

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E TERMO DE HOMOLOGAÇÃO SPU

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua 40, Quadra 37, Lote 03, Bairro Kennedy-Areinha

Novembro-2018
São Luís / MA

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1E751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

FICHA RESUMO

LOCAL DO IMÓVEL	Rua 40, Quadra 37, Lote 03, Bairro Kennedy-Areinha
OBJETIVO	Determinar o valor venal do imóvel.
PROPRIETÁRIO	C.A.A ADLER – Firma individual
SOLICITANTE	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO-16ª REGIÃO
MÉTODO	Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, através da coleta de informações acerca de imóveis semelhantes para determinação do valor do terreno e custo de reprodução com depreciação pelo critério por Ross-heidecke para determinação do valor das Benfeitorias
VALOR VENAL DO IMÓVEL	R\$ 1.160.000,00 (Hum milhão, cento e sessenta mil reais)
CONSIDERAÇÕES SOBRE O BEM AVALIANDO	Imóvel comercial com dois pavimentos, 402,74 m ² de área construída e edícula com 117,37m ² de área construída edificadas em terreno constituído pelos lotes 03,04 e 05, totalizando uma área de 1.056,56 m ² .
LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL TÉCNICO	São Luís/MA, 09/11/2018. Marcelo H.B.Costa de Alencar Eng. Civil CONFEA: 110225031-7

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

SUMÁRIO

FICHA RESUMO	2
1.0 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	4
2.0 DOCUMENTAÇÃO LEGAL:	4
3.0 OBJETIVO:	4
4.0 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:	4
5.0 SOLICITANTE DO LAUDO:	4
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO-16ª REGIÃO DATA DA	4
6.0 DATA DA VISTORIA:	4
7.0 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:	5
8.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	7
9.0 MÉTODO	7
9.1 – Determinação do valor do terreno	8
9.2 – Graus de fundamentação e precisão alcançados.....	12
9.4 – Determinação do valor das benfeitorias	13
10.0 VALOR DO IMÓVEL	15
11.0 – CONCLUSÃO	15
12.0 ANEXOS	15
PLANILHA DE DADOS – BASE PARA REGRESSÃO.....	16
RELATÓRIOS – TRATAMENTO INFERENCIAL	18
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS – SÃO LUÍS/MA.....	21
MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉTODO DE ROSS HEIDECKE	23
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	26
VISTA GERAL DA LOCALIZAÇÃO	36

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel comercial com dois pavimentos e 402,74 m² de área construída, edificado em terreno constituído dos lotes 03 a 05 da rua 40, quadra 37, bairro Kennedy-Areinha, totalizando uma área de 1.056,56 m².

2.0 DOCUMENTAÇÃO LEGAL:

O os terrenos que integram o imóvel avaliando, localizado na rua 40, quadra 37, está registrado sob as matrículas discriminadas na tabela abaixo:

Lote	Matrícula
Lote 03	1864, fls 273, Livro 2F, 2º Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas
Lote 04	1865, fls-106, Livro 2 F, 2º Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas
Lote 05	6.042, fls 138- PROT: 76.938, 2º Cartório do Registro de Imóveis e Hipotecas

O imóvel avaliando apresenta a seguinte localização geográfica:

2°54'65.53 "S
44°29'42.02"O

3.0 OBJETIVO:

Determinar o valor venal do imóvel objeto da presente avaliação.

4.0 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

C.A.A ADLER – Firma individual
CNPJ: 05.418.931/0001-28

5.0 SOLICITANTE DO LAUDO:

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO-16ª REGIÃO DATA DA

6.0 DATA DA VISTORIA:

26/07/2018.

7.0 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Ocupação do Imóvel – Imóvel encontra-se desocupado com construção sem utilização. Antes da desocupação, funcionava uma empresa de segurança no imóvel avaliando.

Descrição do Bem – Construção principal de dois pavimentos e edícula com divisão interna e características descritas a seguir:

Construção/Divisão interna	Padrão de acabamento
Construção principal – Térreo: Hall com acesso à escada helicoidal, terraço, sala com banheiro, cofre, garagem	Estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados e pintados com tinta látex PVA. Piso cerâmico, revestimento cerâmico nos banheiros e copa.
Construção principal – Superior: Sala, copa, sala de reunião, sala de diretoria com banheiro, sala 2 com banheiro, sala 2, hall interno, lavabo masculino, bwc feminino, salas 03 a 10.	Estrutura de concreto armado com fechamento em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados e pintados com tinta látex PVA. Piso cerâmico, revestimento cerâmico nos banheiros e copa.
Edícula: Área coberta/garagem e sala de apoio	Piso cimentado, paredes de alvenaria chapiscada e com pintura à cal, telhas metálicas sobre estrutura de aço.

A área externa do imóvel é parcialmente cimentada e parcialmente coberta com terreno natural com revestimento de vegetação secundária de pequeno porte.

Dimensões, Limites e Confrontações – O terreno em questão é resultado da junção dos lotes 03, 04 e 05, totalizando 1.056,56 m². O imóvel é meio de quadra, limitando-se frontalmente com a Rua 40.

Características Urbanas – A região central da cidade é um ponto de convergência de moradores de todas as áreas da cidade devido a hoje menos significativa concentração de estabelecimentos comerciais e prédios públicos de atividade institucional.

Sob este último aspecto, a área onde está localizado o imóvel avaliando é privilegiada pela presença de diversos imóveis institucionais, sobretudo aqueles ligados ao poder Judiciário Federal (Justiça Federal, Tribunal Regional do Trabalho - TRT, Tribunal Regional Eleitoral-TRE, Ministério Público da União - MPU), além da proximidade de entidades como o Ministério Público Estadual - MPE e do Ministério da Fazenda (canto da Fabril).

A região também é servida por numerosos estabelecimentos comerciais, muitos dos quais voltados para o setor de serviços automotivos e de autopeças (Av. Kennedy).

A natureza de ocupação da região é predominantemente comercial e Institucional (Prédios públicos) ao longo da Avenida Vitorino Freire, também denominada Jaime Tavares, com ocupação residencial nas vias secundárias da região.

Os serviços públicos disponibilizados (pavimentação, abastecimento d'água, fornecimento de energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem, etc...) não atendem de maneira satisfatória a demanda da região.

Embora a pavimentação das principais vias esteja em bom estado, devido à falha na definição do greide da via e da superficialidade do lençol freático, verifica-se o acúmulo das águas de chuva após a ocorrência de precipitação pluviométrica de maior intensidade na Avenida Vitorino Freire.

Ressalte-se, entretanto, que a supracitada Avenida contorna toda a área do centro urbano de São Luís, o que favorece o deslocamento para os mais diversos pontos da cidade, inclusive com acesso direto à BR 135 através do prolongamento da Avenida dos Africanos, fato que contribui para a valorização dos imóveis localizados na área, sobretudo àqueles voltados para as atividades comerciais e Institucionais.

A população residente na região apresenta um padrão de renda mais baixo, com uma tendência de deslocamento de parte dos moradores com maior

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

poder aquisitivo para regiões mais valorizadas e com melhores condições de infra-estrutura.

Desempenho do mercado: baixo em função da retração nas atividades econômicas e nos financiamentos bancários decorrentes do período recessivo pelo qual passa a economia do País.

Absorção: baixa para o mercado como um todo e alta para imóveis com significativas características valorizantes a semelhança do imóvel avaliando

Número de Ofertas: baixo

Nível de Demanda: baixo

Classificação quanto a liquidez: BAIXA. Além da retração verificada nos últimos anos no mercado imobiliário local, a região onde se localiza o imóvel avaliando, à exceção dos imóveis localizados às margens da Avenida Senador Vitorino Freire, apresenta pequena relevância no mercado local, sendo ocupada, no geral, por residências utilizadas por população com menor renda.

8.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

No desenvolvimento deste trabalho não foram observados ressalvas ou fatores limitantes, assim sendo, o valor encontrado refere-se ao bem, considerando-o livre de ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

9.0 MÉTODO

A Engenharia de Avaliações é a ciência de estimar os valores de propriedades específicas onde o conhecimento profissional de Engenharia e o bom julgamento, são condições essenciais. A melhor técnica de avaliações baseia-se na experiência do avaliador e principalmente em regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

Técnica de Avaliação - Para a determinação do valor do imóvel objeto do presente estudo, optou-se pela utilização do método involutivo para determinação do valor do terreno, onde o valor de mercado de um bem é 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.

Utilizou-se o método comparativo de mercado para determinação do lote paradigma, fazendo-se uso de inferência estatística com auxílio de software SisDEA e do critério de depreciação de Ross-Heidecke para determinação do valor das benfeitorias.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS - Para se obter o valor do lote paradigma através do método comparativo de dados de mercado, foi realizada pesquisa de preços de terrenos com características semelhantes em oferta ou comercializados na região, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2. Os gráficos e todas as planilhas utilizadas encontram-se nos anexos.

9.1 – Determinação do valor do terreno

A fim de fornecer subsídios para o cálculo do valor do terreno pelo método comparativo, procedemos à coleta de informações acerca de imóveis assemelhados com o objetivo de tratar através de modelos estatísticos inferenciais fazendo do software SisDEA.

Os dados coletados passaram por um processo tratamento estatístico por meio de regressão múltipla com a finalidade de calcular o valor real do terreno. Note-se a utilização de variáveis independentes e dependentes, como:

Tabela 1 – Variáveis do modelo terreno

Variável	Justificativa
Setor Urbano	Define a atratividade do imóvel, em relação ao demais elementos da amostra, no contexto urbano do município. A escala numérica resulta da observação da vizinhança imediata e acessibilidade;
Evento	Define o tipo de negociação realizada com o imóvel, da seguinte forma: 1- Transação efetuada; 2- Oferta de mercado;
Área Total	Variável quantitativa que apresenta a área total do terreno, medida em m ²

Valor Unitário*	Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m ² (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel);

Todos os imóveis pesquisados para a definição do lote paradigma são do condomínio Alphaville por apresentarem o padrão de infraestrutura necessário para o perfil em que se enquadraria um futuro empreendimento à se instalar no terreno avaliando.

O relatório de tratamento inferencial está apresentado em anexo, seguem resultados do modelo.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terreno Areinha atualizado – lateral TRT

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 07 de novembro de 2018

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	12

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9985432 / 0,9981311
Coeficiente de determinação:	0,9970884
Fisher - Snedecor:	913,22
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

* Variável dependente.

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,723	3	0,241	913,225
Não Explicada	0,002	8	0,000	
Total	0,725	11		

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,916675312 - 0,1213927645 * \text{Evento} + 0,4798629845 * \text{Setor Urbano} - 1,245217179E-005 * \text{Área total}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +371,0777254 * e^{(-0,1213927645 * \text{Evento})} * e^{(+0,4798629845 * \text{Setor Urbano})} * e^{(-1,245217179E-005 * \text{Área total})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +371,175617 * e^{(-0,1213927645 * \text{Evento})} * e^{(+0,4798629845 * \text{Setor Urbano})} * e^{(-1,245217179E-005 * \text{Área total})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +371,2245725 * e^{(-0,1213927645 * \text{Evento})} * e^{(+0,4798629845 * \text{Setor Urbano})} * e^{(-1,245217179E-005 * \text{Área total})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Evento	x	-12,59	0,01
Setor Urbano	x	49,61	0,01
Área total	x	-3,64	0,65
Valor unitário	$\ln(y)$	264,86	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Evento	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,03	0,97
Área total	-0,17	0,79
Valor unitário	-0,20	0,98

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Área total	-0,18	0,78
Valor unitário	0,97	1,00

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,21	0,79

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

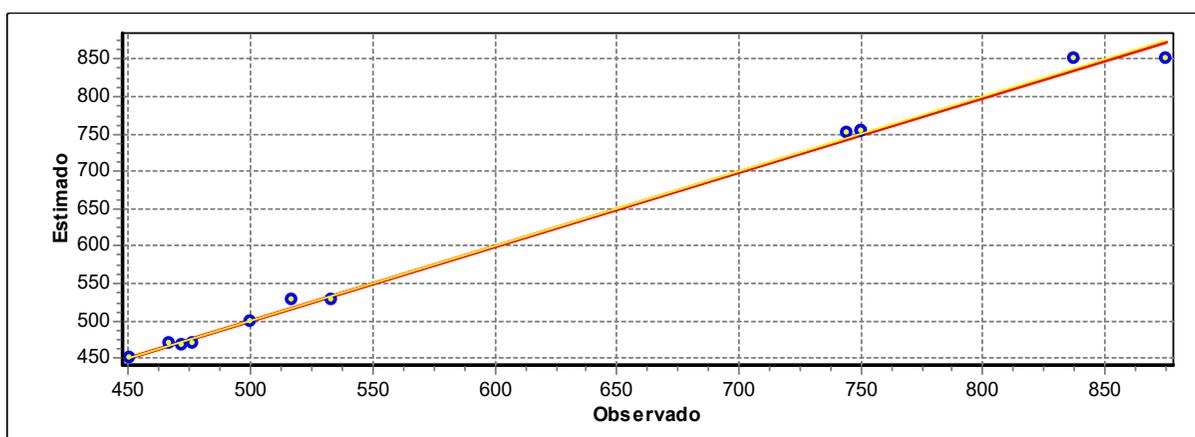
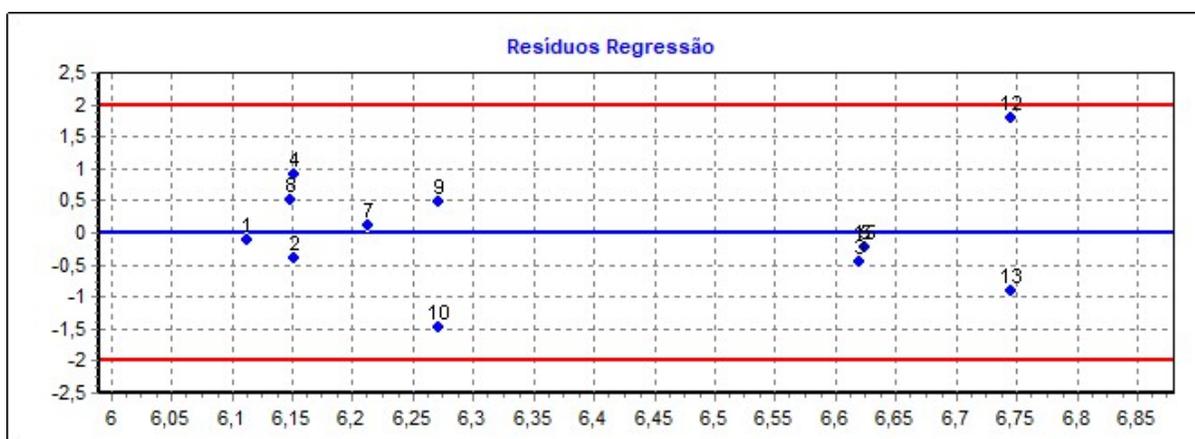


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo IC (1,17 %) = R\$ 517,98
- **Médio = R\$ 524,12**
- Máximo IC (1,19 %) =R\$ 530,34

Valor Total

- Mínimo IC = R\$ 547.274,37
- **Médio = R\$ 553.766,79**
- Máximo IC = R\$ 560.336,24

Adotamos, em função do atual período recessivo do mercado nacional, o **valor unitário mínimo de 524,12 R\$/m²** o que implica no valor global de **R\$ 553.766,79 (Quinhentos e cinquenta e três mil, setecentos e sessenta e seis reais reais e setenta e nove centavos)** para o terreno do imóvel avaliando.

9.2 – Graus de fundamentação e precisão alcançados

Apresentam-se a seguir os parâmetros que balizaram o enquadramento do presente laudo no que se refere ao seu grau de fundamentação e à precisão alcançados no modelo inferencial para determinação do valor da área em questão.

Tabela 2 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, 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	I
3	Identificação dos dados de mercado	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	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira	III

			limite da fronteira amostral, para a referida variável	amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

A seguir a classificação resultante, para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, mesmo obtendo a soma de 14 pontos para o conjunto de itens:

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Quanto ao grau de precisão, com as características do mercado e da amostra coletada chegou-se ao resultado abaixo:

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do 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%

Grau de Fundamentação do Laudo: Grau I

Grau de Precisão: Grau III

Somatório de Pontos: 2 + 1 + 2 + 3 + 3 + 3 = 14

Apresentação do Laudo: Modalidade completa

9.4 – Determinação do valor das benfeitorias

Define-se por “benfeitorias” toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obra ou serviço deve estar incorporado àquele, de tal forma que, não possam ser

retiradas sem destruição, fratura ou dano. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existente sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de características estruturais e de acabamento.

As benfeitorias existentes no imóvel avaliando apresenta duas tipologias construtivas: a construção principal com subsolo, térreo e primeiro pavimento, atualmente utilizada como depósito e a edícula, onde funciona o escritório de uma empresa de construção.

O valor representado pelas benfeitorias foi inferido considerando-se o custo de construção obtido a partir do produto das áreas de cada construção (por edificação e pavimento) pelo Custo Unitário Básico (Setembro/2015) em São Luís/MA.

Os valores obtidos foram depreciados com a utilização do critério de ross heidecke definidos a partir do estado de conservação e da idade aparente da construção.

A construção principal apresenta 20 anos de idade aparente e estado de conservação indicativo de reparos simples, enquanto foi estimada uma idade aparente de 5 anos e estado de conservação novo.

Os cálculos para determinação do valor das benfeitorias estão apresentados no anexo V - Memória de cálculo - Método de Ross Heidecke, totalizando para as construções existentes no imóvel, o montante de :

R\$ 1.165.596,40 (Hum milhão, cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e noventa e seis reais e quarenta centavos)

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

10.0 VALOR DO IMÓVEL

Após efetuar o cálculo do valor das benfeitorias, aplicando-se a devida depreciação, segundo o critério de Ross Heidecke (vide Memória de Cálculo – Método de Ross Heidecke), encontrou-se o valor total do imóvel de:

1.165.596,40 (Hum milhão, cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e noventa e seis reais e quarenta centavos)

Esse valor foi calculado para venda do imóvel, em situação em que as partes interessadas (vendedor e comprador), cientes das possibilidades do seu uso, não estejam compelidas a realizar a negociação.

11.0– CONCLUSÃO

Tendo como base o valor encontrado acima e considerando a prerrogativa do avaliador de estabelecer uma variação de 1% para mais ou para menos para o valor do imóvel, optou-se por adotar a monta de **R\$ 1.160.000,00 (Hum milhão, cento e sessenta mil reais)** para o imóvel objeto do presente Laudo.

12.0 ANEXOS

Fazem parte dos anexos deste Laudo de Avaliação, os seguintes documentos:

- I – PLANILHA DE DADOS – BASE PARA REGRESSÃO**
- II – RELATÓRIOS – TRATAMENTO INFERENCIAL**
- III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**
- IV – TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS PINI – SÃO LUÍS/MA**
- V – MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉTODO DE ROSS HEIDECKE**
- VI – VISTA GERAL DA LOCALIZAÇÃO**
- VII – REGISTRO DO IMÓVEL**

São Luis (MA), 09 de Novembro de 2018

Marcelo H. B. Costa de Alencar
Eng. Civil CONFEA: 110225031-7

PLANILHA DE DADOS – BASE PARA REGRESSÃO

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWVXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

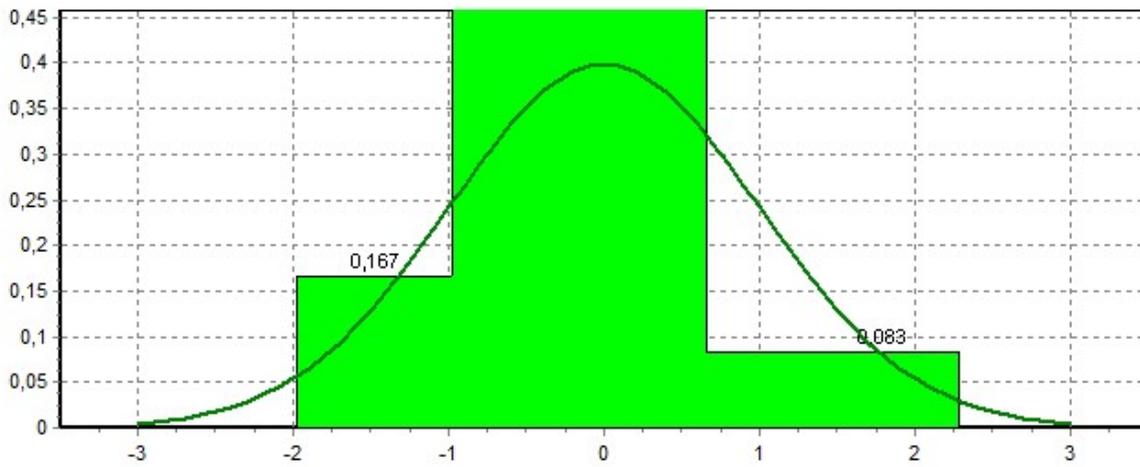
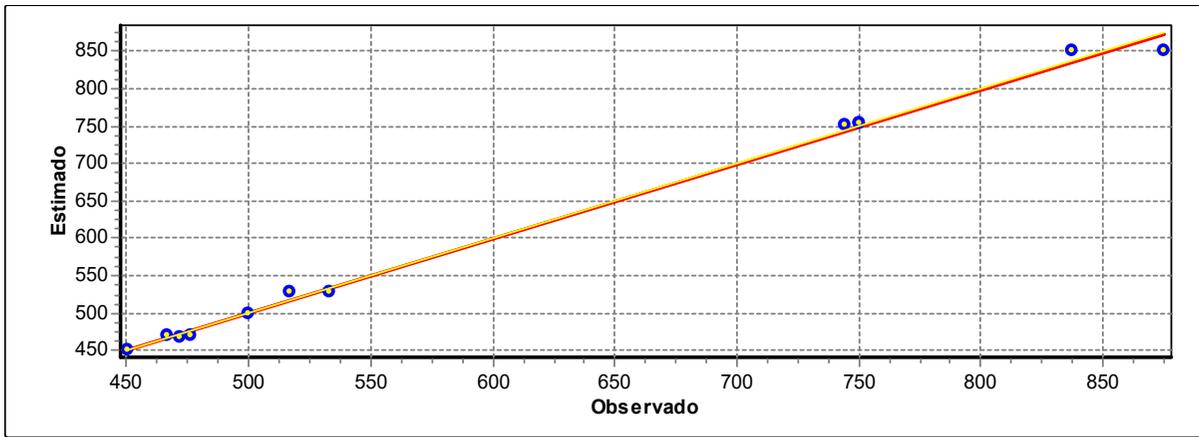
Num	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Evento	
1	Ao lado do empreendimento 3d Towers	Jardim Eldorado	Nogueira Rios	32193757	2	1
2	Terreno ao fundo da faculdade Anhanguera	Bairro de Fátima	Proprietário	981661327	2	1
3	Rua Altamira / Edson Lobão, 03	Quintas do Calhau	Nogueira Rios	32193757	2	2
4	Avenida Tarquínio Lopes	Angelim	Cleydson Sizenando	984974070	2	1
5	Terreno lado da praia	Quintas do Calhau	Tamara Imóveis	30833131	2	2
6	* Terreno lado contrário à praia	Quintas do Calhau	Tamara Imóveis	30833131	1	1
7	Terreno próximo ao Ceuma Anil	Apeadouro	Fabiano de Paula Imóveis	988020914	1	1
8	Terreno	Recanto dos Vinhais	Junior Chaves	91144895	2	1
9	Terreno residencial	Parque Atenas	Pereira Feitosa	40099000	1	1
10	Terreno murado	Parque Atenas	Carlos Ferreira	981152732	1	1
11	* Terreno comercial	Cutim/Anil	Pereira Feitosa	40099000	2	1
12	Atrás do Barramar	Calhau	Pereira Feitosa	40099000	1	2
13	Rua Tremembés	Calhau	Corretor	982121111	1	2
14	* Lot Pq Calhau	Calhau	Pereira Feitosa	40099000	2	2
	Terreno lado da praia	Quintas do Calhau	Nogueira Rios	32193757	2	2

*Amostras desabilitadas durante tratamento inferencial.

RELATÓRIOS – TRATAMENTO INFERENCIAL
(Software SisDEA Windows)

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
 Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWVXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
 EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS – SÃO LUÍS/MA

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

CUPE – Custos Unitários Básicos - SINDUSCON (Setembro/2018)

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.345,51
PP-4	1.227,72
R-8	1.167,30
PIS	909,48

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.500,43
PP-4	1.417,41
R-8	1.226,77
PIS	1.192,44

PADRÃO ALTO	
R-1	1.878,12
R-8	1.516,65
PIS	1.563,36

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL -8	1422,92	Construção principal
CSL-8	1.209,43	
CSL-16	1.612,33	

PADRÃO ALTO	
CAL -8	1.538,38
CSL-8	1.334,88
CSL-16	1.769,92

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

RP1Q	1.271,20	
GI	689,11	

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

MEMÓRIA DE CÁLCULO - MÉTODO DE ROSS HEIDECKE

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

**Método de Avaliação - Depreciação pelo critério de Ross Heideche
Planilha de Cálculo**

Benfeitoria:	Imóvel Comercial
Rua 40, Qd-37, Lote 03 a 05 - Areinha	
Valor do imóvel (benfeitorias e terreno):	R\$ <input type="text" value="1.165.596,40"/>
Dados de entrada:	
Valor encontrado do terreno (R\$) :	<input type="text" value="553.764,23"/>
Área do terreno (m ²)	1.056,56
Valor estimado da área (R\$/m ²)	524,12
Fator de comercialização	<input type="text" value="1"/>
Específico :	
Tipo de Imóvel	
<input type="text" value="Imóvel Comercial"/>	
Vida útil	80 anos
Estado de Conservação	
<input type="text" value="Regular"/>	
Índice	2
Padrão de imóvel 1:	
Vida do imóvel (K1) - Anos	<input type="checkbox"/> Real <input checked="" type="checkbox"/> Aparente
	<input type="text" value="20"/> x2
Área construída 1: Sede e anexo B	<input type="text" value="402,74"/> m ²
Área construída	<input type="text"/> m ²
Coef. de equivalência 1	<input type="text" value="1,00"/>
Coef. de equivalência 2	<input type="text"/>
Custo unitário básico 1 com BDI (25%)	<input type="text" value="1778,65"/>
Resultados :	
K1	<input type="text" value="0,25"/> %
F1	<input type="text" value="17,75"/> %
D1	<input type="text" value="0,82"/>
Área Total construída equivalente	402,74 m ²
Valor das benfeitorias sem depreciação - R\$	716.333,50
Valor das benfeitorias com depreciação - R\$	589.184,30

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

**Método de Avaliação - Depreciação pelo critério de Ross Heideche
Planilha de Cálculo**

Benfeitoria: **Edícula**
Av. Senador Vitorino Freire, lotes 03 a 05, Areinha - São Luís/MA

**Valor das
benfeitorias**

R\$

Específico :

Vida útil 80 anos

Índice 2

Padrão de imóvel 1:

Vida do imóvel (K1)

anos

Área construída 1

m²

Área construída 2

m²

Coef. de equivalência 1

Coef. de equivalência 2

Custo unitário básico 1

Resultados :

K1 %

F1 27,68

D1 0,723

Área Total construída 1 17,61 m²

Valor das benfeitorias sem depreciação - R\$ 31.314,02

Valor das benfeitorias com depreciação - R\$ 22.647,87

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWVXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista diagonal direita da construção principal



Foto 02: Fachada da construção principal

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 03: Construção principal - terraço



Foto 04: Construção principal – sala no pavimento superior

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 05: Construção principal – sala no pavimento superior 02



Foto 06: Construção principal – acesso à escada

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 07: Construção principal – sala no pavimento inferior



Foto 08: Construção principal – garagem no pavimento inferior

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 09: Edícula – Vista diagonal 1



Foto 10: Edícula – Edícula – Vista diagonal 2

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 11: Edícula – Vista interna 01



Foto 12: Edícula – Vista interna 02

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 13: Lote 03 – Vista 01



Foto 14: Lote 03 – Vista 01

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 15: Lote 04 – Vista parcial 01



Foto 16: Lote 04 – Vista parcial 02

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



Foto 17: Construção principal – Vista terraço/ frente do lote



Foto 18: Vista parcial – Lote 5

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR: 308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

VISTA GERAL DA LOCALIZAÇÃO

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318



ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

273

LIVRO N.º 2 E

MATRÍCULA N.º 1864

DATA 10 de agosto de 1.978

IMÓVEL: constituído do domínio útil do terreno acrescido de Marinha, encravado na área denominada Gleba A, localizado no bairro Kennedy-Bacanga, que constitui o lote 03 da quadra 37 da Rua 40, nesta Município, o qual tem as seguintes elementos Técnicos: frente, limita-se com a rua 40 e mede 12,00m; lateral direita, limita-se com o lote 04 e mede 29,50m; lateral esquerda, limita-se com o lote 02 e mede 29,50m; fundo, limita-se com o lote 35 e mede 12,00m; configuração de um retângulo e área de 354,00m²; conforme Alvará nº101/78, expedido pelo S.P.U., em 24.07.78.--PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS, representada neste ato pelo Diretor-Presidente da SURCAP- Luis Augusto Cassas de Araujo e o Diretor-Tecnico Solon Tupinambá Leite, brasileiros, residentes nesta cidade.--NÚMERO DA T. ANTERIOR: 898, fls.186, do livro 4, deste Cartório. Dou fé.

R-1.Mat.1864, fls.273, Prot.3531, pag.74.--ADQUIRENTE: MANOEL VIEIRA BRASIL, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, CPF nº003192103.--TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS, já qualificada na presente matrícula.--TÍTULO: compra e venda.--FORMA DO TÍTULO DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura de compra e venda, lavrada nesta cidade, aos 31 de julho de 1978, no livro 33, fls.55, nas notas do Tabelião do 4º Ofício, Dr. Alvimar de Oliveira Brauna. VALOR: Cr\$19.490,00.--Dou fé. São Luis, 10 de agosto de 1.978. Escrevente Substituto.

R:02,Mat-1864.Prot-20136.pag-399.--ADQUIRENTE: CARLOS ALBERTO ARAGÃO ADLER, brasileiro, casado, residente nesta cidade, CI-nº 158.294-SSPMA, CPF-nº 042.094.353-69.--TRANSMITENTE: MANOEL VIEIRA BRASIL, CI-nº150.056-SSPMA e sua mulher RAIMUNDA VIEIRA BRASIL, CI-nº 150.057-SSPMA, brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade, CIC-nº 003.192.103.--TÍTULO: Compra e Venda.--FORMA DO TÍTULO DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura de Compra e Venda, lavrada nesta cidade, aos 22 de fevereiro de 1988, no Livro 251 fls-96v, nas notas do Tabelião do 3º Ofício, Dr. Eloy Coelho Netto.--VALOR: Cz\$ 300.000,00.--REGISTRO ANTERIOR: Mat-1864 fls-273 do Livro 2-E deste Cartório. Dou fé. São Luis, 18 de março de 1988:

R-03-MAT:-1864, fls.273-PROT-76,844, fls.257.--OUTORGADA INCORPORADORA:-C.A.A ADLER, firma individual, com sede nesta cidade, CNPJ-MF-nº05.418.931-0001-28, neste ato representada por seu titular, Carlos Alberto Aragão Adler, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, CI-nº158.294-SSPMA e CPF-nº042.094.353-68.--OUTORGANTES INCORPORANTES: CARLOS ALBERTO ARAGÃO ADLER, empresário, CI-nº158.294-SSPMA e CPF-nº042.094.353-68, e sua mulher, VANDA SILVA CAMARA ADLER, assistente social, CI-nº027265522004-4-SSPMA e CPF-nº158.803.033-49, brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados nesta cidade.--TÍTULO: Incorporação de bem imóvel.--FORMA DO TÍTULO DATA E SERVENTUÁRIO:-Escritura Publica de Incorporação de bem imóvel, lavrada nesta cidade, aos 30 de abril de 201, no livro 670, fls.012, nas notas do Tabelião do 2º Ofício, Dr. Celso da Conceição Coutinho. VALOR: R\$3.139,11.--O referido é verdade e dou fé.--São Luis, 10 de janeiro de 2011.



2º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
M.^a de Nazareth Costa Leite
Oficial Substituto

2º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
M.^a de Nazareth Costa Leite
Oficial Substituto

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C5C.97739E8318

CARTÓRIO JURANDY LEITE
2º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
COMARCA DE SÃO LUÍS - MA.

OFICIAL DE REGISTRO - BEL JURANDY DE CASTRO LEITE
OFICIAL SUBSTITUTO - BELA MARIA DE NAZARETH COSTA LEITE

REGISTRO

PROT:76.844,FLS.257

REG:04-MAT:1865,FLS.106-LIVRO 2-F REG.GERAL-Imóvel constituído do lote 04, da Quadra 37, na Rua 40, bairro Kennedy-Bacanga, Gleba A, nesta cidade, com as seguintes dimensões, limites e área:-frente, limita-se com a Rua 40 e mede 12,00m; lateral direita, limita-se com o lote 05 e mede 29,50m; lateral esquerda, limita-se com o lote 03 e mede 29,50m; fundo, limita-se com o lote 34 e mede 12,00m; possuindo uma área de 354,00m2.- OUTORGADA INCORPORADORA:-C.A.A. ADLER, firma individual, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ-MF-Nº05.418.931-28, neste ato representada por seu titular, Carlos Alberto Aragão Adler, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, CI-Nº158.294-SSPMA e CPF-Nº042.094.353-68.-OUTORGANTES INCORPORANTES:-CARLOS ALBERTO ARAGÃO ADLER, empresário, CI-nº158.294-SSPMA e CPF-Nº042.094.353-68, e sua mulher, VANDA SILVA CAMARA ADLER, assistente social, CI-Nº027265522004-4-SSPMA e CPF-Nº158.803.033-49, brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados nesta cidade.-TITULO:-Incorporação de bem imóvel, para integralização de Capital, lavrada nesta cidade, aos 30 de abril de 2010, no livro 670, fls.012, nas notas do Tabelião do 2º Ofício, Dr. Celso da Conceição Coutinho.-VALOR:-R\$3.139,11.-O referido é verdade e dou fé.-São Luis, 10 de janeiro de 2011.-EU *total* do Registro subscrevo e assino.x

AV.Nº01-MAT:-1865,FLS.106-CERTIFICO, a vista da autotização da mudança de titularidade, datada de 10 de dezembro de 2010, do Credor Banco do Nordeste do Brasil S/A, com firmas devidamente reconhecidas pelo Tabelião do 1º Ofício, Dr. Tito Antonio de Souza Soares, do imóvel acima mencionado, de propriedade do cliente Carlos Alberto Aragão Adler, acima qualificado, para a empresa C.A.A ADLER, CNPJ-05.418.931/0001-28, encontra-se hipotecado em 1º grau, junto ao BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, CNPJ-07.237.373/0059-46, para garantir Cédula de Crédito Comercial nº59.2007.574.2026, no valor de R\$49.901,10, emitida em 28 de fevereiro de 2007, e vencimento final para 28 de agosto de 2011, em favor da empresa Adler e Adler Ltda, CNPJ-04.682.533/0001-51. Reforçamos que a referida transferência ora autorizada, deverá manter obrigatoriamente o gravame hipotecário em 1º GRAU, citado acima. Ficando mantido o referido gravame sobre o imóvel da presente Matrícula.-E para constar fiz a presente averbação.-O referido é verdade e dou fé.-São Luis, 10 de janeiro de 2011.-EU *total* Oficial do Registro subscrevo e assino.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x



Manoel de Jesus e Silva
OFICIAL DO REGISTRO



2º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - Rua Viana, nº 123 - Centro - Cep.:65.015-160 - ☎ (098) 232-7691 - Fax (098) 221-5359
M.ª de Nazareth Costa Leite
C.G.C. (MF) Nº 07.518.350/0001-93 - São Luis - Maranhão

Confira a autenticidade do documento em <http://www.trt16.jus.br/site/index.php?acao=conteudo/validacao/index.php>

Confira a autenticidade deste documento em <http://www.trt16.jus.br/validardocumento>

Identificador de autenticação: 1000561.2018.000.29411

Seq. null - p. 41 de 46

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

IMÓVEL: Constituído do domínio útil do terreno anexado de Marialva, encravado na área denominada Obra A, localizada no bairro Kennedy - Paraisópolis, que constitui o lote 4 da Quadra 37 da Rua 40, neste Município, a qual tem as seguintes características: frente, limita-se com a rua 40 e mede 12,00m; lateral direita, limita-se com o lote 05 e mede 29,50m; lateral esquerda, limita-se com o lote 34 e mede 12,00m; fundo limita-se com o lote 34 e mede 12,00m; área de 354,00m². Conforme alvará nº 102/78, expedido pelo S.P.U. em data de 24.07.78. Provisória: Prefeitura Municipal de São Luís, representada neste ato pelo Diretor Presidente da SURCOP Luis Augusto Casass de Araujo e Diretor Técnicos Selma Supinamba Neto, brasileiro, residente nesta cidade, 9º da Transversal Anterior 202 fls. 186 do livro 4 deste Cartório. Dou fé. São Luís, 10 de agosto de 1978. *Marcos* Of. S. 101

R.1. Prot. 1865. Prot. 3532 fls. 74 - Adquirente: Manuel Vieira Brasil, brasileiro, casado, comerciante residente nesta cidade, CPF. 003.192.103. Transcrita: Prefeitura Municipal de São Luís, já qualificada na presente matrícula. Título: Compra e Venda. Forma do Título: Nota de compra e venda lavrada nesta cidade em 31 de julho de 1972, no to. 33 fls. 54, do Tabelião do 4º Ofício da Capital. Valor R\$ 19.470,00. Dou fé. São Luís, 10 de agosto de 1978. *Marcos* Of. S. 101

R.02. Udat. 1865. Prot. 20336. pag. 399. - Adquirente: Carlos Alberto Araújo Adles, brasileiro, casado, residente nesta cidade, PT-158.294-SSP/MA e PF-052.094.353-68. Transcrita: Manuel Vieira Brasil - PT-150.066-857-MA, e sua mulher Palmirinda Vieira Brasil, PT-150.067-857-MA, brasileiros, proprietários residentes nesta cidade, PT-003.192.103. Título: Compra e Venda. Forma do Título: Escritura de compra e venda lavrada nesta cidade, nos 22 de junho de 1978, no Livro 201 fls. 96V, nos atos do Tabelião do 3º Ofício, Dr. Claudelino Neto, da Rua: 202 300,000,00 - Registro Anterior: Udat. 1865. fls. 106 do livro 2-F deste Cartório. Dou fé. São Luís, 18 de março de 1978. *Marcos*

R.03. dat. 1865. fls. 106. Prot. 64.816 fls. 47. - Adquirente: - Adles e Adles LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ nº 04.682.533-000/51, e como sócios unicamente Henrique Adles - Carlos Alberto Araújo Adles, brasileiro, divorciado, PT-nº 158294-SSP/MA e CPF-nº 042.094.353-68, residente e domiciliado nesta cidade. - Credor: Banco do Nordeste do Brasil S/A, sociedade de economia mista, com sede na cidade de Fortaleza-CE, CNPJ/ME nº 07.237.373/0009-46. - Valor: R\$ 49.901,10. - Juros Financeiros: juros devidos a taxa efetiva de 8,25% a.a., sendo o valor dos juros atualizado e capitalizado mensalmente, e sigiloso trimestralmente no dia 28 de cada mês, durante o período de carência, quando em 06 meses compreendida entre 28 de fevereiro de 2007 a 28 de agosto de 2007, e mensalmente durante o período de amortização a partir de 28 de setembro de 2007, juntamente com as prestações vencidas de principal, e no vencimento e na liquidação da dívida, sobre o saldo devedor, no dia do vencimento de cada prestação. - Forma de Pagamento: - O principal da dívida será reembolsado de acordo com o esquema de pagamento a ser proposto, obrigando-se a liquidar, com a última prestação, todas as obrigações financeiras acima mencionadas: 28/09/2007 a 28/10/2011 o valor de R\$ 1.039,60 cada prestação e a última em 28/10/2011 no valor de R\$ 1.039,90. - A presente escritura encontra-se também registrada sob o nº 11.817, fls. 121 do livro 3-F/AUX, deste Cartório. - A dívida objeto do registro acima está sujeita às cláusulas e condições constantes na presente escritura e registrada cuja cópia fica arquivada neste Cartório. Dou fé. São Luís, 02 de março de 2007.

R.04. Udat. 1865. fls. 106; Prot. 76.844; fls. 73. - Carteira Incorporada: C.A.A ADLES, pessoa individual, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ-NE-Nº: 05.418.933-28, neste ato representada por seu titular, Carlos Alberto Araújo Adles, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, CN: 158.294-SSP/MA e CPF/ME-Nº: 042.094.353-68. Adquirente: Carlos Alberto Araújo Adles, empresário, CN: 158.294-SSP/MA e CPF/ME-Nº: 042.094.353-68, e sua mulher Vanda Silva Câmara Adles, advogada social, CN: 017.265572-004-4-SSP/MA e CPF-Nº: 158.803.033.49, brasileiro, casado entre si, residente e domiciliado nesta cidade. Título: Incorporação de bem imóvel, para integralização de capital lavrada nesta cidade em 30 de abril de 2010, no livro 670; fls. 012, nos atos do Tabelião do 2º Ofício, Dr. César das Conceições Loureiro. Valor: R\$ 3.139,11. O referido é verdade e dou fé. São Luís, 30 de janeiro de 2011.

AV. N.º 01, dat. 1865, fls. 106 - Estipula, a vista da autorização da mudança de titularidade, datada de 10 de dezembro de 2010, do Banco do Nordeste do Brasil S/A, assim firmada devidamente transcrita pelo Tabelião do 1º Ofício Dr. Tito Antônio de Souza Soares, do imóvel acima mencionado, de propriedade do cliente Carlos Alberto Araújo Adles, acima qualificado, para a empresa C.A.A Adles, CNPJ-07.237.373/0009-46, para garantir a dívida de crédito comercial nº: 59.7007.574.2016, no valor de R\$ 49.901,10 em dívida em 28 de fevereiro de 2007 e vencimento final para 28 de agosto de 2011 em favor da empresa Adles e Adles LTDA, CNPJ-04.682.533/0001-51. Reforçamos que a circunstância na autorizada, deveu ser efetivamente o presente hipotecário em 1º grau, citando acima, fica usando o referido perante todos os atos da presente matrícula. E para constar fiz a presente certidão. O referido é verdade e dou fé. São Luís, 10 de janeiro de 2011.

AV. 06. EX-OFFICIO: Proceder-se a presente nos termos do art. 213 da Lei 6.015/73, para corrigir a ordem de numeração dos atos contidos nesta matrícula, da seguinte forma: a AV. 01 de agora em diante passa a ser AV. 05. O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, 02 de fevereiro de 2018. Eu, *Jurandy Leite*, Jurandy Leite, Registrador de Imóveis que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

AV-07. MAT-1.865. Prot-137.548;-BAIXA DE HIPOTECA.-. Certifico por Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento de Hipoteca e outra avenças do credor BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, agência São Luís/MA, em 22 de Janeiro de 2018, Ref-059.2018.002, devidamente assinado pelo seu Gerente de Negócios Waleria Maria do Nascimento Carvalho, e a Gerente de Negócios o Sra. Yolête Yoshiko de Sousa, ambos com firmas reconhecida no Tabelião do 1º Ofício de Notas de São Luís/MA Dr. Tito Antônio de Souza Soares, fica cancelada a hipoteca sob o R-03, da presente matrícula, o qual também encontra-se registrada sob o Nº-11.817, Fls. 121, do Livro 3-I/AUX, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, 02 de fevereiro de 2018. Eu, *Jurandy Leite*, Jurandy Leite, Registrador de Imóveis que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

2º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
Bel Jurandy de Castro Leite
Selo de Fiscalização
Poder Judiciário Tribunal de Justiça do Maranhão
Selo de Fiscalização
Poder Judiciário Tribunal de Justiça do Maranhão
Selo de Fiscalização
Poder Judiciário Tribunal de Justiça do Maranhão
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
CERT. 150
08080076307
080126375254/080126375253

Confira a autenticidade do documento em <http://www.trt16.jus.br/site/index.php?acao=conteudo/validacao/index.php>

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR-308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:44:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYB5.QXHOR6A0P0

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1E751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C5C.97739E8318

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - T.

MATRÍCULA N.º 6.042

DATA 20 de Março de 1.984.

IMÓVEL: Constituído do domínio útil do terreno acrescido de Marinha, encravado na área Kennedy-Bacanga, que constitui o lote 05 da Quadra 37, da rua 40, desta cidade, com as seguintes dimensões, limites e área: frente mede 12,00m, limitando-se com a rua 40; lateral direita, mede 29,50m, limitando-se com o lote 06; fundo mede 12,00m limitando-se com o lote 33; lateral esquerda mede 29,50m, limitando-se com o lote 04, tendo configuração geométrica de um retângulo e área de 354,00m², tudo conforme esboço, consta do Alvará de licença número 049/84 expedido pelo GPU, desta Estado. - **PROPRIETÁRIO:** - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS. - **REGISTRO ANTERIOR:** 1321, fls.088, do Livro 4-A de Registro Diversos deste Cartório. - Dou fé. 0-
[Assinatura]

R-1.Mat.6042, fls.138, Prot.13.183, pag.256. - **ADQUIRENTE:** - CARLOS ALBERTO ARAGÃO ADLER, brasileiro, casado, empresário, residente nesta cidade, identidade de número 158.294-SS/MA e CIC nº042.094.353-68. - **TRANSMITENTE:** - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIS, neste ato representado pelo Presidente da Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital S/A-SURCAP, Dr. Luiz Augusto Mettre Figueira, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente nesta cidade, identidade de nº 133.089-SS-MA e do CIC-001.422.042-15, nos termos da lei Municipal de número 2073 de 20.12.73 publicada no Diário Oficial de 02.01.1973 alterada pela lei nº2084 de 02.05.73 e regulamentada pelo Decreto número 1884 de 18.05.1.973, publicado no Diário Oficial de 12.06.1973 e nos termos do Decreto Municipal de número 1885 de 18.05.73 publicado também no Diário Oficial de 12.06.73. - **TÍTULO:** - Compra e Venda. - **FORMA DO TÍTULO DATA E SERVENTUÁRIO:** - Escritura pública de compra e venda, lavrada nesta cidade, aos 12 de Março de 1.984, nas notas do Tabelião do 1º Ofício, Dr. Tito Antonio de Sousa Soares, livro nº465, fls. 59 a 60. - **VALOR:** - R\$1.279,40. - Dou fé. São Luis, 20 de Março de 1.984
[Assinatura]

AV-1.Mat-6042, fls.138, - **Certifico**, que o sr. CARLOS ALBERTO ARAGÃO ADLER, brasileiro, casado, CI nº158.294, residente nesta cidade, fez construir no terreno de sua propriedade, situado na Rua 40, Quadra 37, Lote 05, na área Kennedy-Bacanga nesta cidade, um prédio comercial de dois pavimentos, assim descrito: - **TERREO** - um salão com banheiro com área de 230,00m². - **SEGUNDO PAVIMENTO:** um auditório com 100,00m², sala de reunião, três salas, três banheiros e uma copa; tudo conforme Planta aprovada pela Prefeitura, Alvará de Construção, Habite-se, inclusive CND do IAPAS nº155.388, série A, de 05 de dezembro de 1.986, tendo gasto na construção R\$400.000,00. Dou fé. São Luis, 10 de dezembro de 1986. Escrevente Substituto
[Assinatura]

R-2.Mat-6042, fls.138, Prot-17.891, pag-353. - **Hipoteca censual em 1º grau.** - **DEVEDOR:** HEBRON PRODUTOS FARMACÊUTICOS LTDA, com sede nesta Capital, CGC/MF nº07.357.890/0001-32, representada pelo seu sócio cotista, Carlos Alberto Aragão Adler, - **CREDOR:** BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO MARANHÃO S/A - BDM. - **FORMA DO TÍTULO DATA E SERVENTUÁRIO:** Cédula de Crédito Comercial nºPOC - 86.1078-5 - GEPRO I/COPRO II, passada nesta cidade, aos 24 de dezembro de 1.986. - **VALOR:** R\$743.736,00, **vencimento:** em 10.01.1994, **juros 5,0% ao ano.** Com registro 6031, fls. 203, do livro 3-C/Aux. Dou fé. São Luis, 05 de janeiro de 1987.
[Assinatura]

AV-01.BAIXA - **Certifico por carta de baixa do credor**, em 29-08-1994, com firmas reconhecidas do Tabelião do 1º Ofício, Dr. Tito Antonio de Sousa Soares, fica cancelada a hipoteca da presente matrícula. Dou fé. São Luis/MA, 30 de agosto de 1994.
[Assinatura]

R-03-MAT:-6042, fls.138-PROT:-76.938, fls.258. - **OUTORGADA INCORPORADORA:** - C.A.A ADLER, firma individual, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ-MF nº05.418.931-28, neste ato representada por seu titular Carlos Alberto Aragão Adler, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, CI-nº158.294-SS/MA e CPF-nº042.094.353-68. - **OUTORGANTES INCORPORANTES:** - CARLOS ALBERTO ARAGÃO ADLER, empresário, CI-nº158.294-SS/MA e CPF-nº042.094.353-68, e sua mulher VANDA SILVA CAMARA ADLER, assistente social, CI-nº027265522004-4-SS/MA e CPF-nº158.803.033-49, brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados nesta cidade. - **TÍTULO:** - Incorporação de bem imóvel, para integralização de Capital, lavrada nesta cidade, aos 30 de abril de 2010, no livro 670, fls.012, nas notas do Tabelião do 2º Ofício, Dr. Celso da Conceição Coutinho. - **VALOR:** - R\$20.000,00 (vinte mil reais). - O referido é verdade e dou fé. - São Luis, 19 de janeiro de 2011.
[Assinatura]



Registro de Imóveis
MA. de
Imóveis

2º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
Bel. Jurandy de Castro Leite
OFICIAL

Confira a autenticidade do documento em <http://www.trt16-jus.br/site/index.php?acao=conteudo/validacao/index.php>

Confira a autenticidade deste documento em <http://www.trt16.jus.br/validardocumento>

Identificador de autenticação: 1000561.2018.000.29411

Seq. null - p. 43 de 46

ASSINADO DIGITALMENTE POR MARCELO HENRIQUE BANDEIRA COSTA DE ALENCAR:308161443 (Lei 11.419/2006) EM 09/11/2018 - 10:14:17
Identificador de autenticação: 4E7JZKJA8B.EMUNKWXA0.WU7GPRLYE5.QYHOR6A0PQ

ASSINADO ELETRONICAMENTE PELO SERVIDOR MANOEL RICARDO BECKMAN DE JESUS (Lei 11.419/2006)
EM 19/11/2018 14:59:03 (Hora Local) - Autenticação da Assinatura: 1B751B4D6B.E4F41D5AA8.A9DA04C55C.97739E8318

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO
SUPERINTENDÊNCIA NO ESTADO DO MARANHÃO.
Coordenação de Caracterização e Incorporação

CHECK-LIST PARA HOMOLOGAÇÃO

Identificação dos Imóveis:	Terreno com área de 1056,56m ² referente aos lotes 3, 4 e 5, situado à Rua 40, Quadra 37, lote 3, bairro Kennedy-Bacanga e Prédio de 2 pavimentos com área construída 402,74 m ² .	
Responsável Técnico:	Marcelo H.B. Costa de Alencar - Engenheiro Civil CONFEA: 110225031-7	
ITENS A SEREM VERIFICADOS NOS LAUDOS	VERIFICAÇÃO	
	SIM/NÃO	OBSERVAÇÃO
1- Requisitos mínimos de apresentação do Laudo de Avaliação em acordo com a NBR 14.653 e suas partes:		
1.1 - Identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o trabalho	SIM	-----

1.7 - Resultado da avaliação e sua data de referência	SIM	_____
1.8 - Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação	SIM	_____
1.9 - Local e data do Laudo. (Verificar validade: 6 meses, de acordo com a ON-GEADE-004 de 25/2/2003)	SIM	_____
2 - Anotação de responsabilidade Técnica –ART	-----	NÃO
3 - Identificação dos dados de mercado; Tratamento dos dados e identificação do resultado, explicitando o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados <i>versus</i> valores estimado pelo modelo.	SIM	_____
4 - Confirmação do resultado na equação de regressão.	SIM	-----

Informo que o produto da Avaliação Técnica (Laudo de Avaliação) encontra-se devidamente conferido quanto aos itens básicos descritos e que **ATENDE** às exigências formais mínimas para o seu recebimento pela Secretaria do Patrimônio da União. Não apresentou ART pois o responsável técnico é servidor do TRT-16ª Região

1. Conforme item 4.10.1 da Orientação Normativa ON-GEADE-004, sugerimos **HOMOLOGAÇÃO, SEM RESSALVA**, do laudo de Avaliação apresentado.
2. Salientamos que a análise restringe-se à verificação da compatibilidade da metodologia com os procedimentos técnicos adotados no trabalho, em conformidade com as Normas da ABNT NBR 14.653 – Parte 2, pelo qual a responsabilidade pelo valor arbitrado para o imóvel é exclusiva do avaliador.

RAFAEL CARVALHO RIBEIRO



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO EWERTON DE ALMEIDA FILHO**, **Agente Administrativo**, em 09/11/2018, às 12:34.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL CARVALHO RIBEIRO**, **Agente Administrativo**, em 09/11/2018, às 17:49.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
[<https://seimp.planejamento.gov.br/conferir>], informando o código verificador **7411053** e o código CRC **A859F048**.
