: as constantes da referida escritura. Custas: R\$ 141,33. Emolumentos: R\$ 1.413,31. Em 26 de dezembro de 2007. A Escrevente Thais Balan, digitou. O Oficial, Bel. José Roberto Nass, subscreveu.

R-9-8.373 - Protocolo nº 45.315, de 09 de dezembro de 2009.
ADITIVO - Pela Escritura Pública de Aditamento e Ratificação de Hipoteca, lavrada aos vinte e seis dias do mês de outubro do ano de dois mil e nove (26/10/2009), às folhas 187 do livro 0049-E, no Cartório do 4º Ofício de Notas e Registro Civil, da cidade e comarca de Porto Velho-RO, firmado pela credora MMC AUTOMOTORES DO BRASIL S.A, e pela devedora L.F IMPORTS LTDA, com interveniência dos proprietários LEOCIR FORTES e sua esposa ADALGISA PATRICIA MIRANDA, todos retro qualificados, é feito o presente registro para aditar a escritura constante do R-8 desta matrícula, para constar o aumento do valor da garantia hipotecária para **R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)**. A escritura ora aditada fica ratificada em todos seus demais termos, cláusulas e condições, para que se tornem um todo, único e indivisível instrumento. Custas: R\$ 344,23. Emolumentos: R\$ 1.721,13. Selo: 0,62. Em 11 de dezembro de 2009. A Escrevente Kênia Carolina Pires Camilo, digitou. O Oficial, Bel. José Roberto Nass, subscreveu.

AV-10-8.373 - Protocolo nº 71.190, de 07 de maio de 2015.
ADITIVO - Pela Escritura Pública de Segundo Aditamento e Ratificação de Hipoteca, lavrada aos vinte e dois dias do mês de abril do ano de dois mil e quinze (22/04/2015), às folhas 054 do livro 00051-N, no Cartório de Registro Civil e Notas, do município de Candeias do Jamari, comarca de Porto Velho-RO, firmado pela credora MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA, e pela devedora L.F. IMPORTS LTDA, ambas retro qualificadas, com a interveniência garantidora hipotecante dos proprietários LEOCIR FORTES, retro qualificado, e sua esposa ADALGISA PATRICIA MIRANDA FORTES, brasileira, empresária, portadora da Cédula de identidade RG nº 522.264-SSP/RO, inscrita no CPF/MF sob o nº 608.051.532-68, residente e domiciliada na Rodovia BR 364, Km 04, Sentido Cuiabá, Lagoa, na cidade de Porto Velho-RO, é feito o presente registro para aditar a escritura constante do R-8 desta matrícula, para constar o aumento do valor da garantia hipotecária para **R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais)**. A escritura ora aditada fica ratificada em todos seus demais termos, cláusulas e condições, para que se tornem um todo, único e indivisível instrumento. Demais cláusulas, termos e condições: as constantes da referida escritura. Custas: R\$ 307,76. Emolumentos: R\$ 1.538,78. Selo de Fiscalização Digital nº E3AAE36850-487B4 : R\$ 0,86. Total: R\$ 1.847,40. Em 08 de maio de 2015. A Escrevente Aline Cíntia da Silva Costa, digitou. O Oficial, Bel. José Roberto Nass, subscreveu.

Matrícula nº: 8.373

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
JI-PARANÁ - RONDÔNIA

CERTIDÃO

A presente Certidão, extraída por processo reprográfico foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, estando de conformidade com o original constante da matrícula nº **8.373** desta Serventia. Válida por 30 dias, conforme Decreto 93240, Art. 1º, IV, de 09/09/1986.
Ji-Paraná-RO, 14 de maio de 2015.

Andréia Serafim Damasceno
Oficiala Substituta

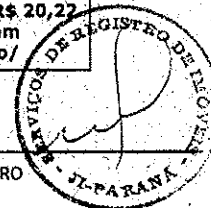
CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia em 2 folha(s) por mim autenticadas, é reprodução fiel das fichas de matrículas a que se refere, lavrada nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei Nº 6015/73.
Ji-Paraná, 14 de maio de 2015.

Andréia Serafim Damasceno
Oficiala Substituta

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Emolumentos.....R\$ 16,13
Fuju.....R\$ 3,23
Selo de Fisc. Digital nºE3AAE3726202411R\$ 0,86
TOTAL.....R\$ 20,22
Consulte a validade do selo em www.tjro.jus.br/consultaselo/



DOCUMENTO VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE FISCALIZAÇÃO (LEI 984/2001) QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADO COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 08:31, sob o número WJM24417192677. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1122341-12.2017.8.26.0100 e código Ogx17eeJ.



São Paulo, 16 de abril de 2015.

Ao

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de
Ji-Paraná – Estado de Rondônia
Ji-Paraná – RO.

REF.: ANUÊNCIA PARA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 8.373

Prezados Senhores,

MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA., Sociedade Empresária Limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 7º e 8º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob nº 54.305.743/0001-07, NIRE nº 35217580083, conforme sua 9ª e última alteração e consolidação do Contrato Social, datada de 24/10/2014, devidamente registrada na JUCESP sob nº 449.457/14-0, em sessão de 07/11/2014, e Ata da Reunião do Conselho de Administração, datada de 15/03/2013, devidamente registrada na JUCESP sob nº 137.553/13-4, em sessão de 18/04/2013, e na JUCEG sob nº 52130609773, de 04/04/2013, neste ato representada por seus Diretores, Sr. **Fábio Prada Ferreira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI/RG de número 19.538.271-7 SSP-SP inscrito sob o CPF/MF nº 157.568.948-02, e Sr. **Robert de Macedo Soares Rittscher**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da CI/RG nº 9.785.232-6 SSP/SP inscrito no CPF/MF sob nº 080.574.348-05, ambos com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 7º e 8º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, declara estar ciente e concorda com a transferência de titularidade dos atuais proprietários **LOCIR FORTES**, inscrito no CPF/MF sob nº 594.418.952-53 e RG nº 5.619.637-4 SSP/PR e **ADALGISA PATRÍCIA MIRANDA FORTES**, inscrita no CPF/MF sob nº 608.051.532-68 e RG nº 522.264 SSP/RO., ambos residentes e domiciliados na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, para a pessoa jurídica **LF HOLDING & EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, inscrita no CNPJ sob nº 13.382.651/0001-35, na condição de **INTERVENIENTE GARANTIDORA HIPOTECANTE**, referente ao imóvel de matrícula nº 8.373, com registro de **HIPOTECA** sob nº R-8, de 26/12/2007 e aditamento registrado sob nº R-9, em 11/12/2009, a favor da **MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA.**, na condição de **CREDORA** e ainda na condição de **DEVEDORA** a empresa **LF IMPORTS LTDA.**, com sede na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia, inscrita no CNPJ sob nº 03.483.599/0001-50.

MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA
Robert de Macedo Soares Rittscher / Fábio Prada Ferreira

Testemunhas:

Alexandre de Francesco
CPF 094.969.348-03

Maurício Souto Troncoso de Campos
CPF 050.819.568-30



Este material foi impresso
em papel reciclado.

MMC AUTOMOTORES DO BRASIL LTDA.

MATRIZ: AV. PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE, 1.600 - 7º E 8º ANDARES - SÃO PAULO - SP - BRASIL - CEP. 04543-000
FILIAL: RODOVIA BR-050, KM 283, QUADRAS 5, 7 E 7A, S/Nº - CATALÃO - GO - BRASIL - CEP. 75709-901



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO LAZZARESCHI DE MESQUITA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2024 às 08:31, sob o número WJMJ2441192677. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1122341-12.2017.8.26.0100 e código OgxT7eeJ.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ
PM JI-PARANÁ
IPTU 2024

Código da Dívida 2010486	Cadastro 000023552	Inscrição 673010020000800	Instruções e Avisos
CPF/CNPJ Proprietário 594.418.952-53 LEOCIR FORTES	CPF/CNPJ Compromissário 594.418.952-53 LEOCIR FORTES		
Localização do Imóvel Logradouro TRANSCONTINENTAL		Número 3479	
Bairro JARDIM PRESIDENCIAL I	Cep 78961-030	Setor 673	
Endereço de Correspondência Logradouro: TRANSCONTINENTAL		Cep: 78961-030	
Bairro: JARDIM PRESIDENCIAL I		Complemento:	
Cidade: JI-PARANÁ		UF: RO	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ
PM JI-PARANÁ
IPTU - Demonstrativo dos Cálculos do Exercício de 2024

Código da Dívida 2010486	Cadastro 000023552	Inscrição 673010020000800	Valores Venais	Alíquotas	Receitas
Proprietário LEOCIR FORTES			Terreno 2,911,062.00	Terreno 0.17 %	
Localização do Imóvel Logradouro TRANSCONTINENTAL			Edificada 2,246,706.71	Edificada 0.17 %	
Número Complemento Cep 3479 78961-030			Excedente 0.00	Zoneamento Zona Fiscal I	
Bairro JARDIM PRESIDENCIAL I			Total 5,157,768.71		
Setor Quadra Lote Unidade 673 01002 00008			Áreas	Código de Cobrança 1 - NORMAL	
Loteamento			Terreno 3,000.00		
Setor (lot.) Quadra (lot.) Lote (lot.) Unidade (lot.)			Edificada 2,968.33	Tipo de Edificação Construção em	
			Excedente 0.00		
			Testada 50.00		



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JI-PARANÁ

PM JI-PARANÁ

AV. 02 DE ABRIL, 1701 - URUPÁ - JI-PARANÁ

CNPJ: 04.092.672/0001-25



CERTIDÃO NEGATIVA
DO IMOBILIÁRIO

Cadastro	Inscrição			Exercício
000023552	673010020000800			2024
Proprietário			CPF/CNPJ	
LEOCIR FORTES			594.418.952-53	
Compromissário			CPF/CNPJ	
LEOCIR FORTES			594.418.952-53	
Logradouro		Número	Lado	Complemento
AV. - TRANSCONTINENTAL		3479	Impar	
Bairro		Cep	Setor	Quadra Lote Unidade
JARDIM PRESIDENCIAL I		78961-030	673	01002 00008
Loteamento		Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.) Unidade Face de Quadra/Seção

Áreas				Valores Venais		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
3.000,00m²	2.968,33m²	0,00m²	50,00m	R\$ 2.911.062,00	R\$ 2.246.706,71	R\$ 5.157.768,71

CERTIFICO, para os devidos fins, a pedido via internet, que revendo os assentamentos existentes nesta Seção, deles verifiquei constar que o imóvel acima descrito, encontra-se quite com o Erário Municipal, até a presente data, relativamente ao Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas. ATENÇÃO : Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal exigir a qualquer tempo, créditos tributários que venham a ser apurados.

Atestamos a autenticidade da certidão consultada.

Emitida às 17:46:23 do dia 02/05/2024

Válida até 01/06/2024

Código de Controle da Certidão/Número 77363249BEF49CB9

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na BR 364, Bairro Jardim Presidencial, situado no 1ª distrito desta cidade de Ji-Paraná/RO.

Trata-se de um imóvel com uma área de 3.000 m² medindo 50,00 mt de frente para a BR 364 e 50,00 mt de fundo com aproximadamente 3.000 m² de construção, matrícula do Imóvel Número 8.373 registrado no 1ª ofício de registro de imóveis do município de Ji-Paraná/RO.

2. OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel denominado Salão comercial, para fins de avaliação patrimonial e/ou comercialização imobiliária.

3. DIAGNOSTICO DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada no dia 29 de maio de 2024, às 9:00 horas, com a finalidade de indicar a liquidez do imóvel, verificou-se que está em bom estado de conservação e em localização Comercial Privilegiada, de esquina e em rua pavimentada.

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação da área do terreno, trabalhei pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado, buscando informações de imóveis recentemente comercializados na mesma região.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor da construção= R\$3.000.000,00

Valor do terreno = R\$3.600.000,00

CONCLUSÃO: **R\$6.600.000,00**

- limite superior: R\$7.500.000,00

- limite inferior: R\$5.500.000,00

AVALIAÇÃO REALIZADA PELA IMOBILIÁRIA RINÓGUE

IMOBILIÁRIA RINÓGUE

CNPJ: 49.959.603/0001-04 CRECI J 3667