



Número: **0075105-48.2020.8.17.2001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Seção B da 15ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **23/11/2020**

Valor da causa: **R\$ 56.080.764,66**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
DUARTE CONSTRUÇOES S.A. (REQUERENTE)	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO)
DUARTE - EDIFICIO SHOPPING PARK RESIDENCE I LTDA (REQUERENTE)	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO)
DUARTE - EDIFICIO SHOPPING PARK RESIDENCE II LTDA (REQUERENTE)	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO)
DUARTE - EDIFICIO SHOPPING PARK RESIDENCE III LTDA (REQUERENTE)	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO)
DUARTE EMPREENDIMENTO ESTRELINHA LTDA (REQUERENTE)	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO)
DUARTE- EDIFICIO SUNVILLE CANDEIAS LTDA (REQUERENTE)	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO)
VILA BRAGANCA CONSTRUÇOES S.A. (REQUERENTE)	LUIZ RODRIGUES ALVAREZ FILHO (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) TACIANA DE ALMEIDA BONFIM (ADVOGADO)
CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A (REQUERIDO)	WILSON SALES BELCHIOR (ADVOGADO)
LRP-LIDERES EM RECUPERACAO JUDICIAL (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	NATALIA PIMENTEL LOPES (ADVOGADO)
RED LUB INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	ROBSON FLORIANO DA SILVA (ADVOGADO) SULAMITA PINHEIRO DA SILVA (REPRESENTANTE)
ETIANE FERREIRA DE MELO (TERCEIRO INTERESSADO)	SERGIO DE LIMA SOUZA (ADVOGADO)
SERGIO DE LIMA SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)	SERGIO DE LIMA SOUZA (ADVOGADO)
ESPÓLIO DE DERRICK IVON VON SÖHSTEN (TERCEIRO INTERESSADO)	PATRICIA SANTA CRUZ DE OLIVEIRA (ADVOGADO) GUSTAVO HENRIQUE VON SOHSTEN (REPRESENTANTE) AURIBELA FREITAS VON SOHSTEN (REPRESENTANTE)
GABRIELA CLEMENTINO DE MELLO (TERCEIRO INTERESSADO)	CÁSSIA MARIA GUERRA DE SANTANA LOPEZ (ADVOGADO)
ORLANDO JOSE FELIX (TERCEIRO INTERESSADO)	LEONAM MIGUEL SILVA DE SANTANA (ADVOGADO)
WALTER TOSCANO DE CARVALHO ASSIS (TERCEIRO INTERESSADO)	BRENDA FERNANDA LIMA GOMES (ADVOGADO)
WELLINGTON LUIZ ALVES DOS SANTOS JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)	Anderson do Amaral Lima Silva (ADVOGADO) LARYSSA CAVALCANTI LOPES (ADVOGADO) VALDIR DAMIAO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO)

IZABEL KARINE DE ALBUQUERQUE RIBEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	Anderson do Amaral Lima Silva (ADVOGADO) LARYSSA CAVALCANTI LOPES (ADVOGADO) VALDIR DAMIAO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO)
LUCIO RENATO FERNANDES DE LIMA (TERCEIRO INTERESSADO)	André Ricardo de Almeida Nóbrega (ADVOGADO)
REGINA DOS SANTOS GALVAO (TERCEIRO INTERESSADO)	André Ricardo de Almeida Nóbrega (ADVOGADO)
POLYANA CATAO BEZERRA (TERCEIRO INTERESSADO)	RAIF DAHER HARDMAN DE FIGUEIREDO (ADVOGADO)
DAHER OBARA CAVALCANTI ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	RAIF DAHER HARDMAN DE FIGUEIREDO (ADVOGADO)
JOSE WILSON DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	JOELMA INES DO NASCIMENTO STACISHIN (ADVOGADO)
1º Promotor de Justiça Cível da Capital (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
74143 641	26/01/2021 20:18	<a href="#">Petição</a>	Petição
74143 660	26/01/2021 20:18	<a href="#">Pet. juntada de PRJ - GRUPO DUARTE</a>	Petição em PDF
74143 650	26/01/2021 20:18	<a href="#">Doc.01.7 - Plano de Recuperação Judicial</a>	Documento de Comprovação
74143 651	26/01/2021 20:18	<a href="#">Anexo I Laudo Ativos Duarte - part. 2</a>	Documento de Comprovação
74143 652	26/01/2021 20:18	<a href="#">Anexo II L.E.F. Duarte</a>	Documento de Comprovação
74143 653	26/01/2021 20:18	<a href="#">Anexo III Duarte</a>	Documento de Comprovação
74143 654	26/01/2021 20:18	<a href="#">Anexo IV Duarte</a>	Documento de Comprovação
74143 655	26/01/2021 20:18	<a href="#">Anexo V Duarte</a>	Documento de Comprovação
74143 656	26/01/2021 20:18	<a href="#">Anexo VI Duarte</a>	Documento de Comprovação

Petição e documentos anexos em PDF.



**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA COMARCA DO RECIFE/PE – SEÇÃO “B”**

(1) **DUARTE CONSTRUÇÕES S/A**; (2) **DUARTE EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE I LTDA.**; (3) **DUARTE EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE II LTDA.**; (4) **DUARTE EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE III LTDA.**; (5) **DUARTE EMPREENDIMENTO ESTRELINHA LTDA.**; (6) **DUARTE EDIFÍCIO SUNVILLE CANDEIAS LTDA.** e (7) **VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S/A**, já qualificadas, por seus advogados infra-assinados, nos autos do presente **PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em trâmite perante este Juízo, **processo nº 0075105-48.2020.8.17.2001**, vêm, respeitosa e tempestivamente, na forma do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, requerer se digne Vossa Excelência deferir a juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e seus anexos (**DOC. 01**), a fim que surtam seus jurídicos e legais efeitos.

Outrossim, requer a **expedição do competente edital**, contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para manifestação de eventuais objeções, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei nº 11.101/2005<sup>1</sup>.

Nestes termos,  
Pede deferimento.  
Recife/PE, 26 de janeiro de 2021.

**Carlos Gustavo Rodrigues de Matos**  
Advogado  
OAB/PE 17.380

**Taciana de Almeida Bonfim**  
Advogada  
OAB/PE 34.805

<sup>1</sup> Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter: (...)  
Parágrafo único. O juiz ordenará a publicação de edital contendo aviso aos credores sobre o recebimento do plano de recuperação e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, observado o art. 55 desta Lei.



atividade econômica das **RECUPERANDAS**.

- 7.15. Repisamos que o **GRUPO DUARTE** poderá aditar o presente **PRJ**, mesmo durante **AGC** convocada pelo **JUIZO UNIVERSAL**, em consonância com o que dispõe o art. 35 I-a<sup>7</sup> da Lei 11.101/05, inclusive os previstos nos arts. 478 a 480 do Código Civil.
- 7.16. Às **RECUPERANDAS** ficam salvaguardadas a possibilidade de enquadramento em qualquer dispositivo legal ou normativo aplicável que seja editado, promulgado ou sancionado em decorrência dos efeitos da pandemia da COVID-19, mesmo após a apresentação do presente **PRJ**, até mesmo se e quando homologado pelo **JUIZO UNIVERSAL**.
- 7.17. Este **PLANO** e todas as obrigações citadas reger-se-ão e deverão ser regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

## 8. ANEXOS

- Anexo I - Laudo de Avaliação de Bens e Ativos
- Anexo II - Laudo Econômico Financeiro
- Anexo III - Relação de Credores Classe I
- Anexo IV - Relação de Credores Classe II
- Anexo V - Relação de Credores Classe III
- Anexo VI - Relação de Credores Classe IV

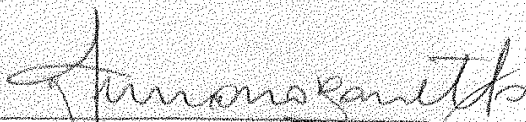
*Luca*

<sup>7</sup> Art. 35. A assembleia-geral de credores terá por atribuições deliberar sobre:  
I - na recuperação judicial:  
a) aprovação, rejeição ou modificação do plano de recuperação judicial apresentado pelo devedor;

 41



Recife/PE, 26 de janeiro de 2021.

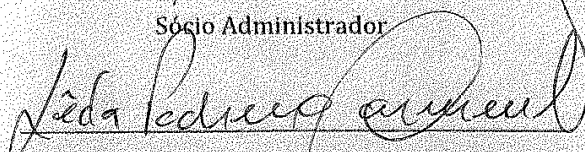


**GRUPO DUARTE**

**GERMANO RODRIGO PACHECO DE SA BARRETTO**

CPF/MF: 881.803.104-00

Sócio Administrador



**DUARTE EMPREENDIMENTO ESTRELINHA LTDA**

**LEDA PACHECO SARMENTO**

CPF/MF: 018.275.964-49

Representante Legal

**CREDORES SUBORDINADOS:**

**DUARTE CONSTRUÇÕES S/A**

**DUARTE JARDINS DA BOA VISTA**

**SHOPPING PARK RESIDENCE**

**SHOPPING PARK RESIDENCE II**

**SHOPPING PARK RESIDENCE III**

**SILVA ARAÚJO PARTICIPAÇÃO**

**VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A.**



## ANEXO IV – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	24/01/2021
Endereço	Margem da BR 232			Número	
Bairro	Bela Vista	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau II	Notal Local	9
Área do Terreno(m²)	11563,95		Frente terreno (m)	60,28	
Profund. Equiv. Terr (m)	191,84		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Eixo de tráfego	
Área Construída (m²)			Área Pond (m²)		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

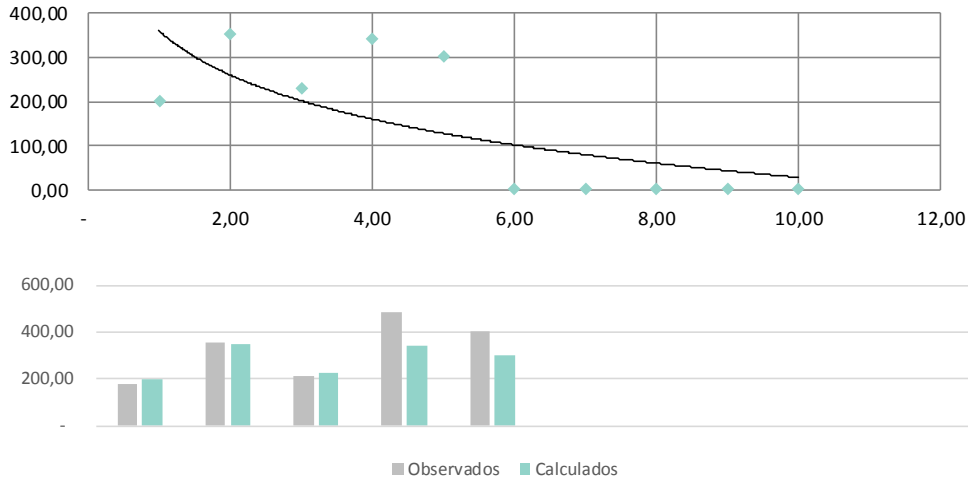
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 66,87	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	39%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	24%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,29
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,70



## ANÁLISES GRÁFICAS

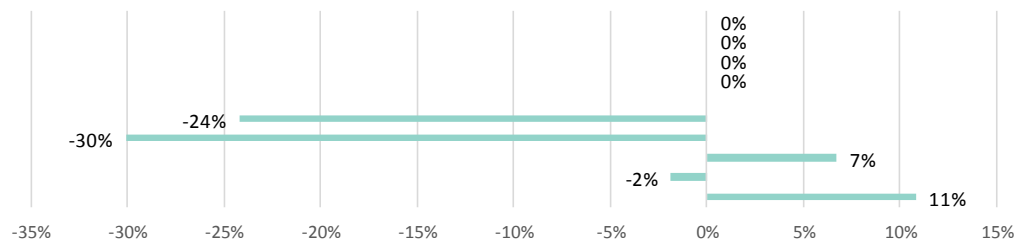
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	181,00	200,58	19,58034966	11%
2	357,14	350,33	-6,808119657	-2%
3	214,49	228,80	14,31481351	7%
4	486,11	339,82	-146,295692	-30%
5	400,00	303,14	-96,86442724	-24%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-8%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO V-ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

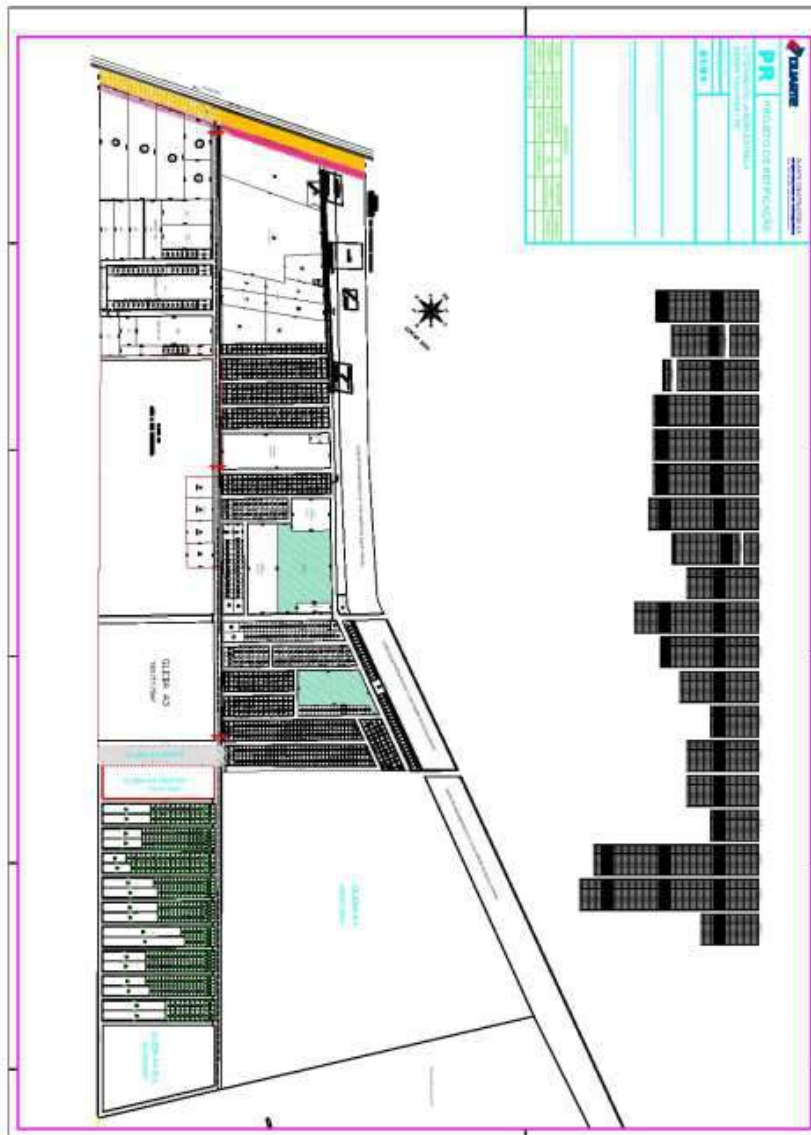
Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Adoção de situação paradigma</b>	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	<b>0,50 a 2,00</b>	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>7</b>

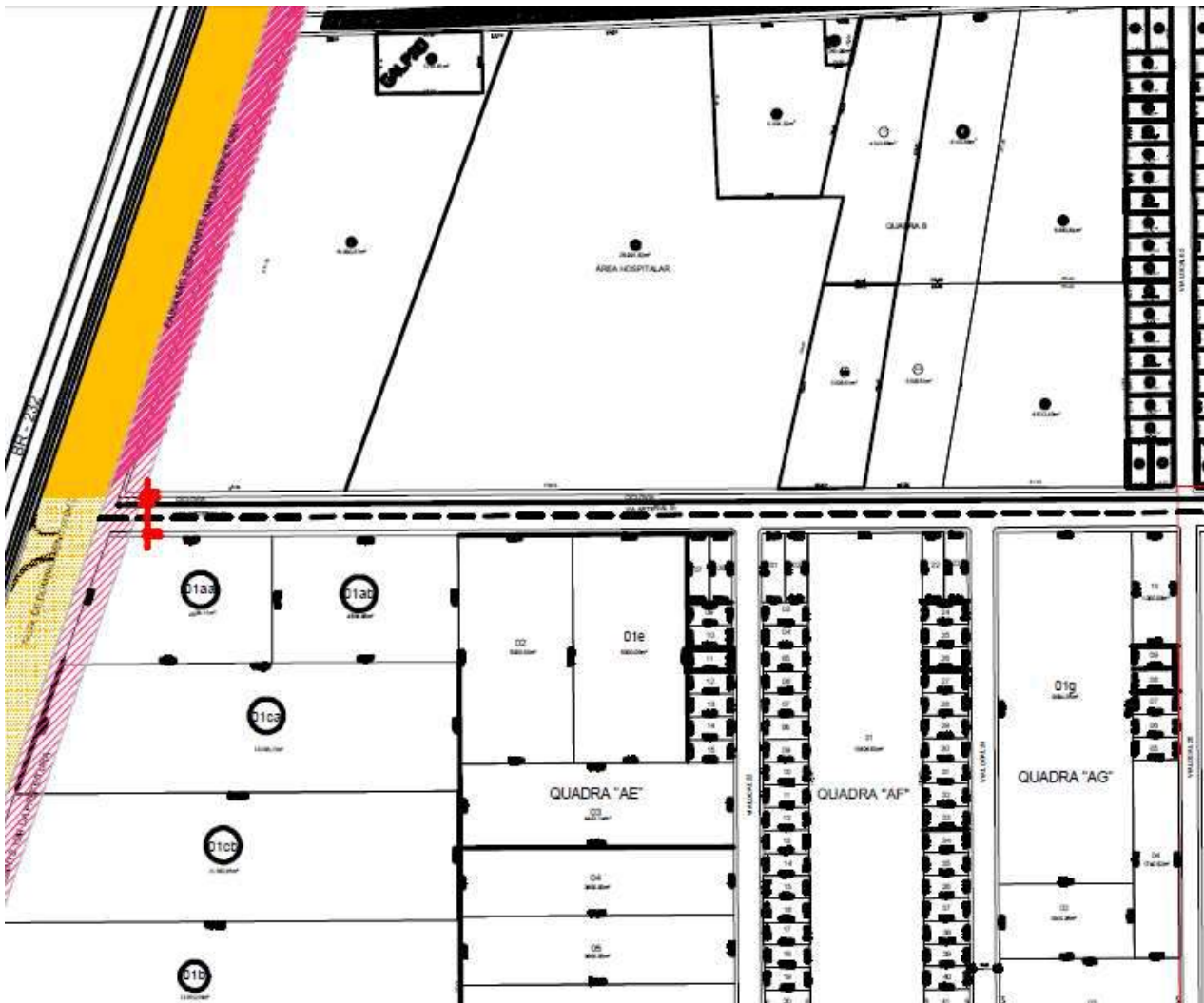
**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	<b>≤ 30%</b>	<b>≤ 40%</b>	<b>≤ 50%</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	<b>36,0%</b>		
<b>Precisão Grau II</b>			



## ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA





Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

VIA DIGITAL





# VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este documento foi impresso em: 25 de Janeiro de 2021  
VALOR 07-2101/D-RJ-VU-SVE-CH-480 LOTES URBANOS RESIDENCIAIS-DUARTE CONSTRUTORA-PATRIMONIAL.DOCX





TERRENO URBANO

480 Lotes Residenciais

Loteamento Jardim Estrela - Serra Talhada - PE

Objetivo	Valor de Mercado
Finalidade	Patrimonial
Valor de Compra e Venda	R\$ 19.660.000,00
	Dezenove milhões seiscentos e sessenta mil reais

Recife, janeiro de 21

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de compor o processo de recuperação judicial. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela lei 9.610/98.



## 1. IDENTIFICAÇÃO

Tratam-se de 480 lotes residenciais, inseridos no Loteamento Jardim Estrela no município de Serra Talhada - PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa DUARTE CONSTRUÇÕES S/A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, os bens avaliando pertencem a empresa DUARTE EMPREENDIMENTOS ESTRELINHA LTDA com CNPJ 14.666.229/0001-74.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para compor o processo de recuperação judicial.



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia Planta de Projeto datada de maio de 2019.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:



**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO**

Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

**INFORMAÇÕES LOCAIS**

Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto



**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

**TIPO DE IMÓVEL**

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda/ Sítio
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão Industrial	<input type="checkbox"/> Outros

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO – LOTE PARADIGMA**

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Livre	<input checked="" type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Quadra AF – Lote 02 – Lote Paradigma		Confrontantes	
Frente	10,00	Via Arterial 01	
Fundos	10,00	Imóveis de terceiros	
Lado Esquerdo	30,00	Imóveis de terceiros	
Lado Direito	30,00	Imóveis de terceiros	
Área total (m²)	300,00	Fração Ideal	1,00
Observação	Área e dimensões retiradas da planta de projeto fornecida.		

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengharia.eng.br



---

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

---



---

**Fonte: Google Earth**

---

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorenharia.eng.br](http://www.valorenharia.eng.br)

VIA DIGITAL



## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

ANÁLISE DO MERCADO			
Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se tratar de lotes pertencentes ao mesmo loteamento, a pesquisa imobiliária foi direcionada para lotes livres inseridos em loteamentos, como forma de possibilitar o método comparativo direto. Para isso, buscou-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda ou comercializadas recentemente.

A amostra assim formada conta com cinco dados e se encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.



## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



**FATOR FRENTE:** a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a frente avaliando (Fa) e a do comparativo (Fc), através da seguinte expressão:

$Ft = (Fa/Fc)^{(1/4)}$ , dentro dos limites:  $2 \leq Ft \leq 0,5$ . Ft maior que 2 aplica-se 1,19, enquanto que menor que menor que 0,5 aplica-se 0,83.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte.

Terreno plano = 1,00  
Caído para os fundos até 5% = 0,95  
Caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90  
Caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80  
Caído para os fundos mais de 20% = 0,70  
Em aclive até 10% = 0,95  
Em aclive até 20% = 0,90  
Em aclive acima de 20% = 0,85

**FATOR POSIÇÃO:** os elementos comparativos foram transpostos para o a condição de inserção imóvel na quadra. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Meio de Quadra 1,00  
Ponta de Quadra 1,08  
Quadra inteira 1,10  
Esquina 1,05

**FATOR ACESSO:** os elementos comparativos foram transpostos para a condição da via de acesso do avaliando. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Via local sem pavimentação 0,95  
Via local pavimentada 1,00  
Avenida principal 1,05  
Eixo de tráfego 1,10



# 11. CÁLCULOS AVALIATIVOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO (Paradigma)

**VT = AT x VU onde**

VT = valor de mercado do terreno

AT = área do terreno em m<sup>2</sup>

VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotada seguinte planilha de homogeneização na formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m²	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Extra 1	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Rua Luiz Alves de Melo Lima   AABB   0   Serra Talhada   PE	375,00	0,85	1,02	0,89	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,62	✓ 234,18	234,18
2	Rua Fiscal Leopoldo   Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	274,73	0,90	0,94	0,89	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,71	✓ 193,69	193,69
3	Rua Projetada   Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	226,67	0,90	1,06	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	✓ 195,15	195,15
4	Rua Projetada   Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	160,00	0,90	0,95	1,33	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	✓ 193,70	193,70
5	Av. Waldemar Inácio Oliveira   Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	300,00	0,90	1,04	0,89	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	✓ 199,92	199,92

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

RESULTADOS	
Desvio Padrão	17,44
Coefficiente de Variação Puro	30,10%
Coefficiente de Variação Homog	8,57%
Número Total de Elementos	5
Número de Elementos Saneados	5
t de Student	1,5330
Fator/Conjunto de Fa	Máx = 133 Min = 0,62
Enquadramento	Precisão Grau III Fundamentação Grau II
Valor Adotado	Valor Médio
Média	203,33
Limite Superior (+30%)	R\$ 264,33
Limite Inferior (-30%)	R\$ 142,33
Média Saneada	203,33
Intervalo de Confiança	-6,57% 189,96
	6,57% 216,69
Campo de Arbitrio	-15,00% 172,83
	15,00% 233,83
Valor Unitário Final	<b>R\$ 203,33</b>

Adotando-se com representativo do mercado o valor do limite inferior do intervalo de confiança, pela adoção de lote paradigma, é possível a seguinte avaliação para o terreno:

$$VT = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$ 189,96/\text{m}^2 = R\$ 56.988,00$$

**VALOR DE MERCADO DO LOTE (Paradigma) = ~ R\$ 57.000,00**



## RESUMO DO VALOR DE CADA LOTE

Quadra	Lote	Frete	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frete	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
AF	2	10	8	300	R\$ 189,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 57.000,00
AF	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
AF	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	8	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	11	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
AF	12	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	14	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	15	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	16	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	20	14,03	8	280,6	R\$ 189,96	1,01	1,00	1,09	1,00	1,00	R\$ 58.500,00
AF	22	10	8	300	R\$ 189,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 57.000,00
AF	23	10	8	300	R\$ 189,96	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 59.800,00
AF	24	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	25	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	26	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	27	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	28	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	29	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	30	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	31	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	32	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	33	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	34	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
AF	35	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
AF	36	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	37	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	38	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	39	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	40	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
AF	41	14,03	8	280,6	R\$ 189,96	1,01	1,00	1,09	1,00	1,00	R\$ 58.500,00
AG	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
B	15	10	8	175,48	R\$ 189,96	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 35.600,00
B	16	10	8	178,68	R\$ 189,96	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 36.200,00
B	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengharia.eng.br



Quadra	Lote	Frente	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frente	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
B	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
B	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
B	20	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
B	21	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
B	22	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	1	10	8	175,63	R\$ 189,96	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 35.700,00
D	2	10	8	180,71	R\$ 189,96	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 36.600,00
D	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	11	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
D	12	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
D	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	22	10	8	186,01	R\$ 189,96	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 37.500,00
D	23	10	8	191,11	R\$ 189,96	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 38.400,00
D	24	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	25	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	26	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	27	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	28	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	29	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	30	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	31	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	32	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	36	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	37	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	38	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	39	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
D	40	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
E	1	10	8	190,28	R\$ 189,96	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 38.300,00
E	2	10	8	191,81	R\$ 189,96	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 38.500,00
E	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
E	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
E	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
E	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
E	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	1	10	8	199,17	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 39.800,00
F	2	10	8	202,22	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.400,00
F	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00



Quadra	Lote	Frente	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frente	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
F	11	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	12	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	20	10	8	201,06	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.200,00
F	21	10	8	201,27	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.200,00
F	22	10	8	202,22	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.400,00
F	23	10	8	203,77	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.600,00
F	25	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	27	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	28	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	29	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	30	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	31	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	32	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	33	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	34	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
F	35	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	14	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
G	15	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	16	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
G	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	20	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	21	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	22	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	31	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	32	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	33	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	34	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	35	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	36	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	37	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	38	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
G	40	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	41	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
G	42	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	43	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
G	44	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	1	30,8	8	616,28	R\$ 189,96	0,91	1,00	1,19	1,00	1,00	R\$ 127.300,00
J	2	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengharia.eng.br



Quadra	Lote	Frete	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frete	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
J	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	8	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
J	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	11	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	12	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	14	30,9	8	618,32	R\$ 189,96	0,91	1,00	1,19	1,00	1,00	R\$ 127.700,00
J	15	30,81	8	616,28	R\$ 189,96	0,91	1,00	1,19	1,00	1,00	R\$ 127.300,00
J	16	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	20	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	21	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	22	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	23	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	24	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	25	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
J	26	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
J	27	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
J	28	30,96	8	618,96	R\$ 189,96	0,91	1,00	1,19	1,00	1,00	R\$ 127.800,00
K	7	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	8	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	9	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	10	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	11	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	12	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	13	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	14	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	15	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	16	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	17	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	18	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	19	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	20	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	21	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	22	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	23	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	24	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	25	20	8	655,8	R\$ 189,96	0,91	1,00	1,19	1,00	1,00	R\$ 134.400,00
K	26	20	8	815,8	R\$ 189,96	0,88	1,05	1,19	1,00	1,00	R\$ 170.900,00
K	27	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,05	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.600,00
K	28	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00



Quadra	Lote	Frente	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frente	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
K	29	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	30	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	32	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	33	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	34	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	35	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	36	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	37	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	38	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	39	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	40	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	41	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	42	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	43	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
K	44	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
L	4	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	5	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	6	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	7	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	8	13,54	8	322,63	R\$ 189,96	0,99	1,05	1,08	1,00	1,00	R\$ 68.800,00
L	9	20,13	8	267,63	R\$ 189,96	1,01	1,05	1,19	1,00	1,00	R\$ 64.400,00
L	10	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	11	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	12	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	13	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	14	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	15	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	16	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	17	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	18	11	8	320,71	R\$ 189,96	0,99	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 61.900,00
L	19	11,5	8	241,5	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 48.800,00
L	20	11,5	8	241,5	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 48.800,00
L	21	17,08	8	269,16	R\$ 189,96	1,01	1,00	1,14	1,00	1,00	R\$ 59.200,00
L	22	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	23	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	24	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	25	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	26	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	27	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	28	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	29	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	30	13,54	8	322,63	R\$ 189,96	0,99	1,05	1,08	1,00	1,00	R\$ 68.800,00
L	31	20,13	8	267,63	R\$ 189,96	1,01	1,05	1,19	1,00	1,00	R\$ 64.400,00
L	32	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	33	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00



Quadra	Lote	Frete	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frete	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
L	34	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	35	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
L	36	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	37	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	38	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
L	39	11	8	231	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 46.400,00
M	1	10,94	8	308,44	R\$ 189,96	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	R\$ 59.700,00
M	2	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
M	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	8	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	11	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	12	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	14	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	15	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	16	18,88	8	287,85	R\$ 189,96	1,01	1,00	1,17	1,00	1,00	R\$ 64.400,00
M	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	20	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
M	21	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	22	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
M	23	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	24	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	25	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	26	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	27	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	28	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	29	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	30	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
M	31	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	1	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	2	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
N	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	R\$ 42.000,00
N	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	8	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengharia.eng.br



Quadra	Lote	Frente	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frente	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
N	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	11	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	12	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	14	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	15	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	16	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
N	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	1	12	8	252	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 51.200,00
O	2	12	8	341,71	R\$ 189,96	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 66.800,00
O	3	11,5	8	241,5	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 48.800,00
O	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	8	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	11	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	12	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	14	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	15	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	16	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	20	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	21	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	22	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	23	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	24	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	25	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	26	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	27	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
O	28	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	1	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	2	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	8	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00



Quadra	Lote	Frete	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frete	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
P	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	14	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	15	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	16	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	20	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	21	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	22	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	23	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	24	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	25	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	26	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	27	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
P	28	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
Q	1	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	2	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	3	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	4	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	5	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	6	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	7	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	8	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	9	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	10	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	11	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	12	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	13	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	14	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	15	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	16	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	17	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
Q	18	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	1	3,47	8	158,83	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,83	1,00	1,00	R\$ 27.100,00
R	6	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	7	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	14	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	19	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	20	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	23	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	25	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	28	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00



Quadra	Lote	Frete	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frete	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
R	32	12	8	240	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 49.100,00
R	34	13,37	8	177,68	R\$ 189,96	1,07	1,00	1,08	1,00	1,00	R\$ 38.700,00
R	35	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	42	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	43	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	45	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	46	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	48	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	49	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	50	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	52	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	53	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	55	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	57	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	58	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	60	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	61	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	62	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	63	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	64	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
R	67	12	8	240	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 49.100,00
S	1	2,08	8	131,72	R\$ 189,96	1,11	1,00	0,83	1,00	1,00	R\$ 23.000,00
S	2	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	3	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	4	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	5	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	6	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	7	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	8	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	9	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	10	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	11	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	12	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	13	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	14	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	15	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	16	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	17	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	18	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	19	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	20	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	21	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	22	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	23	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	24	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00



Quadra	Lote	Frete	Local	Área (m²)	Unitário Para- digma	Fator Área	Fator Po- sição	Fator Frete	Fator Local	Fator Ex- tra	Valor de Mercado
S	25	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	26	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	27	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	28	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	29	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	30	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	31	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	32	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	33	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	34	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	35	12	8	240	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,05	1,00	1,00	R\$ 49.100,00
S	36	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	37	8	8	203,19	R\$ 189,96	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 38.300,00
S	38	8	8	189,77	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 36.100,00
S	39	8	8	189,24	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 36.000,00
S	40	8	8	188,38	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 35.900,00
S	41	8	8	187,54	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 35.700,00
S	42	8	8	186,67	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 35.600,00
S	43	8	8	185,81	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 35.400,00
S	44	8	8	184,96	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 35.300,00
S	45	8	8	184,11	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 35.200,00
S	46	8	8	183,26	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 35.000,00
S	47	8	8	182,41	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 34.900,00
S	48	8	8	181,56	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 34.700,00
S	49	8	8	180,51	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 34.600,00
S	50	8	8	179,85	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 34.400,00
S	51	8	8	179	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 34.300,00
S	52	8	8	178,15	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 34.200,00
S	53	8	8	177,3	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 34.000,00
S	54	8	8	176,45	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 33.900,00
S	55	8	8	175,59	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 33.700,00
S	56	8	8	174,73	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 33.600,00
S	57	8	8	173,89	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 33.400,00
S	58	8	8	173,04	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 33.300,00
S	59	8	8	172,19	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 33.200,00
S	60	8	8	171,33	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 33.000,00
S	61	8	8	170,48	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.900,00
S	62	8	8	169,61	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.700,00
S	63	8	8	168,75	R\$ 189,96	1,07	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.600,00
S	64	8	8	167,91	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.400,00
S	65	8	8	167,05	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.300,00
S	66	8	8	166,19	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.100,00
S	67	8	8	165,37	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 32.000,00
S	68	8	8	164,49	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.900,00
S	69	8	8	163,67	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.700,00



Quadra	Lote	Frente	Local	Área (m²)	Unitário Parâdigma	Fator Área	Fator Posição	Fator Frente	Fator Local	Fator Extra	Valor de Mercado
S	70	8	8	162,83	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.600,00
S	71	8	8	161,96	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.400,00
S	72	8	8	160	R\$ 189,96	1,08	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 31.100,00
S	73	11,92	8	241,02	R\$ 189,96	1,03	1,00	1,04	1,00	1,00	R\$ 49.200,00
T	1	9,47	8	279,03	R\$ 189,96	1,01	1,00	0,99	1,00	1,00	R\$ 52.800,00
T	2	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	3	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	4	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	5	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	6	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	7	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	8	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	9	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	10	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	11	13,03	8	170,09	R\$ 189,96	1,07	1,00	1,07	1,00	1,00	R\$ 37.100,00
T	12	17,4	8	258,41	R\$ 189,96	1,02	1,00	1,15	1,00	1,00	R\$ 57.400,00
T	13	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	14	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	15	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	16	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	17	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	18	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	19	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	20	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	21	10	8	200	R\$ 189,96	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 40.000,00
T	22	4,9	8	188,56	R\$ 189,96	1,06	1,00	0,83	1,00	1,00	R\$ 31.500,00
A6	A6a	16	8	420	R\$ 189,96	0,96	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 86.000,00
A6	A6b	16	8	420	R\$ 189,96	0,96	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 86.000,00
A6	A6c	16	8	840	R\$ 189,96	0,88	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 157.800,00
A6	A6d	16	8	840	R\$ 189,96	0,88	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 157.800,00
A6	A6e	16	8	840	R\$ 189,96	0,88	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 157.800,00
A6	A6fg3(A6g)	16	8	383	R\$ 189,96	0,97	1,00	1,12	1,00	1,00	R\$ 79.400,00

**VALOR DE MERCADO DOS 480 LOTES = ~ R\$ 19.660.000,00**



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

**Valor de Compra e Venda dos lotes**

**R\$ 19.660.000,00**

**(Dezenove milhões e seiscentos e sessenta mil Reais)**



## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 24 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de janeiro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



## ANEXO I – IMAGENS

---



Vista geral do loteamento



Acesso principal do loteamento



Vista geral do loteamento



Vista geral do loteamento



## ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Rua Luiz Alves de Melo Lima				
Número	Bairro	AABB			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Mário Olimpio				
Fone	(87) 99992-6116				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	320,00	Frente (m)	14,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m <sup>2</sup> )			Conservação		
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )			Tipo de Ofert	Oferta3	
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00		Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	375,00	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

DADO 2					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Rua Fiscal Leopoldo				
Número	Bairro	Bela Vista			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Barros				
Fone	(87) 99991-7146				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	182,00	Frente (m)	9,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m <sup>2</sup> )			Conservação		
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )			Tipo de Ofert	Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)	50.000,00		Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	274,73	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					




**DADO 3**

	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	8	Área Terreno (m²)	375,00	Frente (m)	15,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
	Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas		
	Área Superiores (m²)		Conservação			
	Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2		
	Valor Utilizado (R\$)	85.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	226,67		
	Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link						

**DADO 4**

	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	6	Área Terreno (m²)	200,00	Frente (m)	9,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
	Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas		
	Área Superiores (m²)		Conservação			
	Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2		
	Valor Utilizado (R\$)	32.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	160,00		
	Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link						





**DADO 5**

Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Av. Waldemar Inácio Oliveira		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Nivan		
Fone	(87) 99914-8938		
Observação			
	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	400,00 Frente (m) 20,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	300,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			



## ANEXO IV – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	24/01/2021
Endereço	Via Arterial 01 - Quadra AF			Número	Lote 02
Bairro	Bela Vista	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Notal Local	8
Área do Terreno(m²)	300,00		Frente terreno (m)	10,00	
Profund. Equiv. Terr (m)	30,00		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Via local sempavimentação	
Área Construída (m²)			Área Pond (m²)		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

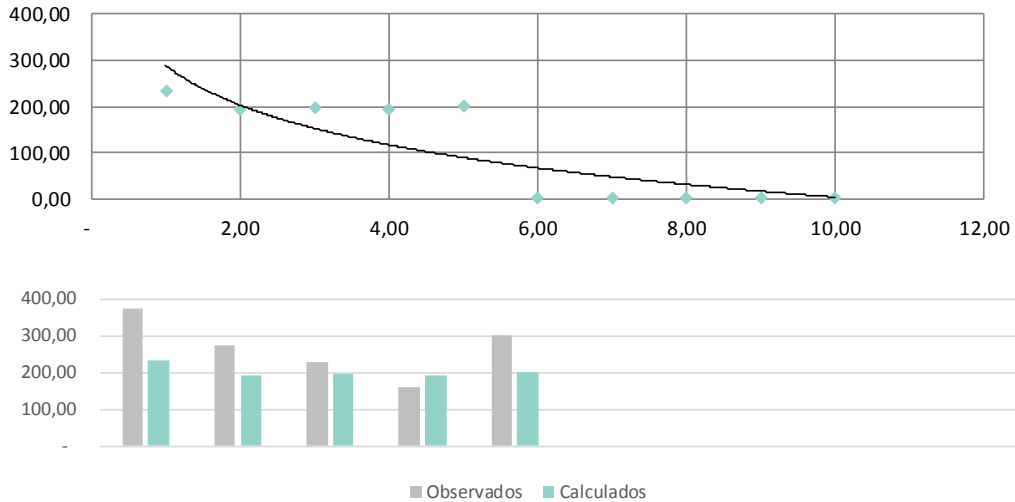
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 17,44	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	30%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	9%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,33
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,62



## ANÁLISES GRÁFICAS

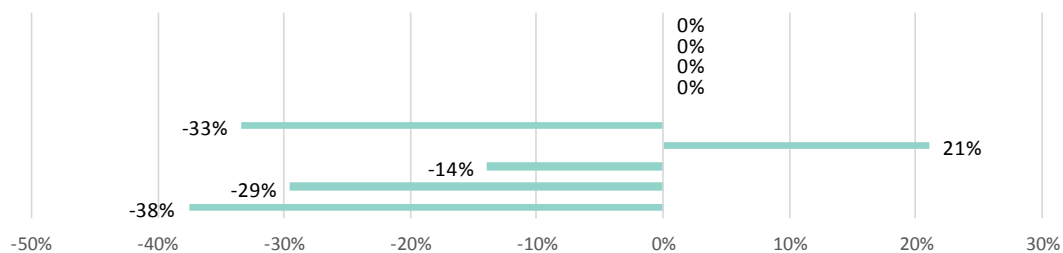
## Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



## Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	375,00	234,18	-140,8210873	-38%
2	274,73	193,69	-81,03890751	-29%
3	226,67	195,15	-31,51272614	-14%
4	160,00	193,70	33,6965207	21%
5	300,00	199,92	-100,0800139	-33%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-19%

## Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO V-ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

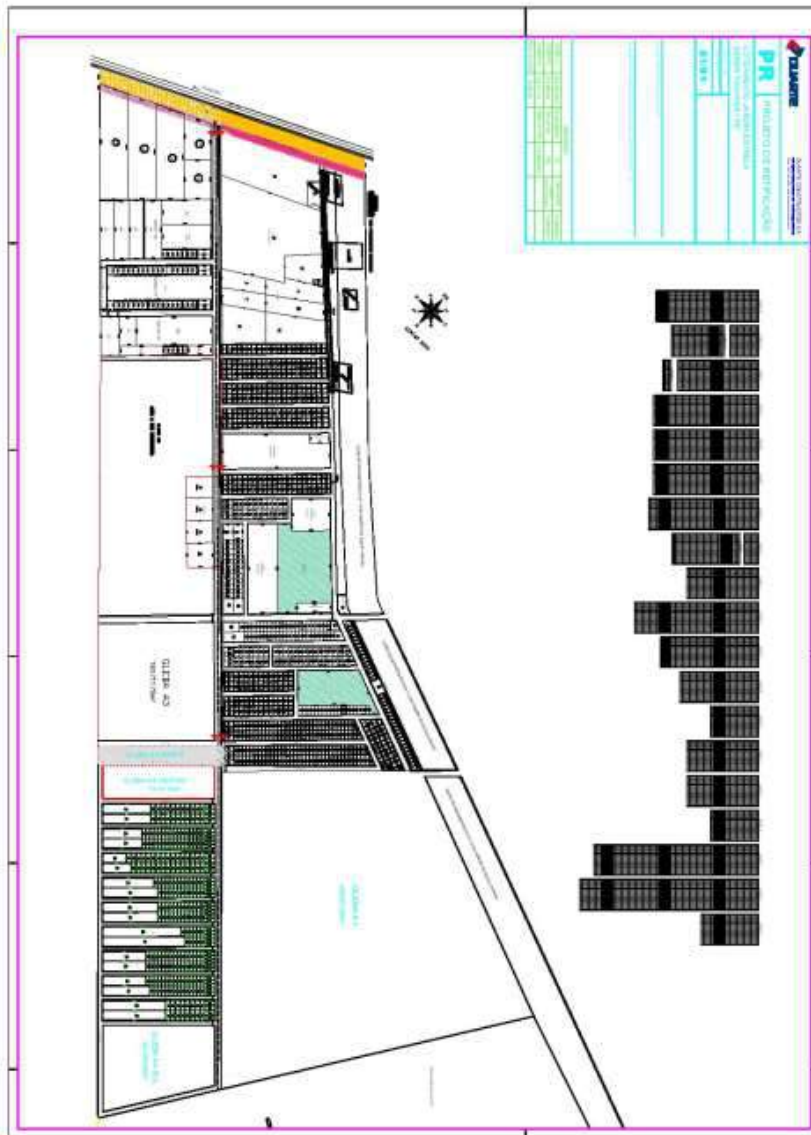
Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>7</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	<b>≤ 30%</b>	<b>≤ 40%</b>	<b>≤ 50%</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	<b>13,1%</b>		
<b>Precisão Grau III</b>			



## ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA





# VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este documento foi impresso em: 25 de Janeiro de 2021  
VALOR038-21(0)VJ-RJ-VU-SVE-CH-GLERBA-13703ARTE CONSTRUTORA-PATRIMONIAL.DOCX





## TERRENO URBANO

Gleba A3

Loteamento Jardim Estrela - Serra Talhada - PE

Objetivo	Valor de Mercado
Finalidade	Patrimonial
Valor de Compra e Venda	R\$ 30.105.000,00
	Trinta milhões cento e cinco mil reais

Recife, janeiro de 21

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de compor o processo de recuperação judicial. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela lei 9.610/98.



## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de uma gleba urbana na via arterial 01 do Loteamento Jardim Estrela no município de Serra Talhada - PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa DUARTE CONSTRUÇÕES S/A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, os bens avaliando pertencem a empresa DUARTE EMPREENDIMENTOS ESTRELINHA LTDA com CNPJ 14.666.229/0001-74.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda para fins patrimoniais.



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia Planta de Projeto datada de maio de 2019.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:



**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO**

Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

**INFORMAÇÕES LOCAIS**

Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto



**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

**TIPO DE IMÓVEL**

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda/ Sítio
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão Industrial	<input type="checkbox"/> Outros

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input checked="" type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Dimensões	Confrontantes
Frente	Via Arterial 01
Fundos	Imóveis de terceiros
Lado Esquerdo	Via Local
Lado Direito	Via Local
Área total (m²)	193.711,75
	Fração Ideal 1,00
Observação	Área e confrontantes retirados da planta de projeto fornecida.

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



---

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

---



---

**Fonte: Google Earth**

---

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 7



## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

ANÁLISE DO MERCADO			
Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se tratar de uma gleba, a pesquisa imobiliária foi direcionada para glebas livres inseridas no mercado, como forma de possibilitar o método comparativo direto, porém a pesquisa não se mostrou efetiva para glebas com áreas próximas ao avaliando, desse modo, lançou-se mão do artifício de dividir a gleba em dez lotes iguais, para aproveitamento da pesquisa. Para isso, buscou-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda ou comercializadas recentemente.

A amostra assim formada conta com cinco dados e se encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.



## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left( \frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



**FATOR FRENTE:** a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a frente avaliando (Fa) e a do comparativo (Fc), através da seguinte expressão:

$Ft = (Fa/Fc)^{(1/4)}$ , dentro dos limites:  $2 \leq Ft \leq 0,5$ . Ft maior que 2 aplica-se 1,19, enquanto que menor que menor que 0,5 aplica-se 0,83.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte.

Terreno plano = 1,00  
Caído para os fundos até 5% = 0,95  
Caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90  
Caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80  
Caído para os fundos mais de 20% = 0,70  
Em aclave até 10% = 0,95  
Em aclave até 20% = 0,90  
Em aclave acima de 20% = 0,85

**FATOR POSIÇÃO:** os elementos comparativos foram transpostos para o a condição de inserção imóvel na quadra. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Meio de Quadra 1,00  
Ponta de Quadra 1,08  
Quadra inteira 1,10  
Esquina 1,05

**FATOR ACESSO:** os elementos comparativos foram transpostos para a condição da via de acesso do avaliando. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Via local sem pavimentação 0,95  
Via local pavimentada 1,00  
Avenida principal 1,05  
Eixo de tráfego 1,10



# 11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO (Paradigma)

**VT = AT x VU onde**

VT = valor de mercado do terreno

AT = área do terreno em m<sup>2</sup>

VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

Para este serviço utilizou-se um lote paradigma com 60,88 m de frente e área de 19.371,17, com um localização de meio de quadra.

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotada seguinte planilha de homogeneização na formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m²	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Extra 1	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Margem da BR - 232   Centro   Serra Talhada   PE	181,00	0,90	0,93	1,14	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,05	1,00	0,77	✓ 139,63	139,63
2	Rua Projetada   Bela Vista   Serra Talhada   PE	357,14	0,90	0,92	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	0,57	✓ 203,97	203,97
3	Margem da BR 232   Centro   Serra Talhada   PE	214,49	0,90	0,95	1,14	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,72	✓ 153,40	153,40
4	Av. Waldemar Inácio Oliveira   Bela Vista   Serra Talhada   PE	486,11	0,90	0,88	0,80	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,40	✓ 195,76	195,76
5	Av. Waldemar Inácio Oliveira   Bela Vista   Serra Talhada   PE	400,00	0,90	0,91	0,80	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	0,49	✓ 195,87	195,87

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

RESULTADOS	Desvio Padrão	29,10	29,10	Média	177,73
	Coefficiente de Variação Puro	39,05%		Limite Superior (+30%)	R\$ 231,04
	Coefficiente de Variação Homog	16,37%		Limite Inferior (-30%)	R\$ 124,41
	Número Total de Elementos	5		Média Saneada	177,73
	Número de Elementos Saneados	5		Intervalo de Confinança	-12,55% 155,42
	t de Student	1,5330			12,55% 200,03
	Fator/Conjunto de Fa	Máx ▲ 1,14	Min ▼ 0,40	Campo de Arbitrio	-15,00% 151,07
	Enquadramento	Precisãc Grau III	Fundamentação Grau II		15,00% 204,38
	Valor Adotado	Limite Inferior (IC)		Valor Unitário Final	R\$ 155,42

Adotando-se com representativo do mercado o valor do limite inferior do intervalo de confiança, em virtude do uso do artifício de divisão do terreno, sendo assim é possível a seguinte avaliação para o terreno:

$$VT = 193.711,75 \text{ m}^2 \times R\$ 155,42/\text{m}^2 = R\$ 30.106.680,19$$

**VALOR DE MERCADO DA GLEBA = ~ R\$ 30.105.000,00**



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### **VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO**

**Valor de Compra e Venda dos lotes**

**R\$ 30.105.000,00**

**(Trinta milhões cento e cinco mil Reais)**

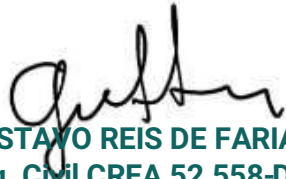


## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 13 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de janeiro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



## ANEXO I – IMAGENS

---



Vista geral do loteamento



Acesso principal do loteamento



Vista geral do loteamento



Vista geral do loteamento




## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Margem da BR - 232				
Número	Bairro	Centro			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Hélio Ferraz				
Fone	(87) 99655-5080				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	7	Área Terreno (m²)	11.050,00	Frente (m)	100,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)	2.000.000,00		Valor Unitário (R\$/m²)	181,00	
Acesso	Eixo de tráfego	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Em aclave até 10%
Link					

DADO 2					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Rua Projetada				
Número	Bairro	Bela Vista			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Hélio Ferraz				
Fone	(87) 99655-5080				
Observação	Atrás o ASSAÍ				
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	14.000,00	Frente (m)	160,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)	5.000.000,00		Valor Unitário (R\$/m²)	357,14	
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Quadra inteira	Topografia	Plano
Link					



**DADO 3**

	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	7	Área Terreno (m²)	12.355,00	Frente (m)	108,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
	Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas		
	Área Superiores (m²)		Conservação			
	Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2		
	Valor Utilizado (R\$)	2.650.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	214,49		
	Acesso	Eixo de tráfego	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link						

**DADO 4**

	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	10	Área Terreno (m²)	7.200,00	Frente (m)	72,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
	Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas		
	Área Superiores (m²)		Conservação			
	Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2		
	Valor Utilizado (R\$)	3.500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	486,11		
	Acesso	Eixo de tráfego	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link						




**DADO 5**

Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Av. Waldemar Inácio Oliveira		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Reginaldo		
Fone	(87) 99915-9301		
Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	10	Área Terreno (m²)	9.000,00
		Frente (m)	56,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	3.600.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	400,00
Acesso	Eixo de tráfego	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Plano
Link			

VIA DIGITAL



## ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	25/01/2021
Endereço	Via Arterial 01 - Gleba A3			Número	
Bairro	Bela Vista	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Notal Local	8
Área do Terreno(m²)	19371,00		Frente terreno (m)	60,88	
Profund. Equiv. Terr (m)	322,85		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Via local sempavimentação	
Área Construída (m²)			Área Pond (m²)		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

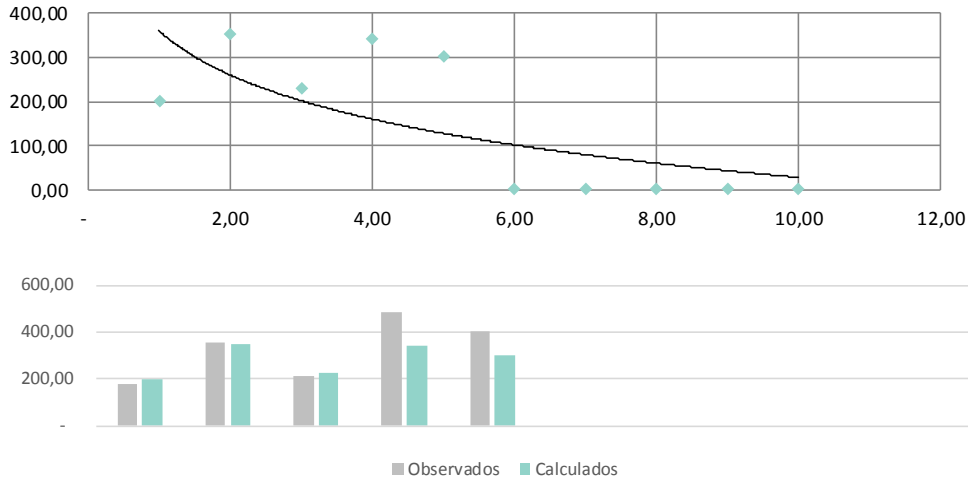
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 66,87	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	39%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	24%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,29
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,70



## ANÁLISES GRÁFICAS

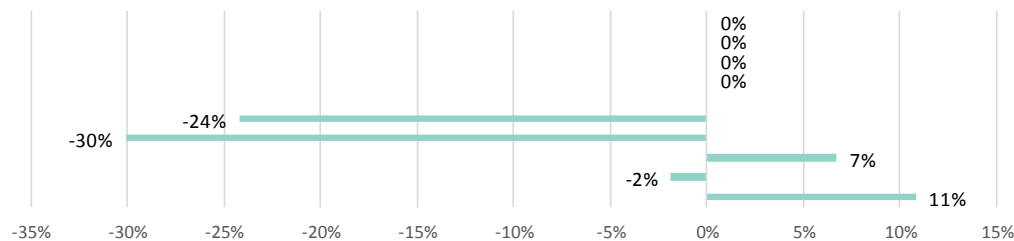
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	181,00	200,58	19,58034966	11%
2	357,14	350,33	-6,808119657	-2%
3	214,49	228,80	14,31481351	7%
4	486,11	339,82	-146,295692	-30%
5	400,00	303,14	-96,86442724	-24%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-8%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO IV – ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

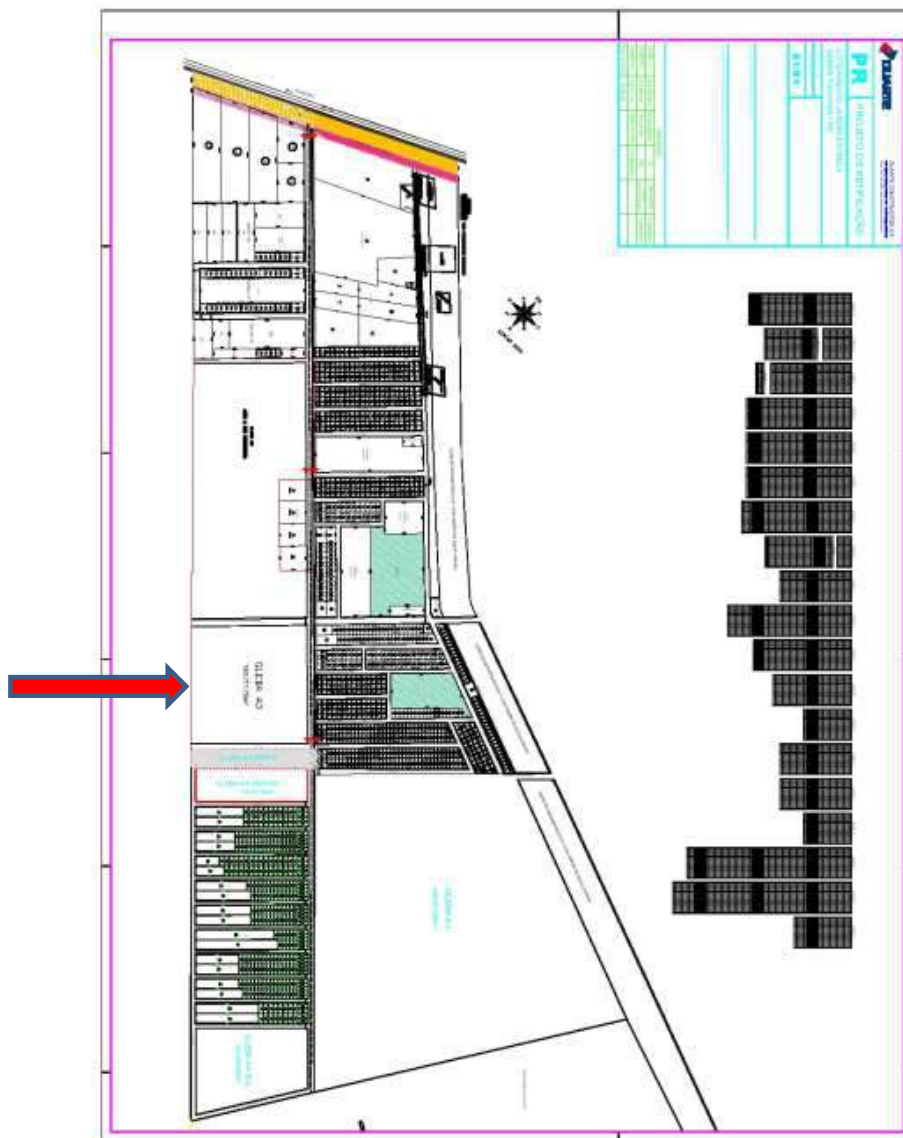
Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Adoção de situação paradigma</b>	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			7

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de Confiabilidade	25,1%		
<b>Precisão Grau III</b>			



## ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA





# VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este documento foi impresso em: 25 de janeiro de 2021

VALOR039210JVD-RJ-VU-SVE-CH-TERRENO ARGEMIRO MENeses DA PARTE CONSTRUTORA-PATRIMONIAL.DOCX



**TERRENO URBANO**

Rua Argemiro Meneses, s/n

Vila Bela, Serra Talhada - PE

Objetivo	Valor de Mercado
Finalidade	Patrimonial
Valor de Compra e Venda	R\$ 82.500,00
	Oitenta e dois mil e quinhentos reais

Recife, janeiro de 21

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de compor o processo de recuperação judicial. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela lei 9.610/98.



## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um terreno situado na rua Argemiro Meneses, bairro de Vila Bela, município de Serra Talhada - PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa DUARTE CONSTRUÇÕES S/A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, os bens avaliando pertencem a empresa DUARTE EMPREENDIMENTOS ESTRELINHA LTDA com CNPJ 14.666.229/0001-74.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para compor o processo de recuperação judicial.



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia de Certidão de Inteiro Teor, nº 16.073 do Cartório de registro de Imóveis de Serra Talhada, datada de 19 de junho de 2019.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO			
Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

INFORMAÇÕES LOCAIS		
Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

**TIPO DE IMÓVEL**

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda/ Sítio
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão Industrial	<input type="checkbox"/> Outros

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Dimensões	Confrontantes		
Frente	9,91	Rua Argemiro Meneses	
Fundos	9,37	Imóveis de terceiros	
Lado Esquerdo	42,01	Imóveis de terceiros	
Lado Direito	45,20	Imóveis de terceiros	
Área total (m²)	408,94	Fração Ideal	1,00
Observação	Área e dimensões retiradas da Certidão de Inteiro Teor fornecida.		

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



---

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

---



---

**Fonte: Google Earth**

---

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 7



## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

### ANÁLISE DO MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se tratar de um terreno livre de edificações, a pesquisa imobiliária foi direcionada para terrenos livres, como forma de possibilitar o método comparativo direto. Para isso, buscou-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda ou comercializadas recentemente.

A amostra assim formada conta com cinco dados e se encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.



## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



**FATOR FRENTE:** a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a frente avaliando (Fa) e a do comparativo (Fc), através da seguinte expressão:

$Ft = (Fa/Fc)^{(1/4)}$ , dentro dos limites:  $2 \leq Ft \leq 0,5$ . Ft maior que 2 aplica-se 1,19, enquanto que menor que menor que 0,5 aplica-se 0,83.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte.

Terreno plano = 1,00  
Caído para os fundos até 5% = 0,95  
Caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90  
Caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80  
Caído para os fundos mais de 20% = 0,70  
Em aclave até 10% = 0,95  
Em aclave até 20% = 0,90  
Em aclave acima de 20% = 0,85

**FATOR POSIÇÃO:** os elementos comparativos foram transpostos para o a condição de inserção imóvel na quadra. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Meio de Quadra 1,00  
Ponta de Quadra 1,08  
Quadra inteira 1,10  
Esquina 1,05

**FATOR ACESSO:** os elementos comparativos foram transpostos para a condição da via de acesso do avaliando. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Via local sem pavimentação 0,95  
Via local pavimentada 1,00  
Avenida principal 1,05  
Eixo de tráfego 1,10



# 11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO

**VT = AT x VU onde**

VT = valor de mercado do terreno

AT = área do terreno em m<sup>2</sup>

VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotada seguinte planilha de homogeneização na formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m²	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Extra 1	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Rua Luiz Alves de Melo Lima     AABB   0   Serra Talhada   PE	375,00	0,85	0,94	0,89	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	✓ 223,95	223,95
2	Rua Fiscal Leopoldo     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	274,73	0,90	0,90	0,89	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	✓ 197,05	197,05
3	Rua Projetada     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	226,67	0,90	0,98	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,83	✓ 188,89	188,89
4	Rua Projetada     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	160,00	0,90	0,91	1,33	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,23	✓ 196,01	196,01
5	Av. Waldemar Inácio Oliveira     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	300,00	0,90	1,00	0,89	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,68	✓ 202,97	202,97

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

<b>RESULTADOS</b>	Desvio Padrão	13,37	13,37	Média	201,78
	Coeficiente de Variação Puro	30,10%		Limite Superior (+30%)	R\$ 262,31
	Coeficiente de Variação Homog	6,63%		Limite Inferior (-30%)	R\$ 141,24
	Número Total de Elementos	5		Média Saneada	201,78
	Número de Elementos Saneados	5		Intervalo de Confinança	-5,08% 191,53
	t de Student	1,5330			5,08% 212,02
	Fator/Conjunto de Fa	Máx = 133	Min = 0,60		-15,00% 171,51
	Enquadramento	Precisãc Grau III	Fundamentação Grau II		15,00% 232,04
	Valor Adotado	Valor Médio		Valor Unitário Final	R\$ 201,78

Adotando-se com representativo do mercado o valor médio do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação para o terreno:

$$VT = 408,94 \text{ m}^2 \times R\$ 201,78/\text{m}^2 = R\$ 82.515,91$$

**VALOR DE MERCADO DO TERRENO = ~ R\$ 82.500,00**



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

**Valor de Compra e Venda**

**R\$ 82.500,00**

**(Oitenta e dois mil e quinhentos Reais)**



## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 13 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de janeiro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



## ANEXO I – IMAGENS



Vista geral do terreno



Logradouro – Av. Argemiro de Menezes



## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Rua Luiz Alves de Melo Lima				
Número	Bairro	AABB			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Mário Olimpio				
Fone	(87) 99992-6116				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	320,00	Frente (m)	14,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m <sup>2</sup> )			Conservação		
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )			Tipo de Ofert	Oferta3	
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00		Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	375,00	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

DADO 2					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Rua Fiscal Leopoldo				
Número	Bairro	Bela Vista			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Barros				
Fone	(87) 99991-7146				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	182,00	Frente (m)	9,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m <sup>2</sup> )			Conservação		
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )			Tipo de Ofert	Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)	50.000,00		Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	274,73	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					




**DADO 3**

	Tipo		Terreno	Andar	
	Endereço				
	Rua Projetada				
	Número		Bairro	Bela Vista	
	Cidade		Serra Talhada	Estado	PE
	Informante				
	Zineuda				
	Fone				
(87)99991-0020					
Observação					
Prox. Ao FIS					
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)			
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	375,00	Frente (m)	15,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta		Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)		85.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)		226,67
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

**DADO 4**

	Tipo		Terreno	Andar	
	Endereço				
	Rua Projetada				
	Número		Bairro	Bela Vista	
	Cidade		Serra Talhada	Estado	PE
	Informante				
	Mário Olimpio				
	Fone				
(87) 99992-6116					
Observação					
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)			
Nota Local	6	Área Terreno (m²)	200,00	Frente (m)	9,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta		Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)		32.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)		160,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					





**DADO 5**

Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Av. Waldemar Inácio Oliveira		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Nivan		
Fone	(87) 99914-8938		
Observação			
	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	400,00 Frente (m) 20,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	300,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			



## ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	24/01/2021
Endereço	Av Argemiro Menezes			Número	
Bairro	Bela Vista	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Notal Local	8
Área do Terreno(m²)	408,00		Frete terreno (m)	9,91	
Profund. Equiv. Terr (m)	41,17		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Via local pavimentada	
Área Construída (m²)			Área Pond (m²)		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

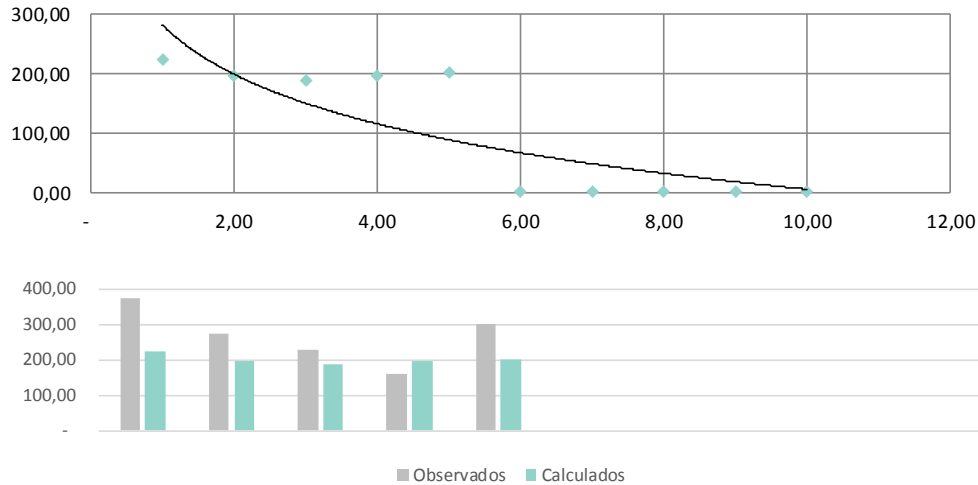
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 17,44	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	30%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	9%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,33
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,62



## ANÁLISES GRÁFICAS

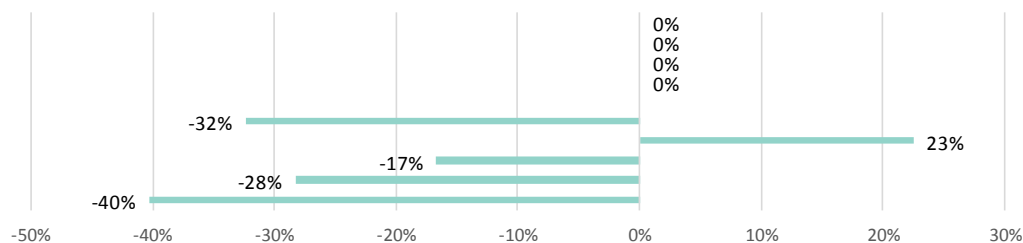
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	375,00	223,95	-151,0472822	-40%
2	274,73	197,05	-77,67096425	-28%
3	226,67	188,89	-37,77875242	-17%
4	160,00	196,01	36,01185314	23%
5	300,00	202,97	-97,02538641	-32%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-19%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO V-ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>8</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de Confiabilidade	10,2%		
<b>Precisão Grau III</b>			



# ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

República Federativa do Brasil

**Cartório de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas**

Rua Inácio de Oliveira, n. 28, Nossa Senhora da Penha. Cep 56.903-450  
Fone: (87) 9.9966-9757, E-mail: rgiserratalhadaz@hotmail.com  
DIEGO BORBA DE LEMOS E SILVA  
Oficial

Serra Talhada Pernambuco

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO que atendendo ao requerimento do Sr. (a) Flávio Luiz dos Santos, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.580.114-02, conforme protocolo nº 16.073, e assim, após ter procedido a competente busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste Serviço Registral, deles verifiquei constar, que a matrícula nº 29.159 - Data: 03/12/2018 do Livro "2" possui o seguinte teor: - Imóvel: A6fg1 da Gleba "A6" - UM TERRENO designado A6fg1 da Gleba "A6", inicia-se no marco denominado P01, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E=574.264,2979m e N=9.116,368,7061m dividindo-o com a Av. Deputado Argemiro Pereira Menezes; daí segue confrontando com Av. Deputado Argemiro Pereira Menezes com azimute de 153°24'41" e a distância de 9,9192m até o vértice P02(E=574.268,7375m e N=9.116.359,8359m); daí segue confrontando com lote A6fg2 com o azimute de 224°22'22" e a distância de 42,0149m até o vértice P03(E=574.239,3555m e N=9.116.329,8035m); daí segue confrontando com ÁREA Verde com o azimute de 314°37'18" e a distância de 9,3767m até o vértice P04(E=574.232,6816m e N=9.116.336,3899m); daí segue confrontando com terreno A6a, com o azimute de 44°22'22" e a distância de 43,2099m até o vértice P01; início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 408,94m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGR, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Registro anterior sob a matrícula nº 26.086. Proprietário - DUARTE EMPREENDIMENTO ESTRELINHA LTDA, CNPJ nº 14.666.229/0001-74, com sede na Rua Viçário Tenório, nº 105, sala 103, no Bairro do Refice Antigo, Recife/PE.

CERTIFICO finalmente, que é tudo que contém na matrícula supramencionada O referido é verdade, dou fé. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986.

Página 1/2

Estado de Pernambuco

Scanned by CamScanner



Serra Talhada, 19 de junho de 2019.

*Dias*  
Leticia Sorais da Silva N. Dias  
Escrevente

Leticia Sorais da Silva N. Dias  
Escrevente Autorizada

	ESTADO DE PERNAMBUCO Nº Pedido Credenciado: 14873 Data do Pedido: 18/06/2019 Selo Eletrônico de Fidejussão 0074815.L.P.A96201901.00258 Consulte a autenticidade em: <a href="http://www.tjpe.gov.br/hojodigital">www.tjpe.gov.br/hojodigital</a>	
Emolumentos:..... R\$ 7,94 TSNR:..... R\$ 1,87 FERC:..... R\$ 0,93 ISS:..... R\$ 0,47 FUNSEG..... R\$ 0,19 FERM..... R\$ 0,09 Valor total:..... R\$ 11,49 Número do Sicas: 10538134		

Página 2/2

**AAD 676133**

Scanned by CamScanner

VIA DIGITAL





# VALOR

## ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este laudo foi impresso em 25 de janeiro de 2021  
VALOR040-21(0)VD-RJ-VU-SVE-EH-ESCOLA-SERRA TALHADA-DUARTE CONSTRUTORA-PATRIMONIAL.DOCX



VALOR040-21

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL COMERCIAL**

Escola Municipal

Rua Argemiro Meneses - Vila Bela

Serra Talhada - PE

Objetivo Valor de Mercado

Finalidade Patrimonial

Valor de Compra e Venda R\$ 2.146.000,00

Dois milhões cento e quarenta e seis mil reais

Recife, janeiro de 21

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de compor o processo de recuperação judicial. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela Lei 9.610/98.



## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um imóvel comercial sito a Escola Municipal Carmélia Ignácio de Melo, localizada na rua Argemiro Meneses, Vila Bela – Serra Talhada - PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da DUARTE CONSTRUÇÕES S/A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, os bens avaliando pertencem a empresa DUARTE EMPREENDIMENTOS ESTRELINHA LTDA com CNPJ 14.666.229/0001-74.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para compor o processo de recuperação judicial.



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia da planta baixa, datada de outubro de 2018.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input checked="" type="checkbox"/> Evolutivo	Grau II		Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO			
Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

INFORMAÇÕES LOCAIS		
Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto



### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

### TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Terreno
<input checked="" type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão	<input checked="" type="checkbox"/> Posto de Combustível

### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Quadra Inteira	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Dimensões		Confrontantes	
Frente (m)		Rua Argemiro Meneses	
Fundos (m)		Imóveis de terceiros	
Lateral Esquerda (m)		Imóveis de terceiros	
Lateral Direita		Imóveis de terceiros	
Área total (m²)	1.544,04	Fração Ideal	1,00
Observações	Área retirada da planta fornecida.		



---

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

---



---

**Fonte: Google Earth**

---

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorenharia.eng.br](http://www.valorenharia.eng.br)

| 7



CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Padrão	Conservação	Tipo	Qtd.	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )
<input type="checkbox"/> Alto	C - Regular	Térreo	1	1.119,67	
<input type="checkbox"/> Médio		Superior	-		
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo		Área total	-	1.119,67	
Idade Aparente	5 anos				
Características	Edificação em concreto armado, fechamento em alvenaria e coberta em telhas cerâmicas.				
Divisão interna	Secretaria, diretoria, sala dos professores, vinte salas de aula, cantina, pátio e banheiros.				
Principais Acabamentos	--				
Observação	As áreas foram retiradas da planta fornecida.				

VIA DIGITAL



## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

ANÁLISE DE MERCADO							
Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um imóvel comercial de difícil comparabilidade direta, a pesquisa imobiliária foi direcionada para terrenos livres com o intuito de se utilizar um método evolutivo avaliatório, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda ou recentemente comercializados.

A amostra assim formada conta com cinco dados e se encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Evolutivo** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificação e benfeitorias), considerando um fator de comercialização para se chegar ao valor de mercado.



Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

#### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR FRENTE:** a influência da testada é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a do comparativo (Fc) e a do avaliando (Fa), através da seguinte expressão:

**F. Frente** =  $(Fa/Fc)^{0,25}$ , dentro dos limites:  $Fa/2 \leq Fc \leq 2Fa$

**F. Frente.** = 1,19 se,  $(Fa/Fc) >= 2$ ;

**F. Frente.** = 0,84 se,  $(Fa/Fc) \leq 0,5$ .

**FATOR LOCAL:** A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

#### ACESSO

Via local sem pavimentação	0,95
Via local pavimentada	1,00
Avenida principal	1,05



Eixo de tráfego 1,10

**POSIÇÃO**

Meio de Quadra 1,00  
 Ponta de Quadra 1,08  
 Quadra inteira 1,10  
 Esquina 1,05

**TOPOGRAFIA**

Plano 1,00  
 Caído para os fundos até 5% 0,95  
 Caído para os fundos de 5% até 10% 0,90  
 Caído para os fundos de 10% até 20% 0,80  
 Caído para os fundos mais de 20% 0,70  
 Em aclive até 10% 0,95  
 Em aclive até 20% 0,90  
 Em aclive acima de 20% 0,85

Na determinação do valor das edificações e benfeitorias foi adotado o **Método da Quantificação de Custo**, também prescrito na NBR 14.653-1, e segundo o qual, o custo do bem é determinado por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de **Ross-Heidecke**, que relaciona a idade real/aparente da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

A	Novo	D	Regular/Reparos simples	G	Reparos Importantes
B	Novo/Regular	E	Reparos Simples	H	Reparos importantes/Sem valor
C	Regular	F	Reparos Simples/Importantes	I	Sem valor

VIA DIGITAL



# 11. CÁLCULOS AVALIATIVOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO

**VT = AT x VU onde**

VT = valor de mercado de compra e venda do terreno

AT = área privativa

VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, ajustados conforme planilha de homogeneização adiante, utilizada para a formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m²	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Extra 1	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Rua Luiz Alves de Melo Lima   Serra Talhada   PE	375,00	0,85	0,82	0,89	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	281,36	281,36
2	Rua Fiscal Leopoldo   Bela Vista   Serra Talhada   PE	274,73	0,90	0,77	0,89	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	204,49	204,49
3	Rua Projetada   Bela Vista   Serra Talhada   PE	226,67	0,90	0,84	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,98	222,24	222,24
4	Rua Projetada   Bela Vista   Serra Talhada   PE	160,00	0,90	0,77	1,33	1,19	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,25	200,08	200,08
5	Av. Waldemar Inácio Oliveira   Serra Talhada   PE	300,00	0,90	0,84	0,89	1,14	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,83	247,90	247,90

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

RESULTADOS		Média	
Desvio Padrão	33,75	Média	231,22
Coefficiente de Variação Puro	30,10%	Limite Superior (+30%)	R\$ 300,58
Coefficiente de Variação Homog	14,60%	Limite Inferior (-30%)	R\$ 161,85
Número Total de Elementos	5	Média Saneada	231,22
Número de Elementos Saneados	5	Intervalo de Confiança	-11,19% 205,35
t de Student	1,5330		11,19% 257,09
Fator/Conjunto de Fa	Máx = 133 Min = 0,74	Campo de Arbitrio	-15,00% 196,53
Enquadramento	Precisão Grau III Fundamentação Grau II		15,00% 265,90
Valor Adotado	Valor Médio	Valor Unitário Final	<b>R\$ 231,22</b>

Adotando-se com representativo do mercado o valor de tendência central do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação pontual para o terreno:

$$VI = 1.544,04 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 231,22/\text{m}^2 = \text{R\$ } 357.012,92$$

**VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO = ~ R\$ 360.000,00**



## 11.2. VALORES DAS EDIFICAÇÕES

**VB = S x CUB x D onde**

VB = valor atual da edificação

S = área de construção

CUB = custo unitário de construção

D = depreciação física

As edificações e benfeitorias tiveram seus custos de construção determinados a partir de preços publicados na piniweb.com.br e cub.org.br, a partir de dados fornecidos pela PINI e Sinduscon respectivamente, sendo procedidas às devidas adequações em função de cada tipo de edificação e sendo acrescido um valor de 22,12% de BDI, de acordo com portaria do TCU.

Denominação	Área (m²) / Unidade (und)	Custo Unit / Verba	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Edificações</b>									
Prédio Comercial	1.119,67	1.939,89	5	c	60	55	0,93	2.172.035	2.025.857
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>1.119,67</b>							<b>2.172.035</b>	<b>2.025.857</b>
<b>Subtotal Benfeitorias</b>	-							<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>1.119,67</b>							<b>2.172.035</b>	<b>2.025.857</b>
<b>Custo de reedição</b>								<b>2.172.035</b>	<b>2.025.900</b>

SINDUSCON/PINI/Dezembro 2020	UNIT BÁSICO	BDI	AJUSTE	UNIT CORRIGIDO
Comercial Salas e Lojas	1588,51	22,1%		1.939,89

**VALOR DAS EDIFICAÇÕES = ~ R\$ 2.025.000,00**

## 11.3. CUSTO DE REPRODUÇÃO

TERRENO = R\$ 360.000,00

EDIFICAÇÕES = R\$ 2.025.000,00

TOTAL R\$ 2.385.000,00



## 11.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

**VM = (VT + VB) x FC onde**

VM = Valor de mercado do imóvel

(VT + VB) = custo de reedição do imóvel

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser maior ou menor que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização > 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor.

Pela análise do mercado imobiliário atual no local, pela tipologia atual do imóvel, estimamos o fator de comercialização em 0,90.

$$VM = (R\$ 360.000,00 + R\$ 2.025.000,00) \times 0,90 = R\$ 2.146.500,00$$

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = ~R\$ 2.146.000,00**



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

#### Valor de Compra e Venda

**R\$ 2.146.000,00**

**(Dois milhões cento e quarenta e seis mil reais)**



## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 16 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de janeiro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.  
DIRETOR TÉCNICO



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.  
DIRETOR TÉCNICO



## ANEXO I – IMAGENS

---



---

Fachada




---


Logradouro

---



## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1					
		Tipo	Terreno	Andar	
Endereço					
Rua Luiz Alves de Melo Lima					
Número		Bairro	AABB		
Cidade		Serra Talhada	Estado	PE	
Informante					
Mário Olímpio					
Fone					
(87) 99992-6116					
Observação					
Coordenada X (lat.)					
Coordenada Y (long.)					
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	320,00	Frente (m)	14,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert		Oferta3	
Valor Utilizado (R\$)		120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	375,00	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

DADO 2					
		Tipo	Terreno	Andar	
Endereço					
Rua Fiscal Leopoldo					
Número		Bairro	Bela Vista		
Cidade		Serra Talhada	Estado	PE	
Informante					
Barros					
Fone					
(87) 99991-7146					
Observação					
Coordenada X (lat.)					
Coordenada Y (long.)					
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	182,00	Frente (m)	9,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert		Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)		50.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	274,73	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					



### DADO 3

	Tipo	Terreno	Andar			
	Endereço	Rua Projetada				
	Número	Bairro	Bela Vista			
	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
	Informante	Zineuda				
	Fone	(87)99991-0020				
	Observação	Prox. Ao FIS				
	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	8	Área Terreno (m²)	375,00	Frente (m)	15,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas			
Área Superiores (m²)		Conservação				
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert	Oferta2			
Valor Utilizado (R\$)	85.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	226,67			
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano	
Link						

### DADO 4

	Tipo	Terreno	Andar			
	Endereço	Rua Projetada				
	Número	Bairro	Bela Vista			
	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
	Informante	Mário Olímpio				
	Fone	(87) 99992-6116				
	Observação					
	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	6	Área Terreno (m²)	200,00	Frente (m)	9,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas			
Área Superiores (m²)		Conservação				
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert	Oferta2			
Valor Utilizado (R\$)	32.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	160,00			
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano	
Link						

VIA DIGITAL





### DADO 5

Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Av. Waldemar Inácio Oliveira		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Nivan		
Fone	(87) 99914-8938		
Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	400,00 Frente (m) 20,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	300,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			

VIA DIGITAL



## ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	24/01/2021
Endereço	Rua Argemiro Meneses			Número	
Bairro	Bela Vista	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Nota Local	8
Área do Terreno (m²)	1544,04		Frente terreno (m)	33,80	
Profund. Equiv. Terr (m)	45,68		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Via local pavimentada	
Área Construída (m²)			Área Pond (m²)		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

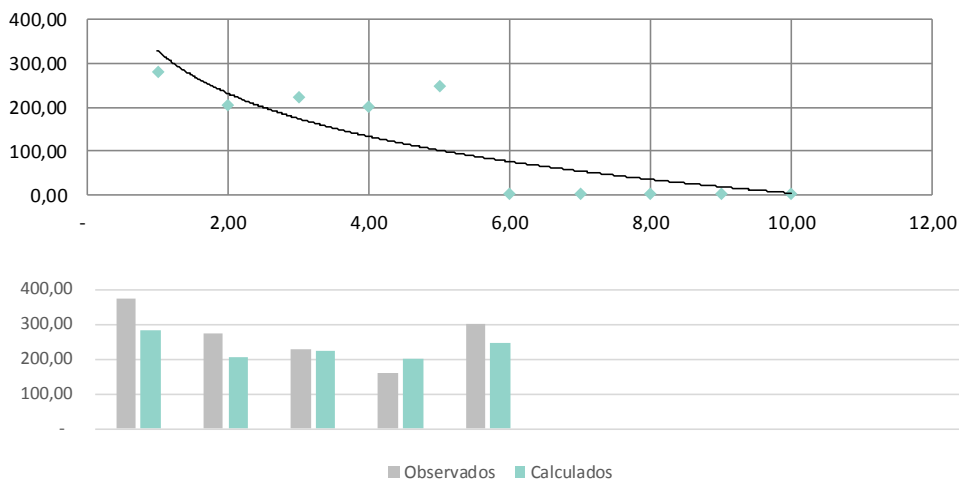
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 27,26	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	30%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	14%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,19
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,61



## ANÁLISES GRÁFICAS

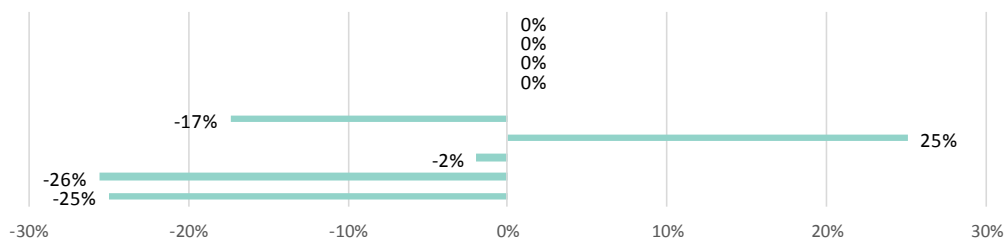
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	375,00	281,36	-93,63689307	-25%
2	274,73	204,49	-70,23183449	-26%
3	226,67	222,24	-4,421850749	-2%
4	160,00	200,08	40,08152214	25%
5	300,00	247,90	-52,09716908	-17%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-9%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO IV – ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>8</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	<b>≤ 30%</b>	<b>≤ 40%</b>	<b>≤ 50%</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	<b>22,4%</b>		
<b>Precisão Grau III</b>			



**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>6</b>

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com demais no mínimo no Grau II	todos no mínimo Grau I

**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo NBR 14653-2:2011**

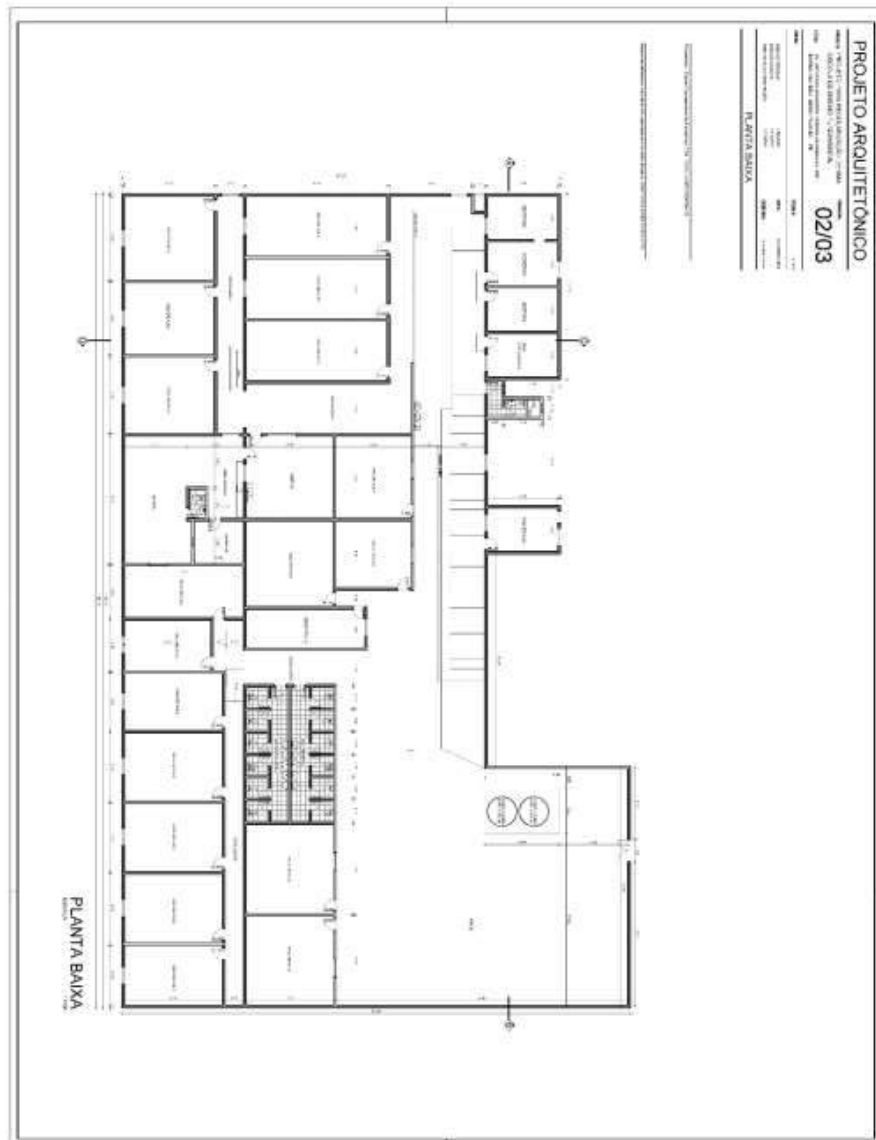
Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Arbitrado	1
<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>			<b>5</b>

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo Grau I



## ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorenharia.eng.br](http://www.valorenharia.eng.br)





# VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este documento foi impresso em: 25 de Janeiro de 2021  
VALOR041-21(0)VD-RJ-VU-SVE-CH-TERRENO VIA LOCAL 35-DUARTE CONSTRUTORA-PATRIMONIAL.DOCX



VALOR041-21(0)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**TERRENO URBANO**

Via Local 35

Vila Bela, Serra Talhada - PE

Objetivo	Valor de Mercado
Finalidade	Patrimonial
Valor de Compra e Venda	R\$ 340.000,00
	Trezentos e quarenta mil reais

Recife, janeiro de 21

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de compor o processo de recuperação judicial. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela lei 9.610/98.



## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um terreno situado na Via Local 35, no Poço da Cruz III, bairro de Vila Bela, município de Serra Talhada - PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa DUARTE CONSTRUÇÕES S/A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, os bens avaliando pertencem a empresa DUARTE EMPREENDIMENTOS ESTRELINHA LTDA com CNPJ 14.666.229/0001-74.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para compor o processo de recuperação judicial.



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia de Certidão de Inteiro Teor, nº 15.368 do Cartório de registro de Imóveis de Serra Talhada, datada de 20 de março de 2019.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input type="checkbox"/> Evolutivo			Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO			
Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

INFORMAÇÕES LOCAIS		
Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto



**MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

**TIPO DE IMÓVEL**

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda/ Sítio
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão Industrial	<input type="checkbox"/> Outros

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Cabeça de Quadra	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Dimensões	Confrontantes		
Frente	102,72	Via Local 35	
Fundos	97,91	Imóveis de terceiros	
Lado Esquerdo	16,00	Imóveis de terceiros	
Lado Direito	17,68	Imóveis de terceiros	
Área total (m²)	1.706,65	Fração Ideal	1,00
Observação	Área e dimensões retiradas da Certidão de Inteiro Teor fornecida.		

Av. República do Líbano nº 251  
 RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
 Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
 Telefone: +55 (81) 3243 2121  
 www.valorengenharia.eng.br



---

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

---



---

**Fonte: Google Earth**

---

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorengenharia.eng.br](http://www.valorengenharia.eng.br)

| 7



## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

### ANÁLISE DO MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se tratar de um terreno livre de edificações, a pesquisa imobiliária foi direcionada para terrenos livres, como forma de possibilitar o método comparativo direto. Para isso, buscou-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda ou comercializadas recentemente.

A amostra assim formada conta com cinco dados e se encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.



## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$
 Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



**FATOR FRENTE:** a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a frente avaliando (Fa) e a do comparativo (Fc), através da seguinte expressão:

$Ft = (Fa/Fc)^{(1/4)}$ , dentro dos limites:  $2 \leq Ft \leq 0,5$ . Ft maior que 2 aplica-se 1,19, enquanto que menor que menor que 0,5 aplica-se 0,83.

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte.

Terreno plano = 1,00  
Caído para os fundos até 5% = 0,95  
Caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90  
Caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80  
Caído para os fundos mais de 20% = 0,70  
Em aclive até 10% = 0,95  
Em aclive até 20% = 0,90  
Em aclive acima de 20% = 0,85

**FATOR POSIÇÃO:** os elementos comparativos foram transpostos para o a condição de inserção imóvel na quadra. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Meio de Quadra 1,00  
Ponta de Quadra 1,08  
Quadra inteira 1,10  
Esquina 1,05

**FATOR ACESSO:** os elementos comparativos foram transpostos para a condição da via de acesso do avaliando. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel, ao peso indicado no laudo. A transposição seguiu a relação seguinte:

Via local sem pavimentação 0,95  
Via local pavimentada 1,00  
Avenida principal 1,05  
Eixo de tráfego 1,10



# 11. CÁLCULOS AVALIATIVOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO

**VT = AT x VU onde**

VT = valor de mercado do terreno

AT = área do terreno em m<sup>2</sup>

VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, sendo adotada seguinte planilha de homogeneização na formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m²	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Extra 1	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Rua Luiz Alves de Melo Lima     AABB   0   Serra Talhada   PE	375,00	0,85	0,81	0,78	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63	✓ 235,87	235,87
2	Rua Fiscal Leopoldo     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	274,73	0,90	0,76	0,78	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,62	✓ 171,35	171,35
3	Rua Projetada     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	226,67	0,90	0,83	0,88	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,85	✓ 191,55	191,55
4	Rua Projetada     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	160,00	0,90	0,76	1,17	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,07	✓ 171,87	171,87
5	Av. Waldemar Inácio Oliveira     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	300,00	0,90	0,83	0,78	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,75	✓ 226,37	226,37

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

RESULTADOS	
Desvio Padrão	30,26
Coeficiente de Variação Puro	30,10%
Coeficiente de Variação Homog	15,18%
Número Total de Elementos	5
Número de Elementos Saneados	5
t de Student	1,5330
Fator/Conjunto de Fa	Máx ▲ 1,19 Min ▼ 0,62
Enquadramento	Precisão Grau III Fundamentação Grau II
Valor Adotado	Valor Médio
Média	199,40
Limite Superior (+30%)	R\$ 259,22
Limite Inferior (-30%)	R\$ 139,58
Média Saneada	199,40
Intervalo de Confiança	-11,63% 176,21
	11,63% 222,60
Campo de Arbitrio	-15,00% 169,49
	15,00% 229,31
Valor Unitário Final	<b>R\$ 199,40</b>

Adotando-se com representativo do mercado o valor médio do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação para o terreno:

$$VT = 1.706,65 \text{ m}^2 \times R\$ 199,40/\text{m}^2 = R\$ 340.176,40$$

**VALOR DE MERCADO DO TERRENO = ~ R\$ 340.000,00**



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

**Valor de Compra e Venda**

**R\$ 340.000,00**

**(Trezentos e quarenta mil Reais)**



## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 13 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de janeiro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



## ANEXO I – IMAGENS



Vista geral imóvel



Vista geral imóvel



## ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Rua Luiz Alves de Melo Lima				
Número	Bairro	AABB			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Mário Olimpio				
Fone	(87) 99992-6116				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	320,00	Frente (m)	14,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m <sup>2</sup> )			Conservação		
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )			Tipo de Ofert	Oferta3	
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00		Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	375,00	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

DADO 2					
Tipo	Terreno	Andar			
Endereço	Rua Fiscal Leopoldo				
Número	Bairro	Bela Vista			
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE		
Informante	Barros				
Fone	(87) 99991-7146				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m <sup>2</sup> )	182,00	Frente (m)	9,00
Tipologia Construtiva			Amplitude	Médio	
Área Térreo/Privativa (m <sup>2</sup> )	-	Idade (anos)	Vagas		
Área Superiores (m <sup>2</sup> )			Conservação		
Área Ponderada (m <sup>2</sup> )			Tipo de Ofert	Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)	50.000,00		Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	274,73	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					




**DADO 3**

	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	8	Área Terreno (m²)	375,00	Frente (m)	15,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
	Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)		Vagas	
	Área Superiores (m²)		Conservação			
	Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta		Oferta2	
	Valor Utilizado (R\$)	85.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)		226,67	
	Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link						

**DADO 4**

	Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)				
	Nota Local	6	Área Terreno (m²)	200,00	Frente (m)	9,00
	Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio		
	Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)		Vagas	
	Área Superiores (m²)		Conservação			
	Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta		Oferta2	
	Valor Utilizado (R\$)	32.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)		160,00	
	Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link						





**DADO 5**

Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Av. Waldemar Inácio Oliveira		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Nivan		
Fone	(87) 99914-8938		
Observação			
	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	400,00
		Frente (m)	20,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	300,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra
		Topografia	Plano
Link			



## ANEXO IV – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	24/01/2021
Endereço	Via Local 35			Número	
Bairro	Bela Vista	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1				Situação	
Proprietário				Interessado	
Objetivo				Solicitante	
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Notal Local	7
Área do Terreno(m²)	1706,65		Frente terreno (m)	102,72	
Profund. Equiv. Terr (m)	16,61		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Via local pavimentada	
Área Construída (m²)			Área Pond (m²)		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

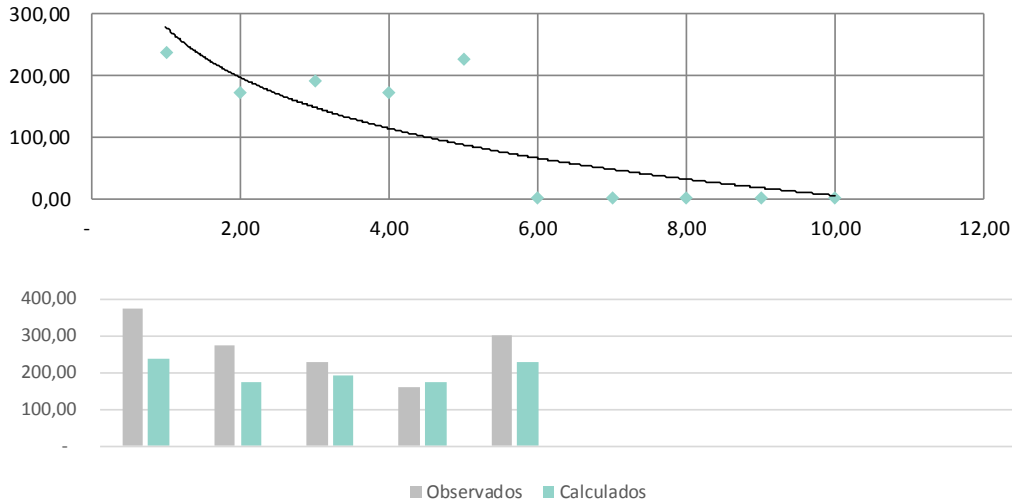
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 17,44	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	30%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	9%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,33
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,62



## ANÁLISES GRÁFICAS

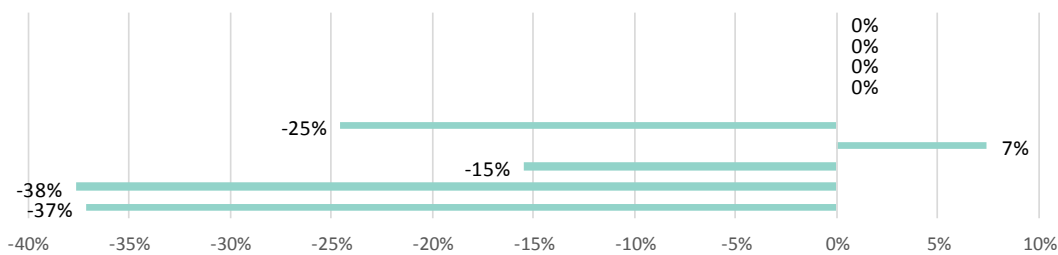
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	375,00	235,87	-139,1349113	-37%
2	274,73	171,35	-103,3725445	-38%
3	226,67	191,55	-35,11739438	-15%
4	160,00	171,87	11,87341867	7%
5	300,00	226,37	-73,63490885	-25%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-21%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO V-ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

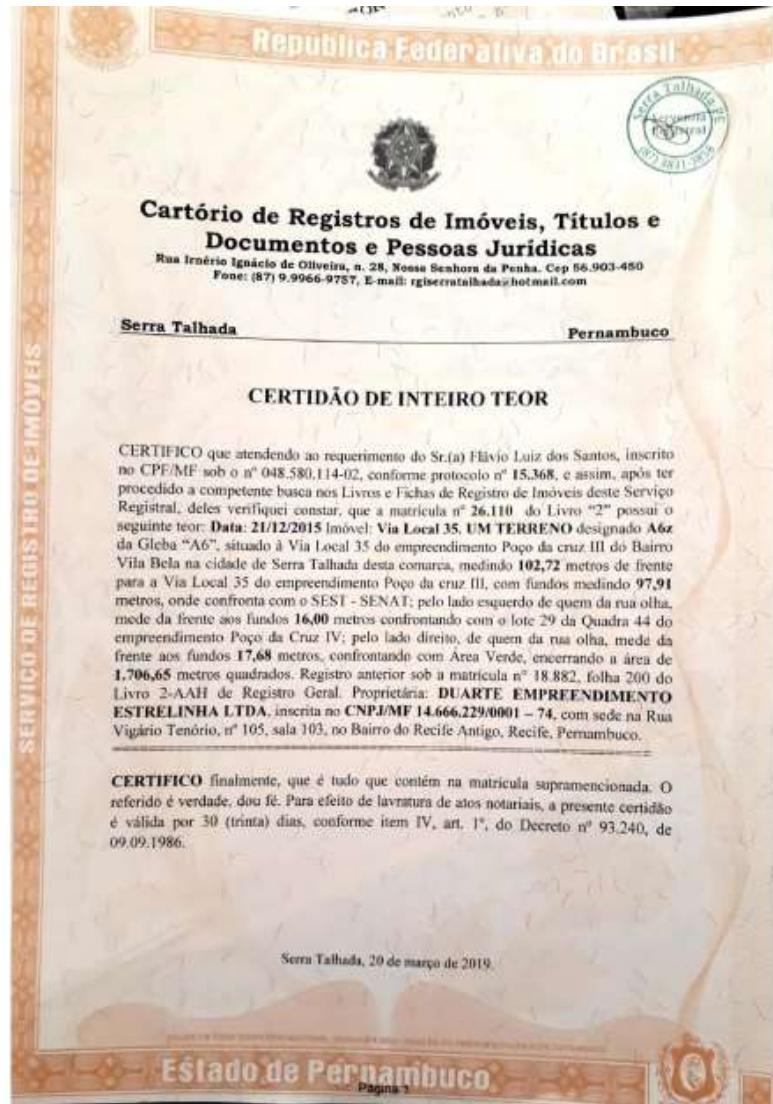
Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>8</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de Confiabilidade	23,3%		
<b>Precisão Grau III</b>			

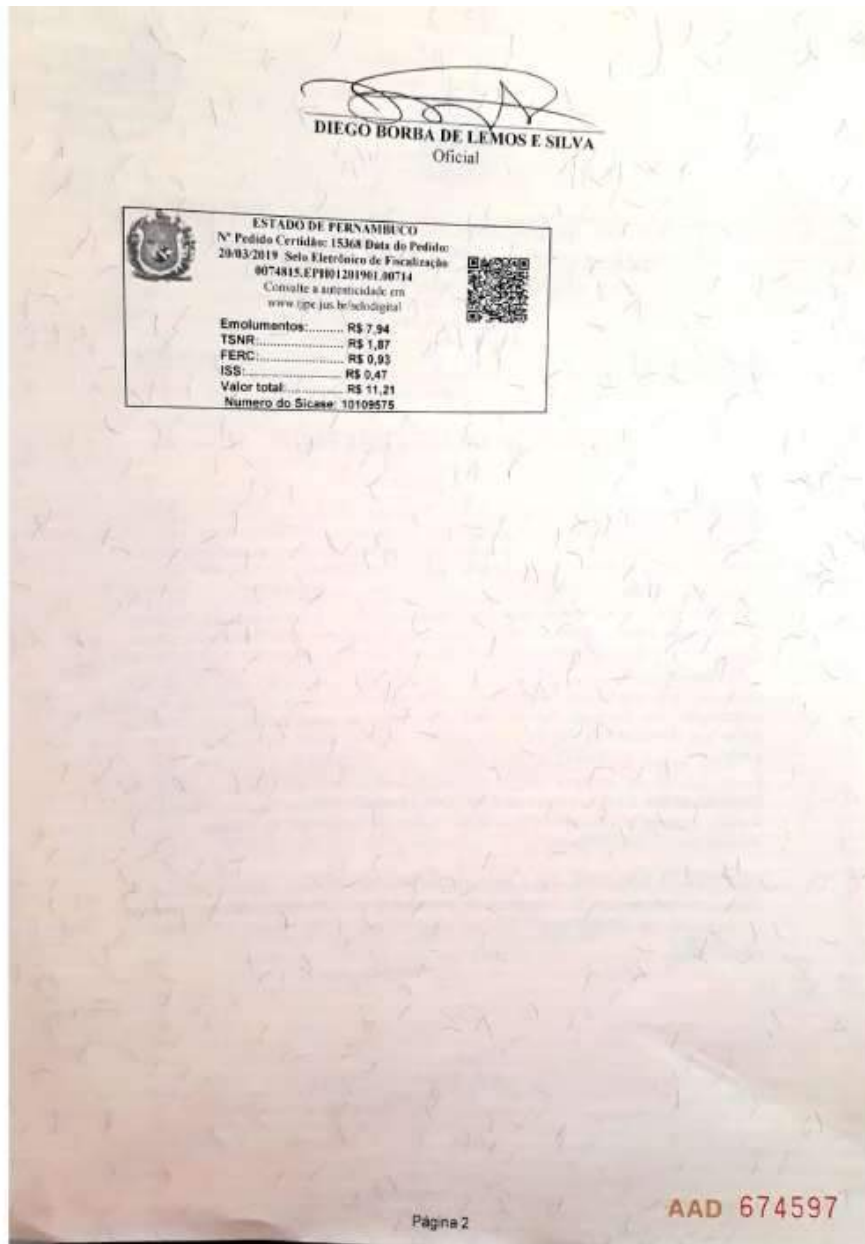


## ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



Scanned by CamScanner





Scanned by CamScanner

VIA DIGITAL





# VALOR

## ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este laudo foi impresso em 25 de janeiro de 2021  
VALOR042-21(0)VO-RJ-VU-SVE-EH-ESCRITÓRIO-SERRA TALHADA-DUARTE CONSTRUTORA-PATRIMONIAL.DOCX



VALOR042-21

LAUDO DE AVALIAÇÃO



**IMÓVEL COMERCIAL**

Rua Argemiro Meneses, 650

Vila Bela – Serra Talhada - PE

Objetivo	Valor de Mercado
Finalidade	Patrimonial
Valor de Compra e Venda	R\$ 520.000,00
	Quinhentos e vinte mil reais

Recife, janeiro de 21

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de compor o processo de recuperação judicial. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela Lei 9.610/98.



## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um imóvel comercial sito um escritório, localizado na rua Argemiro Meneses, 650, Vila Bela – Serra Talhada - PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da DUARTE CONSTRUÇÕES S/A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, os bens avaliando pertencem a empresa DUARTE EMPREENDIMENTOS ESTRELINHA LTDA com CNPJ 14.666.229/0001-74.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para compor o processo de recuperação judicial.



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia da planta de projeto arquitetônico, datado de outubro de 2018.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.



Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item nº 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input checked="" type="checkbox"/> Evolutivo	Grau II		Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO			
Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

INFORMAÇÕES LOCAIS		
Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto



### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

### TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Terreno
<input checked="" type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão	<input checked="" type="checkbox"/> Posto de Combustível

### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Quadra Inteira	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Dimensões		Confrontantes	
Frente (m)		Rua Argemiro Meneses	
Fundos (m)		Imóveis de terceiros	
Lateral Esquerda (m)		Imóveis de terceiros	
Lateral Direita		Imóveis de terceiros	
Área total (m²)	1.062,42	Fração Ideal	1,00
Observações	Área retirada da planta fornecida.		



---

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

---



---

*Fonte: Google Earth*

---

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorenharia.eng.br](http://www.valorenharia.eng.br)

| 7



#### CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Padrão	Conservação	Tipo	Qtd.	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)
<input type="checkbox"/> Alto	C - Regular	Térreo	1	388,86	
<input type="checkbox"/> Médio		Superior	-		
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo		Área total	-	388,86	
Idade Aparente	10 anos				
Características	Edificação em concreto armado, fechamentos em alvenaria e cobertura em telhas de fibrocimento.				
Divisão interna	Escritório, almoxarifado, depósito e banheiros.				
Principais Acabamentos	Piso: concreto polido; Parede: pintura pva; Teto: telhas de fibrocimento.				
Observação	As áreas foram retiradas da planta fornecida.				

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

#### ANÁLISE DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Recessivo



## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um imóvel comercial de difícil comparabilidade direta, a pesquisa imobiliária foi direcionada para terrenos livres, com o intuito de utilização de um método evolutivo avaliatório, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda, cuja descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação se encontra anexa no final deste trabalho, bem como todo o tratamento estatístico que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Evolutivo** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificação e benfeitorias), considerando um fator de comercialização para se chegar ao valor de mercado.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.



**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$  Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$  Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR FRENTE:** a influência da testada é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a do comparativo (Fc) e a do avaliando (Fa), através da seguinte expressão:

**F. Frente** =  $(Fa/Fc)^{0,25}$ , dentro dos limites:  $Fa/2 \leq Fc \leq 2Fa$

**F. Frente.** = 1,19 se,  $(Fa/Fc) \geq 2$ ;

**F. Frente.** = 0,84 se,  $(Fa/Fc) \leq 0,5$ .

**FATOR LOCAL:** A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

#### ACESSO

Via local sem pavimentação	0,95
Via local pavimentada	1,00
Avenida principal	1,05
Eixo de tráfego	1,10

#### POSIÇÃO

Meio de Quadra	1,00
Ponta de Quadra	1,08
Quadra inteira	1,10
Esquina	1,05

#### TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85



Na determinação do valor das edificações e benfeitorias foi adotado o **Método da Quantificação de Custo**, também prescrito na NBR 14.653-1, e segundo o qual, o custo do bem é determinado por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de **Ross-Heidecke**, que relaciona a idade real/aparente da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
A	Novo	D	Regular/Reparos simples	G	Reparos Importantes
B	Novo/Regular	E	Reparos Simples	H	Reparos importantes/Sem valor
C	Regular	F	Reparos Simples/Importantes	I	Sem valor



# 11. CÁLCULOS AVALIATIVOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO

**VT = AT x VU onde**

VT = valor de mercado de compra e venda do terreno

AT = área privativa

VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, ajustados conforme planilha de homogeneização adiante, utilizada para a formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m²	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Extra 1	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Rua Luiz Alves de Melo Lima     AABB   0   Serra Talhada   PE	375,00	0,85	0,86	0,89	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	296,10	296,10
2	Rua Fiscal Leopoldo     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	274,73	0,90	0,80	0,89	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	214,55	214,55
3	Rua Projetada     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	226,67	0,90	0,88	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,02	231,33	231,33
4	Rua Projetada     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	160,00	0,90	0,81	1,33	1,19	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,29	206,01	206,01
5	Av. Waldemar Inácio Oliveira     Bela Vista   0   Serra Talhada   PE	300,00	0,90	0,89	0,89	1,14	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,87	259,95	259,95

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

<b>RESULTADOS</b>	Desvio Padrão	36,78	36,78	Média	241,59
	Coeficiente de Variação Puro	30,10%		Limite Superior (+30%)	R\$ 314,07
	Coeficiente de Variação Homog	15,22%		Limite Inferior (-30%)	R\$ 169,11
	Número Total de Elementos	5		Média Saneada	241,59
	Número de Elementos Saneados	5		Intervalo de Confiança	-11,67% 213,40
	t de Student	1,5330			11,67% 269,78
	Fator/Conjunto de Fa	Máx 133 Min 0,78			-15,00% 205,35
	Enquadramento	Precisão Grau III Fundamentação Grau II			15,00% 277,83
	Valor Adotado	Valor Médio		Valor Unitário Final	<b>R\$ 241,59</b>

Adotando-se com representativo do mercado o valor de tendência central do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação pontual para o terreno:

$$VI = 1.062,42 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 241,59/\text{m}^2 = \text{R\$ } 256.670,25$$

**VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO = ~ R\$ 255.000,00**



## 11.2. VALORES DAS EDIFICAÇÕES

**VB = S x CUB x D onde**

VB = valor atual da edificação

S = área de construção

CUB = custo unitário de construção

D = depreciação física

As edificações e benfeitorias tiveram seus custos de construção determinados a partir de preços publicados na piniweb.com.br e cub.org.br, a partir de dados fornecidos pela PINI e Sinduscon respectivamente, sendo procedidas às devidas adequações em função de cada tipo de edificação e sendo acrescido um valor de 22,12% de BDI, de acordo com portaria do TCU.

Denominação	Área (m²) / Unidade (und)	Custo Unit / Verba	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Edificações</b>									
Prédio Comercial	388,86	775,96	10	c	60	50	0,88	301.738	266.736
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>388,86</b>							<b>301.738</b>	<b>266.736</b>
<b>Subtotal Benfeitorias</b>	-							<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>388,86</b>							<b>301.738</b>	<b>266.736</b>
<b>Custo de reedição</b>								<b>301.738</b>	<b>266.700</b>

SINDUSCON/PINI/Dezembro 2020	UNIT BÁSICO	BDI	AJUSTE	UNIT CORRIGIDO
Comercial Salas e Lojas	1588,51	22,1%	-60%	775,96

**VALOR DAS EDIFICAÇÕES = ~ R\$ 266.000,00**

## 11.3. CUSTO DE REPRODUÇÃO

TERRENO = R\$ 255.000,00

EDIFICAÇÕES = R\$ 266.000,00

TOTAL R\$ 521.000,00



## 11.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

**VM = (VT + VB) x FC onde**

VM = Valor de mercado do imóvel

(VT + VB) = custo de reedição do imóvel

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser maior ou menor que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização > 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor.

Pela análise do mercado imobiliário atual no local, pela tipologia atual do imóvel, estimamos o fator de comercialização em 1,00.

$$VM = (R\$ 255.000,00 + R\$ 266.000,00) \times 1,00 = R\$ 521.000,00$$

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = ~R\$ 520.000,00**



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

**Valor de Compra e Venda**  
**R\$ 520.000,00**  
**(Quinhentos e vinte mil reais)**

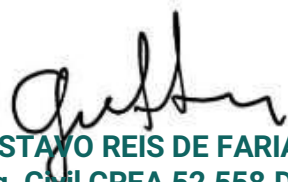


## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 16 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de janeiro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



## ANEXO I – IMAGENS



Fachada



Depósito




Escritório




Logradouro



## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1					
		Tipo	Terreno	Andar	
		Endereço	Rua Luiz Alves de Melo Lima		
		Número	Bairro	AABB	
		Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
		Informante	Mário Olímpio		
		Fone	(87) 99992-6116		
		Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)			
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	320,00	Frente (m)	14,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert		Oferta3	
Valor Utilizado (R\$)		120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	375,00	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

DADO 2					
		Tipo	Terreno	Andar	
		Endereço	Rua Fiscal Leopoldo		
		Número	Bairro	Bela Vista	
		Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
		Informante	Barros		
		Fone	(87) 99991-7146		
		Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)			
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	182,00	Frente (m)	9,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert		Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)		50.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	274,73	
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					



### DADO 3



Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Rua Projetada		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Zineuda		
Fone	(87)99991-0020		
Observação	Prox. Ao FIS		
Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	375,00 Frente (m) 15,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	85.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	226,67
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			

### DADO 4



Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Rua Projetada		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Mário Olímpio		
Fone	(87) 99992-6116		
Observação			
Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	6	Área Terreno (m²)	200,00 Frente (m) 9,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	32.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	160,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			

VIA DIGITAL





### DADO 5

Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Av. Waldemar Inácio Oliveira		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Nivan		
Fone	(87) 99914-8938		
Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	400,00 Frente (m) 20,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Oferta	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	300,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			



## ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	25/01/2021
Endereço	Rua Argemiro Meneses			Número	
Bairro	Bela Vista	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1		Situação			
Proprietário		Interessado			
Objetivo		Solicitante			
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Nota Local	8
Área do Terreno (m²)	1062,42	Frente terreno (m)	33,77		
Profund. Equiv. Terr (m)	31,46	Posição	Meio de Quadra		
Topografia	Plano	Acesso	Via local pavimentada		
Área Construída (m²)		Área Pond (m²)			
Tipologia construtiva		Amplitude	Médio		
Estado de Conservação		Idade Aparente (anos)			

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

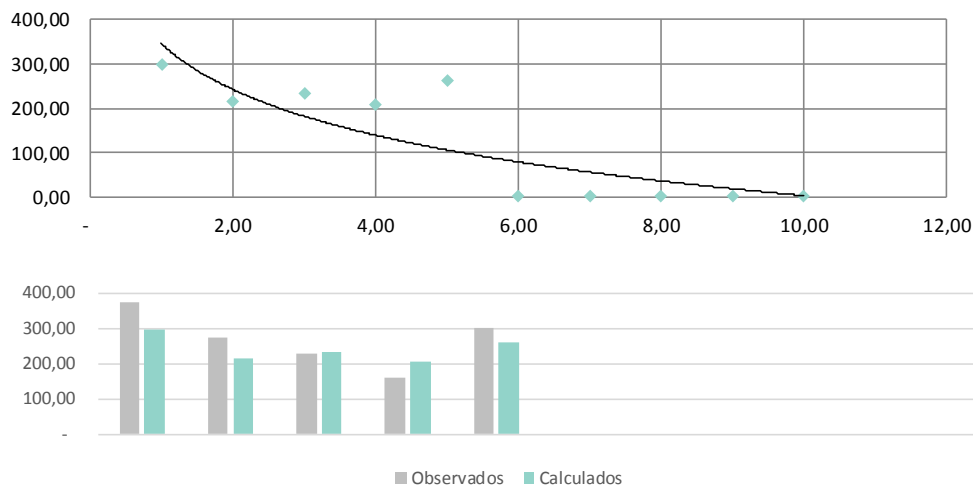
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 36,78	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	30%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	15%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,33
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,78



## ANÁLISES GRÁFICAS

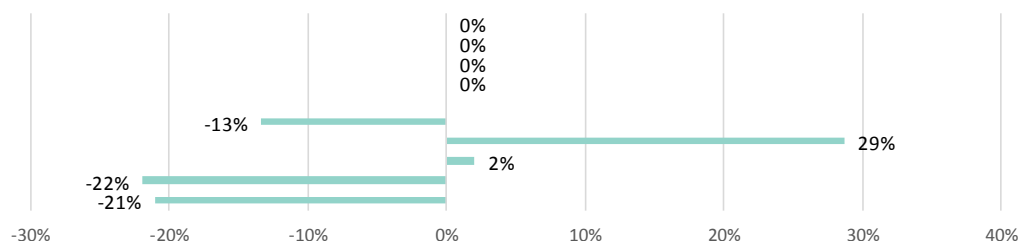
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	375,00	296,10	-78,90051416	-21%
2	274,73	214,55	-60,17124787	-22%
3	226,67	231,33	4,663827042	2%
4	160,00	206,01	46,0102907	29%
5	300,00	259,95	-40,05052869	-13%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-5%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO V – ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>8</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	<b>≤ 30%</b>	<b>≤ 40%</b>	<b>≤ 50%</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	<b>23,3%</b>		
<b>Precisão Grau III</b>			



**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>6</b>

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos Minimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com demais no mínimo no Grau II	todos no mínimo Grau I

**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo NBR 14653-2:2011**

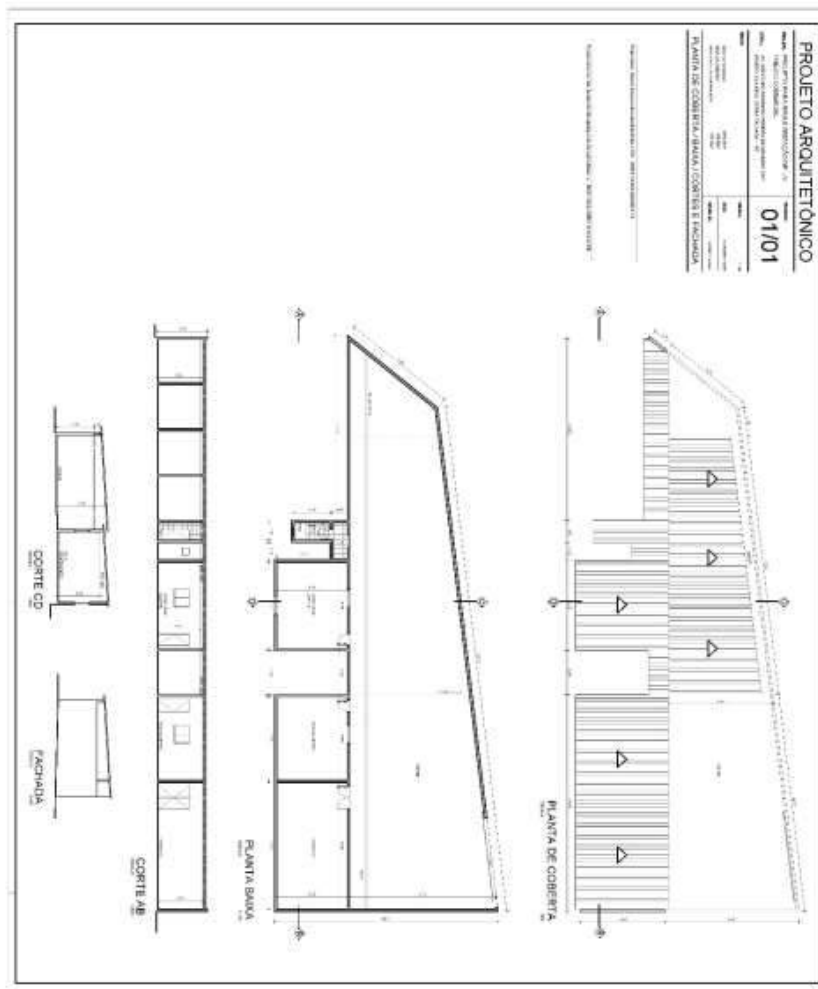
Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Arbitrado	1
<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>			<b>5</b>

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos Minimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo Grau I



# ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorenharia.eng.br](http://www.valorenharia.eng.br)





# VALOR

## ENGENHARIA

VIA DIGITAL

Este laudo foi impresso em 25 de janeiro de 2021  
VALOR043-21010101-RJ-VU-SVE-EH-GALPÃO-SERRA TALHADA -DUARTE CONSTRUTORA-PATRIMONIAL.DOCX



VALOR043-21

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL COMERCIAL**

Via Local 50

Vila Bela – Serra Talhada - PE

Objetivo	Valor de Mercado
Finalidade	Patrimonial
Valor de Compra e Venda	R\$ 502.000,00
	Quinhentos e dois mil reais

Recife, janeiro de 21

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de compor o processo de recuperação judicial. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela Lei 9.610/98.



## 1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um imóvel comercial sito um galpão, localizado na Via Local 50, Vila Bela – Serra Talhada - PE.

## 2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da DUARTE CONSTRUÇÕES S/A.

## 3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, os bens avaliando pertencem a empresa DUARTE EMPREENDIMENTOS ESTRELINHA LTDA com CNPJ 14.666.229/0001-74.

## 4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de tendência de Mercado, a preço de compra e venda, para compor o processo de recuperação judicial.



## 5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- “O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais”.
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:
  - Vistoria externa no imóvel avaliando e vizinhança;
  - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
  - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
  - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
  - Cópia de Certidão de matrícula nº 29.162 emitida pelo Serviço de Registro de Imóveis de Serra Talhada, datada de 19 de junho de 2019.
  - Cópia da planta de projeto arquitetônico, datado de outubro de 2018.

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão,



este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item n° 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
<input checked="" type="checkbox"/> Comparativo Direto	Grau II	Grau III	
<input checked="" type="checkbox"/> Evolutivo	Grau II		Grau II
<input type="checkbox"/> Involutivo			

## 7. VISTORIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO			
Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Industrial

INFORMAÇÕES LOCAIS		
Topografia	Tráfego	Ocupação
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input checked="" type="checkbox"/> Local	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Expresso	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Misto	<input type="checkbox"/> Misto



### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta Lixo
<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Gás Encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Internet
<input type="checkbox"/> Drenagem	<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Dados	<input type="checkbox"/> Outros

### TIPO DE IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Terreno
<input checked="" type="checkbox"/> Prédio Comercial	<input type="checkbox"/> Sala Comercial	<input type="checkbox"/> Fazenda
<input type="checkbox"/> Prédio Residencial	<input type="checkbox"/> Galpão	<input checked="" type="checkbox"/> Posto de Combustível

### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização	Topografia	Ocupação	Formato
<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Livre	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupação Parcial	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
<input type="checkbox"/> Quadra Inteira	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Ocupação Total	<input type="checkbox"/>

Dimensões		Confrontantes	
Frente (m)		Via Local 50	
Fundos (m)		Imóveis de terceiros	
Lateral Esquerda (m)		Imóveis de terceiros	
Lateral Direita		Imóveis de terceiros	
Área total (m²)	1.149,73	Fração Ideal	1,00
Observações	Área retirada da documentação fornecida		



---

**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

---



---

*Fonte: Google Earth*

---

Av. República do Líbano nº 251  
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801  
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160  
Telefone: +55 (81) 3243 2121  
[www.valorenharia.eng.br](http://www.valorenharia.eng.br)

| 7



CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Padrão	Conservação	Tipo	Qtd.	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)
<input type="checkbox"/> Alto	C - Regular	Térreo	1	750,36	
<input type="checkbox"/> Médio		Superior	-		
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo		Área total	-	750,36	
Idade Aparente	10 anos				
Características	Galpão de madeira e coberta com telhas de fibrocimento.				
Divisão interna	-				
Principais Acabamentos					
Observação	As áreas foram retiradas da planta fornecida.				

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

ANÁLISE DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Díficil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo	<input checked="" type="checkbox"/>



## 9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um imóvel comercial de difícil comparabilidade direta, a pesquisa imobiliária foi direcionada para terrenos livres com o intuito de se utilizar um método evolutivo avaliatório, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de imóveis expostos à venda ou recentemente comercializados.

A amostra assim formada conta com cinco dados e se encontra anexa no final deste trabalho, com a descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

## 10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Evolutivo** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificação e benfeitorias), considerando um fator de comercialização para se chegar ao valor de mercado.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

### Principais atributos analisados

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.



**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$  Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$  Quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR FRENTE:** a influência da testada é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a do comparativo (Fc) e a do avaliando (Fa), através da seguinte expressão:

**F. Frente** =  $(Fa/Fc)^{0,25}$ , dentro dos limites:  $Fa/2 \leq Fc \leq 2Fa$

**F. Frente.** = 1,19 se,  $(Fa/Fc) \geq 2$ ;

**F. Frente.** = 0,84 se,  $(Fa/Fc) \leq 0,5$ .

**FATOR LOCAL:** A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

#### ACESSO

Via local sem pavimentação	0,95
Via local pavimentada	1,00
Avenida principal	1,05
Eixo de tráfego	1,10

#### POSIÇÃO

Meio de Quadra	1,00
Ponta de Quadra	1,08
Quadra inteira	1,10
Esquina	1,05

#### TOPOGRAFIA

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85



Na determinação do valor das edificações e benfeitorias foi adotado o **Método da Quantificação de Custo**, também prescrito na NBR 14.653-1, e segundo o qual, o custo do bem é determinado por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de **Ross-Heidecke**, que relaciona a idade real/aparente da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
A	Novo	D	Regular/Reparos simples	G	Reparos Importantes
B	Novo/Regular	E	Reparos Simples	H	Reparos importantes/Sem valor
C	Regular	F	Reparos Simples/Importantes	I	Sem valor



# 11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

## 11.1 VALOR DO TERRENO

**VT = AT x VU onde**

VT = valor de mercado de compra e venda do terreno

AT = área privativa

VU = preço/m<sup>2</sup> de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, ajustados conforme planilha de homogeneização adiante, utilizada para a formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário Puro R\$/m²	Fonte	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso/Via	Topografia	Extra 1	Somatório Fatores	Unitário Homogeneizado R\$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado
1	Rua Luiz Alves de Melo Lima   Serra Talhada   PE	375,00	0,85	0,85	0,78	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,62	232,51	232,51
2	Rua Fiscal Leopoldo   Bela Vista   Serra Talhada   PE	274,73	0,90	0,79	0,78	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,61	168,13	168,13
3	Rua Projetada   Bela Vista   Serra Talhada   PE	226,67	0,90	0,87	0,88	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	189,11	189,11
4	Rua Projetada   Bela Vista   Serra Talhada   PE	160,00	0,90	0,80	1,17	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	169,65	169,65
5	Av. Waldemar Inácio Oliveira   Bela Vista   Serra Talhada   PE	300,00	0,90	0,88	0,78	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	208,29	208,29

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

RESULTADOS		Média	
Desvio Padrão	27,26	27,26	193,54
Coefficiente de Variação Puro	30,10%		R\$ 251,60
Coefficiente de Variação Homog	14,09%		R\$ 135,48
Número Total de Elementos	5		Média Saneada 193,54
Número de Elementos Saneados	5		Intervalo de Confinança
t de Student	1,5330		-10,80% 172,64
Fator/Conjunto de Fa	Máx 1,19 Min 0,61		10,80% 214,43
Enquadramento	Precisãc Grau III Fundamentação Grau II		-15,00% 164,51
Valor Adotado	Valor Médio		Campo de Arbitrio
			15,00% 222,57
			Valor Unitário Final <b>R\$ 193,54</b>

Adotando-se com representativo do mercado o valor de tendência central do intervalo de confiança, é possível a seguinte avaliação pontual para o terreno:

$$VI = 1.149,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 193,54/\text{m}^2 = \text{R\$ } 222.518,74$$

**VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO = ~ R\$ 222.000,00**



## 11.2. VALORES DAS EDIFICAÇÕES

**VB = S x CUB x D onde**

VB = valor atual da edificação

S = área de construção

CUB = custo unitário de construção

D = depreciação física

As edificações e benfeitorias tiveram seus custos de construção determinados a partir de preços publicados na piniweb.com.br e cub.org.br, a partir de dados fornecidos pela PINI e Sinduscon respectivamente, sendo procedidas às devidas adequações em função de cada tipo de edificação e sendo acrescido um valor de 22,12% de BDI, de acordo com portaria do TCU.

Denominação	Área (m²) / Uindade (und)	Custo Unit / Verba	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Edificações</b>									
Galpão de Madeira	750,36	422,32	10	c	60	50	0,88	316.889	280.130
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>750,36</b>							<b>316.889</b>	<b>280.130</b>
<b>Subtotal Benfeitorias</b>	-							<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>750,36</b>							<b>316.889</b>	<b>280.130</b>
<b>Custo de reedição</b>								<b>316.889</b>	<b>280.100</b>

SINDUSCON/PINI/Dezembro 2020	UNIT BÁSICO	BDI	AJUSTE	UNIT CORRIGIDO
Galpão de uso geral	864,55	22,1%	-60%	422,32

**VALOR DAS EDIFICAÇÕES = ~ R\$ 280.000,00**

## 11.3. CUSTO DE REPRODUÇÃO

TERRENO = R\$ 222.000,00

EDIFICAÇÕES = R\$ 280.000,00

TOTAL R\$ 502.000,00



## 11.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

**VM = (VT + VB) x FC onde**

VM = Valor de mercado do imóvel

(VT + VB) = custo de reedição do imóvel

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser maior ou menor que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização > 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor.

Pela análise do mercado imobiliário atual no local, pela tipologia atual do imóvel, estimamos o fator de comercialização em 1,00.

$$VM = (R\$ 222.000,00 + R\$ 280.000,00) \times 1,00 = R\$ 502.000,00$$

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = ~R\$ 502.000,00**



## 12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

### VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

**Valor de Compra e Venda**  
**R\$ 502.000,00**  
(Quinhentos e dois mil reais)

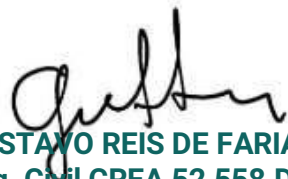


## 13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 16 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 25 de janeiro de 2021.

**VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.**  
**CNPJ Nº 41.052.275/0001-56**  
**CREA 5544-PE**



**GUSTAVO REIS DE FARIAS**  
**Eng. Civil CREA 52.558-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



**NUNO FRUTUOSO DA SILVA**  
**Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.**  
**DIRETOR TÉCNICO**



## ANEXO I – IMAGENS




Fachada



Vista aérea



## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1					
		Tipo	Terreno	Andar	
		Endereço	Rua Luiz Alves de Melo Lima		
		Número	Bairro	AABB	
		Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
		Informante	Mário Olímpio		
		Fone	(87) 99992-6116		
		Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)			
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	320,00	Frente (m)	14,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert		Oferta3	
Valor Utilizado (R\$)		120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)		375,00
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

DADO 2					
		Tipo	Terreno	Andar	
		Endereço	Rua Fiscal Leopoldo		
		Número	Bairro	Bela Vista	
		Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
		Informante	Barros		
		Fone	(87) 99991-7146		
		Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)			
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	182,00	Frente (m)	9,00
Tipologia Construtiva		Amplitude		Médio	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)		Conservação			
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert		Oferta2	
Valor Utilizado (R\$)		50.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)		274,73
Acesso	Via local pavimentada	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					




### DADO 3



Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Rua Projetada		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Zineuda		
Fone	(87)99991-0020		
Observação	Prox. Ao FIS		
Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	375,00 Frente (m) 15,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	85.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	226,67
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			

### DADO 4



Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Rua Projetada		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Mário Olímpio		
Fone	(87) 99992-6116		
Observação			
Coordenada X (lat.)	Coordenada Y (long.)		
Nota Local	6	Área Terreno (m²)	200,00 Frente (m) 9,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	32.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	160,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			

VIA DIGITAL





### DADO 5

Tipo	Terreno	Andar	
Endereço	Av. Waldemar Inácio Oliveira		
Número	Bairro	Bela Vista	
Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Informante	Nivan		
Fone	(87) 99914-8938		
Observação			
Coordenada X (lat.)		Coordenada Y (long.)	
Nota Local	9	Área Terreno (m²)	400,00 Frente (m) 20,00
Tipologia Construtiva		Amplitude	Médio
Área Térreo/Privativa (m²)	-	Idade (anos)	Vagas
Área Superiores (m²)		Conservação	
Área Ponderada (m²)		Tipo de Ofert	Oferta2
Valor Utilizado (R\$)	120.000,00	Valor Unitário (R\$/m²)	300,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra Topografia Plano
Link			



## ANEXO III – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

### DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Terreno	Andar		Data	24/01/2021
Endereço	Via Local 50			Número	
Bairro	Vila Bela	Cidade	Serra Talhada	Estado	PE
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau III	Nota Local	7
Área do Terreno(m²)	1149,73	Frente terreno (m)		33,80	
Profund. Equiv. Terr (m)	34,02	Posição		Meio de Quadra	
Topografia	Plano	Acesso		Via local sempavimentação	
Área Construída (m²)			Área Pond (m²)		
Tipologia construtiva			Amplitude	Médio	
Estado de Conservação			Idade Aparente (anos)		

### PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	70,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	30,00%	Fator Fonte	Conjunto
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Amplitude 30%
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

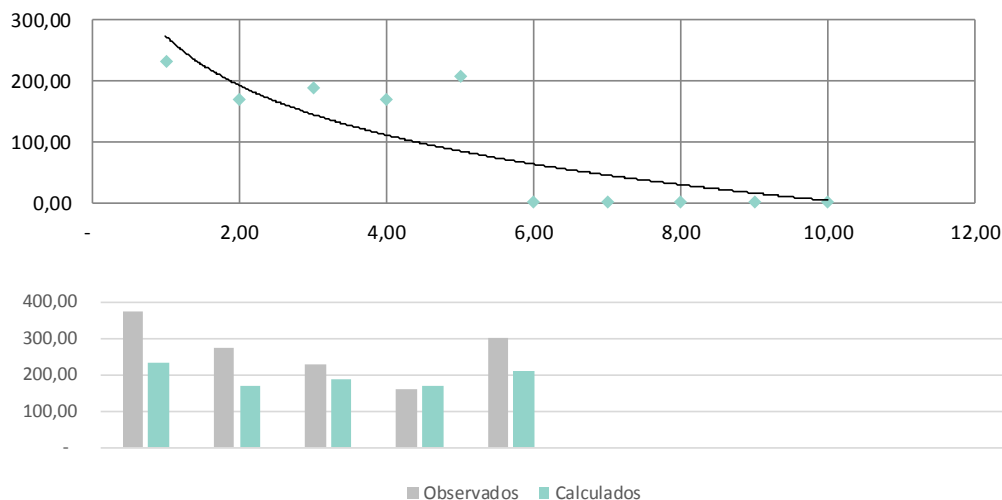
### RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R\$ 27,26	Número de Elementos Saneados	5
Coefficiente de Variação Puro	30%	t de Student	1,533
Coefficiente de Variação Homog	14%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,19
Número Total de Elementos	5	Fator/Conjunto de Fatores	0,61



## ANÁLISES GRÁFICAS

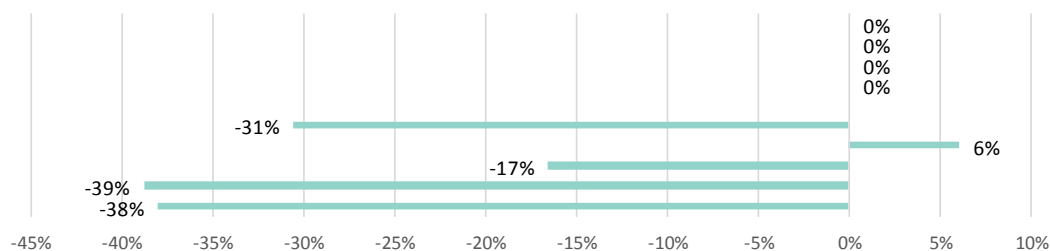
### Gráficos dos Valores Observados vs Calculados



### Tabela de Resíduos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	375,00	232,51	-142,4879243	-38%
2	274,73	168,13	-106,5972218	-39%
3	226,67	189,11	-37,55424486	-17%
4	160,00	169,65	9,646911733	6%
5	300,00	208,29	-91,70575505	-31%
6				
7				
8				
9				
10				
Média dos Resíduos				-24%

### Gráfico dos Resíduos Relativos



## ANEXO V – ENQUADRAMENTO

**Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<sup>a</sup> 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 número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>8</b>

**Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<b>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</b>	<b>≤ 30%</b>	<b>≤ 40%</b>	<b>≤ 50%</b>
Intervalo de Confiabilidade	21,6%		
<b>Precisão Grau III</b>			



**Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias NBR 14653-2:2011**

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>6</b>

**Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos Minimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com demais no mínimo no Grau II	1 e 2, com demais no mínimo no Grau II	todos no mínimo Grau I

**Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo NBR 14653-2:2011**

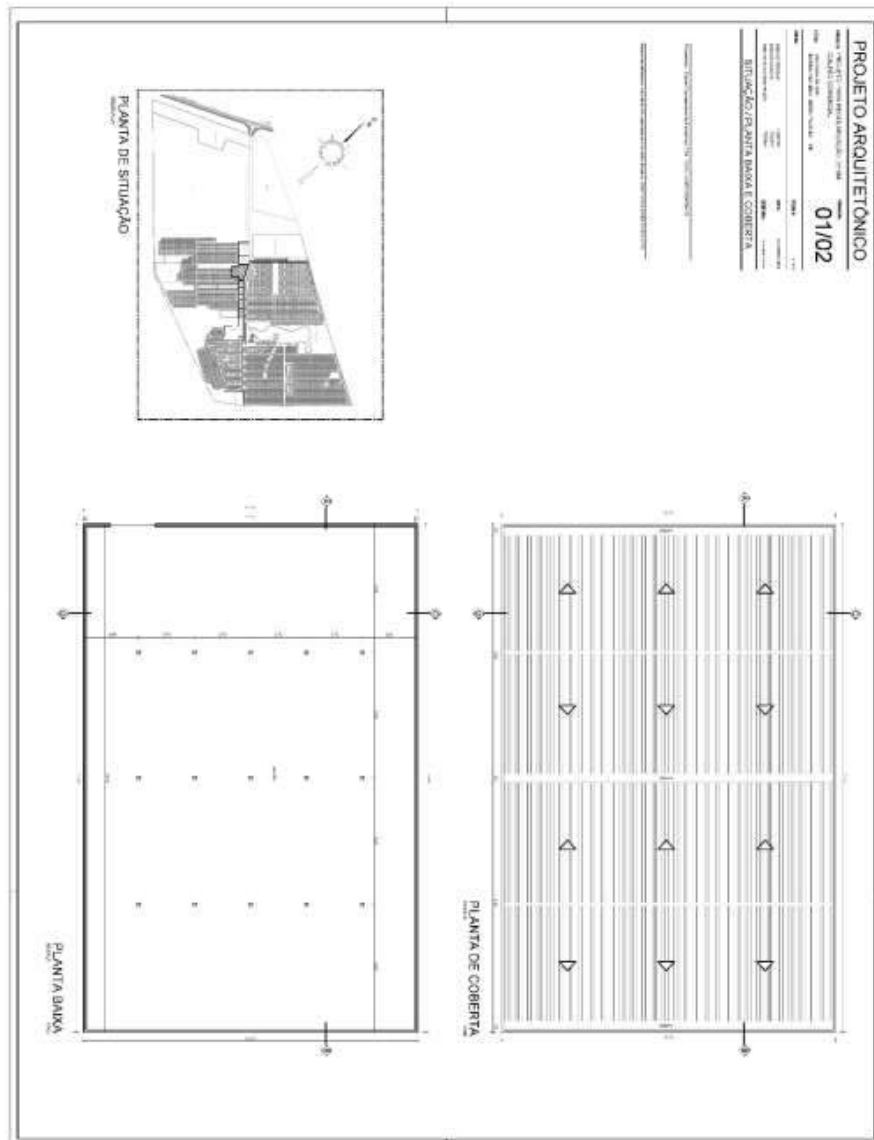
Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Arbitrado	1
<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>			<b>5</b>

**Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação no caso de utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos Minimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo Grau I



# ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



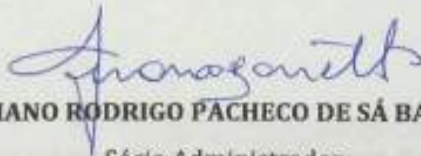
VIA DIGITAL



## DECLARAÇÃO

Declaro para devidos fins que a empresa **DUARTE - EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE I LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Vigário Tenório, nº 105, conjunto 103, sala 09, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-010, inscrita no CNPJ/MF 12.772.017/0001-46, representada neste ato, por seu administrador Germano Rodrigo Pacheco de Sá Barreto, brasileiro, administrador de empresas, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de nº 4.584.405, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Rua Luiz Guimarães, nº 183, apto 201, Casa Forte, Recife/PE, CEP 52.061-160, em atenção ao art. 53 inciso III da Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, que não possui ativos para avaliar.

Recife, 26 de janeiro de 2021.



**GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETO**

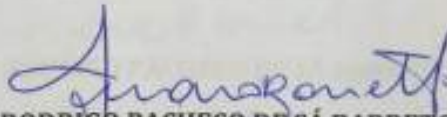
Sócio Administrador



## DECLARAÇÃO

Declaro para devidos fins que a empresa **DUARTE - EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE II LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Vigário Tenório, nº 105, conjunto 103, sala 11, bairro do Recife, Recife/PE, CEP 50.030-010, inscrita no CNPJ/MF 12.771.714/0001-82, representada neste ato, por seu administrador Germano Rodrigo Pacheco de Sá Barreto, brasileiro, administrador de empresas, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de nº 4.584.405, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Rua Luiz Guimarães, nº 183, apto 201, Casa Forte, Recife/PE, CEP 52.061-160, em atenção ao art. 53 inciso III da Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, que não possui ativos para avaliar.

Recife, 26 de janeiro de 2021.

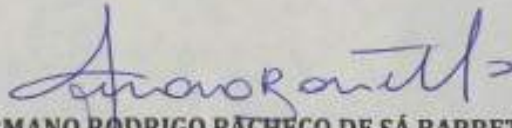
  
**GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETO**  
Sócio Administrador



## DECLARAÇÃO

Declaro para devidos fins que a empresa **DUARTE - EDIFÍCIO SUNVILLE CANDEIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Rio Branco, nº 139, sala 07, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-310, inscrita no CNPJ/MF 16.530.005/0001-66, representada neste ato, por seu administrador Germano Rodrigo Pacheco de Sá Barreto, brasileiro, administrador de empresas, casado, inscrito no CPF/MF sob nº 881.803.104-00, portador da cédula de identidade de nº 4.584.405, expedida pela SSP/PE, residente e domiciliado na Rua Luiz Guimarães, nº 183, apto 201, Casa Forte, Recife/PE, CEP 52.061-160, em atenção ao art. 53 inciso III da Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, que não possui ativos para avaliar.

Recife, 26 de janeiro de 2021.



**GERMANO RODRIGO PACHECO DE SÁ BARRETO**  
Sócio Administrador





## **ANEXO II – LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

**Janeiro de 2021**

---

81 3314 0040  
Praça Miguel de Cervantes, 60  
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate  
Ilha do Leite / Recife/PE  
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br  
www.ppkconsultoria.com.br



Assinado eletronicamente por: CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - 26/01/2021 20:18:28  
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012620182849400000072672527>  
Número do documento: 21012620182849400000072672527

Num. 74143652 - Pág. 1

O presente Laudo Econômico Financeiro (“**LAUDO**”) é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – III<sup>1</sup> da Lei. 11.101/05- Lei de Recuperação Judicial e Falências (“**LRJF**”) e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial (“**PRJ**”) do **GRUPO DUARTE**, grupo econômico de fato, formado pelas sociedades empresárias – **DUARTE CONSTRUÇÕES S/A**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob nº 69.891.661/0001-50, com sede na Rua Vigário Tenório, nº 105, sala 102, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010; **DUARTE EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE I**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 12.772.017/0001-46, com sede na Rua Vigário Tenório, nº 105, conj 103 sala 09, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010; **DUARTE EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE II**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 12.771.714/0001-82, com sede na Rua Vigário Tenório, nº 105, conj 103 sala 11, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010; **DUARTE EDIFÍCIO SHOPPING PARK RESIDENCE III**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 12.772.046/0001-08, com sede na Rua Vigário Tenório, nº 105, conj. 103 sala 12, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010 ; **DUARTE EMPREENDIMENTO ESTRELINHA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 14.666.229/0001-74, com sede na Rua Vigário Tenório, nº 105, conj 103 sala 17, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010 ; **DUARTE EDIFÍCIO SUNVILLE CANDEIAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF 16.530.005/0001-66, com sede na Avenida Rio Branco, nº 139, sala 7, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010 ; **VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S/A**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.062.796/0001-72, com sede na Avenida Rio Branco, nº 139, sala 11, Recife Antigo, Recife/PE, CEP 50.030-010 doravante denominadas como “**GRUPO DUARTE**” ou “**RECUPERANDAS**”, com processo que corre junto à Seção B 15ª Vara Cível da Capital, Poder Judiciário do Estado de Pernambuco, processo nº **007515-48.2020.8.17.2001**.

O pleno entendimento do presente **LAUDO** se dará, só e somente só, quando analisado **conjuntamente** com o conteúdo do **PRJ**. O estudo ora apresentado baseou-se em: (i)

<sup>1</sup> Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

...

III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente ~~habilitado ou empresa especializada.~~

81 3314 0040  
Praça Miguel de Cervantes, 60  
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate  
Ilha do Leite / Recife/PE  
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br  
www.ppkconsultoria.com.br

2



Informações públicas relevantes, incluindo estudos setoriais, pesquisas e análises econômicas e de mercado; (ii) Demonstrativos financeiros, relatórios gerenciais e dados coletados junto à alta administração e quadro gerencial do **GRUPO DUARTE**; e (iii) Consultas a seu sistema de informações gerenciais e contábeis.

Pelo que abaixo se demonstra, o **GRUPO DUARTE** e o **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** apresentam viabilidade econômica e financeira a partir das premissas apresentadas abaixo.

Recife, 26 de janeiro de 2021.



João Rogério Alves Filho  
Economista



## Sumário

1. Escopo.....	5
2. Abrangência e Restrição do Trabalho .....	5
3. Breve Histórico.....	7
4. Modelagem Econômico-Financeira .....	25
4.1. Premissas.....	26
5. Projeções .....	30
5.1. Receita Total.....	30
5.2. Deduções da Receita .....	30
5.3. Custos.....	30
5.4. Despesas .....	30
5.5. Tributo sobre o lucro .....	30
5.6. Considerações adicionais: .....	31
5.7. Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) .....	32
5.8. Demonstração de Fluxo de Caixa .....	33



## 1. Escopo

Este Laudo Econômico Financeiro tem como objetivo apresentar e atestar as projeções consolidadas de resultados e de fluxo de caixa do **GRUPO DUARTE**, fornecendo subsídios ao **PRJ** nos aspectos das projeções econômico-financeiras, conforme preceitua o artigo 53, incisos II e III da **LRJF**.

## 2. Abrangência e Restrição do Trabalho

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela D'Ambrósio, Alves e Santos Reestruturação Empresarial Ltda. ("**PPK CONSULTORIA**") neste Laudo Econômico Financeiro foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as informações e premissas fornecidas pelo **GRUPO DUARTE**. Essas informações são de responsabilidade exclusiva do **GRUPO DUARTE** e foram utilizadas na projeção de resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do **PRJ**, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa do **GRUPO DUARTE**, e, conseqüentemente a capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no **PRJ**.

Ressalta-se que a **PPK CONSULTORIA** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, conselheira, gestora, nem mesmo produz compilação, revisão, validação ou qualquer outra modalidade de trabalho que gere responsabilidade pelas informações trazidas neste Laudo Econômico Financeiro, tendo sido as projeções elaboradas com base em informações do próprio **GRUPO DUARTE**.

É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte do **GRUPO DUARTE**, seus diretores e sócios, administradores e empregados, foram verdadeiras, precisas e completas.



Na metodologia utilizada no estudo de viabilidade econômico-financeira, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios e pesquisas de fontes confiáveis e criteriosamente analisadas, porém contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetiva realização, visto que também são baseadas em fontes externas à gestão do **GRUPO DUARTE**, fora do nosso controle e do controle das **RECUPERANDAS**.

Dessa forma, este **LAUDO** constitui uma mera estimativa dos seus resultados futuros, cabendo esclarecimento de que eventualmente poderão ocorrer divergências entre os resultados projetados e os resultados futuros realizados.

Na sequência do acima exposto, a **PPK CONSULTORIA** não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste **LAUDO**.

Salienta-se que não faz parte do escopo dos serviços prestados pela **PPK CONSULTORIA** atividades relacionadas à gestão do **GRUPO DUARTE**, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva de seus administradores.

Este **LAUDO** é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de dar suporte às informações contidas no **PRJ** do processo em questão.

Não é aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste **LAUDO**, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para o qual ele foi produzido.

As estimativas constantes neste **LAUDO** foram aprovadas pela administração e gestão do **GRUPO DUARTE** e refletem a expectativa de sua administração quanto ao desempenho futuro dos negócios, dada a estratégia a ser adotada nos próximos anos, os quais foram



projetados em número suficiente para o atendimento do que preceitua o art. 53- incisos II e III da **LRJF**.

Caso as premissas e projeções não se realizem (por superestimação ou subestimação), o **GRUPO DUARTE** se reserva o direito de rever as premissas aqui expostas, para adequação à nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto no **PRJ**.

### **3. Breve Histórico**

Conforme exordial do processo de recuperação judicial ao qual o presente trabalho se destina, transcrevemos o que abaixo se segue:

#### **“1. O GRUPO DUARTE – BREVE HISTÓRICO EMPRESARIAL**

---

O GRUPO DUARTE iniciou suas atividades a partir da fundação da empresa Duarte Construções S/A, em 1992, na cidade do Recife/PE, atuando no setor da construção civil, abrangendo os segmentos de edificações residenciais verticais, edifícios comerciais e industriais e projetos de urbanização.

Até o ano de 2005, foram realizadas obras através do regime de administração por condomínio. Nesse formato, foram entregues empreendimentos de alto padrão, localizados principalmente nos tradicionais e valorizados bairros da cidade do Recife, tais com Madalena, Graças, Parnamirim, Boa Vista, Boa Viagem e Rosarinho.

Já em 2006, o GRUPO DUARTE passou a incorporar empreendimentos imobiliários com a utilização de financiamentos bancários, dentre eles, a construção de



unidades habitacionais populares subsidiárias pelo Governo Federal através do Programa “Minha Casa Minha Vida”, no Estado de Pernambuco.

A partir de 2010, no intuito de maximizar seu desenvolvimento e organização, o GRUPO DUARTE passou a construir Sociedades de Propósito Específico voltadas para fins de vendas das unidades e produção dos empreendimentos, caso da Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta e Sétima Requeretes.

As Requerentes Duarte Edifício Hopping Park Residence I Ltda. E Duarte Edifício Shopping Park Residence III Ltda., Sociedades de Propósito Específico, têm regime tributário de afetação constituído na matrícula da unidade principal dos empreendimentos e se encontram suas obras concluídas.

No formato de incorporação, o GRUPO DUARTE também desenvolveu novos empreendimentos compostos por apartamentos de 2 (dois) quartos, localizados principalmente em áreas emergentes na Região Metropolitana de Pernambuco, com área total entre 42m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup> efetivamente construídas e finalizadas.

Pode-se destacar abaixo alguns dos empreendimentos entregues pelo GRUPO DUARTE, suas respectivas quantidades de unidades habitacionais (u.h.) e área construídas em m<sup>2</sup>:

<u>Empreendimento</u>	<u>U.H.</u>	<u>Área Construída (m<sup>2</sup>)</u>
Jardim Bela Vista	192	18.418,37
Poço I	500	157.595,60
Poço II	399	150.863,11



Poço III	195	54.337,63
Poço IV	500	180.955,52
Shopping Park Residence	170	11.246,02
Shopping Park Selective	170	10.927,79
Shopping Park Special	272	18.721,05
Sítio das Roseiras	132	11.461,02
Vila Boa Vista	116	11.932,42
Vila Capibaribe	96	8.659,24
Vila Verde	68	5.491,29
<b>TOTAL</b>	<b>2810</b>	<b>640.609,06</b>

Na sequência, seguem fotos de alguns (entre os vários) dos edifícios entregues pelo GRUPO DUARTE:



Imagem 1: Edifício Sítio Rosarinho



Imagem 2: Edifício Shopping Park Special

81 3314 0040  
Praça Miguel de Cervantes, 60  
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate  
Ilha do Leite / Recife/PE  
CEP 50070 520

contato@ppkconsultoria.com.br  
www.ppkconsultoria.com.br

9





Imagem 3: Edifício Montezuma



Imagem 4: Edifício Shopping Park Selective



Imagem 5: Shopping Park Residence



Imagem 6: Vila Bragança/ Programa Minha Casa Minha Vida

O GRUPO DUARTE também desenvolveu construção de empreendimentos comerciais, a exemplos de clínicas, faculdades, edifícios garagem, entre outras obras de expressivo volume, a exemplo do Hospital Procardio:





Imagem 7: Novo Hospital PROCARDIO

Além dos já citados, estão entre os empreendimentos de destaque do GRUPO DUARTE os Edifícios Shopping Park Residence II; O Duarte Estrelinha, que inclui o Jardim Estrela, ainda em fase de obras e o Vila Bragança, este subsidiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

Esses e o Edifício Sunville Candeias, vinculado à Requerente Vila Bragança Construções S/A, estão situados no Estado de Pernambuco.

Concomitante à construção dos seus empreendimentos imobiliários, o GRUPO DUARTE também sempre primou pelo desenvolvimento de atividades que reforçassem o seu compromisso com a função social de sua atividade, com finalidade de promover o conhecimento humano, o lazer e a cultura para seus funcionários, além de preocupação com o meio ambiente a exemplo das campanhas abaixo:





Exibição mensal de filmes nos canteiros de obras, com distribuição pipoca e refrigerante, para proporcionar lazer e cultura aos trabalhadores.



Alfabetização, em parceria com a Prefeitura do Recife, através de salas de aula montadas nos canteiros de obra. Qualificando a mão de obra, contribuiu com a melhoria na qualidade de vida dos seus trabalhadores.



Incentivo do plantio de árvores em áreas com saturação urbana ou escassez de recursos naturais. Esse processo era realizado através da arborização do local, aprimorando o convívio entre a população da área e a natureza.



Adoção de praças e espaços de lazer em áreas próximas aos empreendimentos, contribuindo para a melhoria na qualidade de vida das comunidades locais.

Assim, durante sua trajetória, o GRUPO ficou marcado por suas obras de construção civil, pelo investimento no desenvolvimento dos funcionários e pela busca incansável por melhoria tecnológica. Foi responsável por mais de 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais entregues, distribuídos em mais de 30 projetos imobiliários, todos concluídos e com seus respectivos “habite-se” legais devidamente emitidos.



O GRUPO DUARTE, no pleno desenvolvimento de suas atividades econômicas, chegou a gerar cerca de 1.100 (um mil e cem) empregos diretos.

Conduto, por razões que fogem a sua vontade e de seus administradores, o GRUPO DUARTE enfrenta crise financeira que justifica o presente Pedido de Recuperação Judicial.

...

**4. DAS CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO GRUPO DUARTE E PRINCIPAIS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA QUE MOVIMENTAM O PRESENTE PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - DO CUMPEIMENTO DA EXIGÊNCIA CONTIDA NO ART. 51, I, DA LEI Nº 11.101/2005**

---

**4.1 RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

Nos últimos anos o Brasil enfrentou severas crises que arrefeceram a economia do país. Mesmo diante desse contexto, o setor de construção civil apresentou em 2019 uma ligeira melhora. Segundo o IBGE, o crescimento nesse segmento foi de 1,6% em 2019, registrando assim seu primeiro resultado positivo após cinco anos seguidos de queda.

O PIB brasileiro apresentou nesses últimos 3 anos um acanhado crescimento, não tendo ainda se recuperando da grave crise que se originou no ano de 2014.

Mais recentemente, a economia global atravessa um período de inédito desafio. Devido ao alto poder de propagação do novo coronavírus (Sars-CoV-2), o isolamento social foi aplicado na maioria dos países, incluindo o Brasil. Essa medida trouxe como reflexo imediata e abrupta queda da atividade econômica global.



Diante desse panorama, o setor da construção civil, assim como tantos outros, já está sofrendo drasticamente os efeitos da COVID-19.

As construções, que possuem ciclos de trabalhos prolongados, são afetadas com essa crise pandêmica, obrigando as empresas a reduzir consideravelmente o volume de atividades das edificações ou até mesmo paralisar as obras por completo, podendo vir a prejudicar sensivelmente o segmento em que o GRUPO DUARTE atua; a despeito da necessidade imediata de reperfilamento de seu passivo diante do que ocorreu com a economia brasileira a partir de 2014.

Conforme mencionado, em 2014 se iniciou uma grave crise econômica nacional, a qual se agravou significativamente nos três anos seguintes, resultando em altas do desemprego, aumento do endividamento das famílias e, conseqüentemente, na queda do consumo e produção de bens. Tais fatores afetam severamente a construção civil, setor no qual o GRUPO DUARTE opera.

Entre 2015 e 2016, houve uma forte retração no nível de atividade econômica geral, representada pelo Produto Interno Bruto (PIB) Nacional, acumulando uma taxa de **crescimento negativo** de 6,8% nesse período, tendência finalmente revertida em 2017 e 2018 através de um suave crescimento de 1,3% e que vem mantendo o mesmo patamar em 2019.

Experimentando uma recessão ainda mais opressiva, o PIB da construção civil, entre os anos de 2014 a 2018, registrou déficits acumulados de 34,2%, conforme observa-se no gráfico a seguir. Em 2019, esse quadro foi revertido e alcançou a tímida taxa de 1,6%.





Fonte: IBGE  
Gráfico: PPK Consultoria

Como consequência da retração econômica, o setor da construção civil foi o que mais desempregou no período. Consoante com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2013, o número de pessoas ocupadas no setor somava 8,1 milhões. Já em 2019, registrava 6,8 milhões de empregados, queda de 15%, conforme ilustrado no gráfico a seguir:



Fonte: IBGE  
Nota: Valor registrado no último trimestre de cada ano.



As variações mais elásticas do PIB da construção civil estão atreladas à alta dependência do setor por obras públicas e programas de financiamento governamentais que proporcionem maior oferta de crédito à população a taxas de juros reduzidas.

Todavia, os investimentos do Governo em infraestrutura e oferta de crédito no mercado foram restringidos, ao mesmo tempo em que a Taxa Selic cresce uma tentativa de combater a alta da inflação, chegando ao patamar de 14,25% a.a. entre 2014 e 2015, justamente quando a realização dos investimentos retro mencionados, impactando assim a demanda por unidades residenciais que já se encontrava deprimida em meio a um cenário de crescimento níveis de desemprego.

Ainda conforme os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), elaborada pelo IBGE, a crise econômica no Brasil fez com que a taxa de desemprego apresentasse uma alta de aproximadamente 75% entre os anos de 2014 e 2019, representando um contingente de 12,6 milhões de pessoas desempregadas nesse último ano, conforme observado no gráfico abaixo. Essa circunstância já se denotava mais austera, com uma taxa de desemprego que até quarta semana do mês de setembro de 2020, atingia um patamar ainda alto de 14%, conforme observado no gráfico a seguir:





Fonte: IBGE

Essa circunstância já se denotava mais austera, com uma taxa de desemprego que até a segunda semana de julho de 2020, atingia um patamar ainda alto de 13,1%.

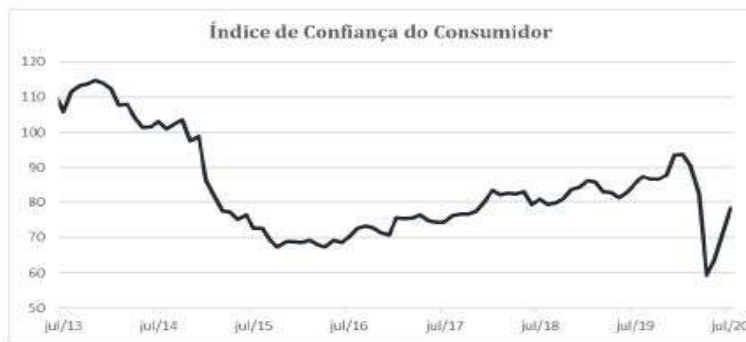
Com o aumento do nível de desemprego, o consumo das famílias se retraiu 3,2% em 2015 e 3,8% em 2016, apresentado leve recuperação em 2017 (2% de crescimento) e em 2018 (2,2% de crescimento), segundo o IBGE, configurando um saldo negativo acumulado de 3,8% no período analisado.

Em 2019, o IBGE aponta que o consumo das famílias manteve o crescimento, porém em uma variação abaixo da registrada nos dois anos anteriores, fechando em uma razão de 1,8%.

O bom desempenho da economia brasileira está, em grande medida, associado ao nível de consumo das famílias. Quando as perspectivas se tornam inconstantes, o receio de ampliar o consumo se fortalece. Essas circunstâncias podem ser apontadas por meio do Índice de Confiança do Consumidor (ICC), elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).



Conforme gráfico a seguir, mesmo sem alcançar ainda o nível pré-crise, o ano de 2019 vinha demonstrando uma recuperação importante, em comparação com o ICC de anos anteriores que apresentou expressivas quedas.



Fonte: FGV  
Gráfico: PPK Consultoria

Entretanto, a alta do desemprego e, principalmente, a pandemia de COVID-19, fragilizaram essa confiança, acarretando em um declínio violento de 34,5 pontos no índice, apenas entre os meses de janeiro a abril de 2020, o menor nível da série histórica iniciada em setembro de 2005. Entre os meses de maio a julho deste ano, esse índice teve uma leve melhora e subiu 19 pontos, fechados em 78,3.

Em função da queda no nível de renda da população, oriunda de crise econômica, o volume de vendas das incorporadoras foi diretamente impactado, evolução ilustrada no gráfico a seguir, elaborado com informações de empresas associadas à Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRINC).





Fonte: ABRAINC-FIPE, com base em dados de 20 empresas associadas à Abrainc.  
Gráfico: PPK Consultoria

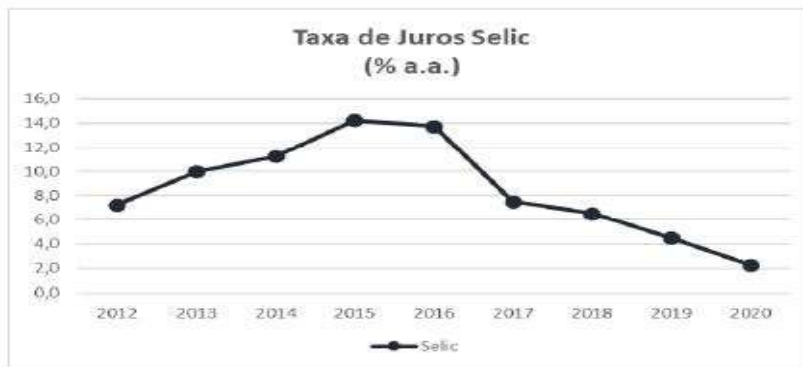
O mês de dezembro de 2014 acumulou um total de 131 mil unidades vendidas nos 12 meses precedentes. A partir de então, começou o movimento de queda, que atingiu seu mínimo em março de 2017, quando registrou 102 mil unidades vendidas nos últimos 12 meses, queda de 22% no período. Posteriormente, a trajetória se inverteu e as vendas começaram a se recuperar, alcançando 114 mil unidades vendidas em dezembro de 2019.

Outro fator relacionado ao consumo e produção de bens e serviços e ao nível de gastos, é a taxa básica de juros de nossa economia, a SELIC, que alcançou 11,25% em 2015 e terminou em 13,75%, reduzindo e encarecendo o volume de crédito no mercado nesse período.

O percurso de elevação foi interrompido apenas em meados de 2017 e atingiu 4,5% ao ano em 2019 – conforme gráfico a seguir. Em 2020, o coeficiente da Selic é de 2,25%, com previsão de baixar ainda mais até o final deste ano, conforme o Banco

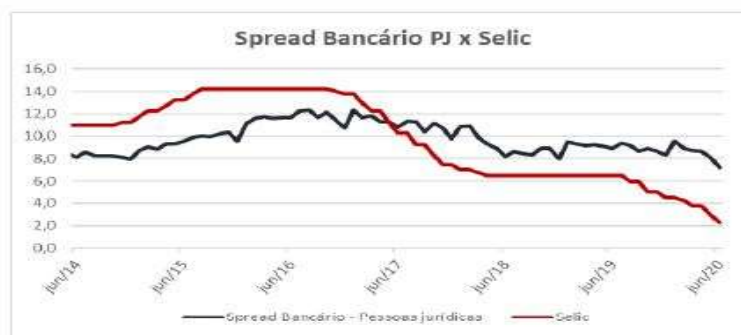


Central, e fechar em 2%. Entretanto, essa queda recente na Taxa Selic foi repassada apenas parcialmente para os consumidores devido ao Spred Bancário ainda elevado.



Fonte: Banco Central do Brasil  
Gráfico: PPK Consultoria

O gráfico abaixo apresenta a evolução da Taxa Selic e do Spread Bancário para Pessoas Jurídicas. Embora tenha ocorrido uma redução a partir do 1º semestre de 2018, a redução da Taxa Selic foi muito mais acentuada no período, ficando evidente que essa redução não foi repassada plenamente ao consumidor.



Fonte: Banco Central do Brasil  
Gráfico: PPK Consultoria



Em suma, fatores macroeconômicos foram preponderantes para degradação da saúde do mercado brasileiro de construção civil. A redução da demanda de unidades habitacionais foi ocasionada pelo aumento do desemprego, deterioração do poder de compra e desconfiança quanto ao futuro.

Tais elementos causaram a redução do faturamento do GRUPO DUARTE originando da estagnação da construção de novas unidades. O fato culminou no refreamento da lucratividade e, conseqüentemente, na deterioração do seu fluxo de caixa, refletindo na menor capacidade de serviço à dívida.

#### **4.2. CAUSAS CONCRETAS DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL DO GRUPO DUARTE**

Associadas às razões externas da crise econômico-financeira do país, o GRUPO DUARTE foi impactado diretamente com problemas ocorridos em todo BRASIL como Programa Minha Casa Minha Vida (PMCV), devido ao atraso no repasse das medições, falta de indexação dos custos sobre a correção monetária e exigências além das estabelecidas em contrato, principalmente para aquelas construtoras que aderiram a esse programa na modalidade Faixa 1, que foi o caso das empresas que compõem o GRUPO DUARTE.

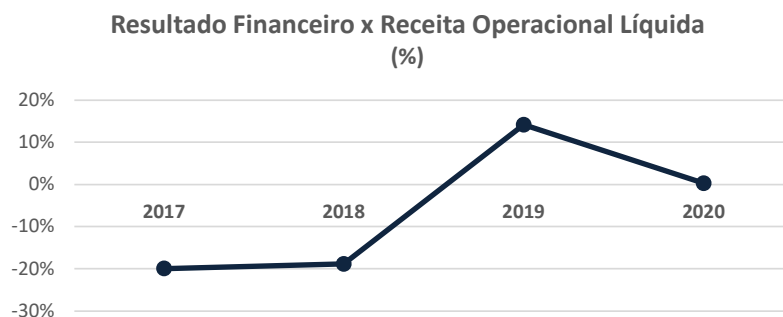
Após esse enterevo, o GRUPO DUARTE, tendo entregue 1.600 (um mil e seiscentas) casa no município de Serra Talhada/PE, assumiu todos os prejuízos provenientes daquele programa (PCMV).

Como reflexo, o GRUPO DUARTE teve sua estrutura financeira abalada, e prejudicou sensivelmente sua atividade de incorporação imobiliária voltada à classe média. A falta de liquidez ocasionou atrasos nas obras e, conseqüentemente, ações de



clientes e cobrança por parte dos bancos financiadores. Além do mais, o GRUPO DUARTE fora afetado através da redução da margem operacional e do aumento dos empréstimos.

Segue abaixo gráfico que demonstra a relação dos custos operacionais X a receita operacional líquida nos anos de 2017 a 2020:



Fonte: Construtora GRUPO DUARTE  
Gráfico: PPK Consultoria

Destaca-se do gráfico acima os exercícios de 2017 e de 2018, quando os custos atingiram elevado patamar em relação a Receita Operacional Líquida, sendo 146,3% e 157,5%, respectivamente, voltando a razoabilidade nos anos seguintes (2019 e 2020).

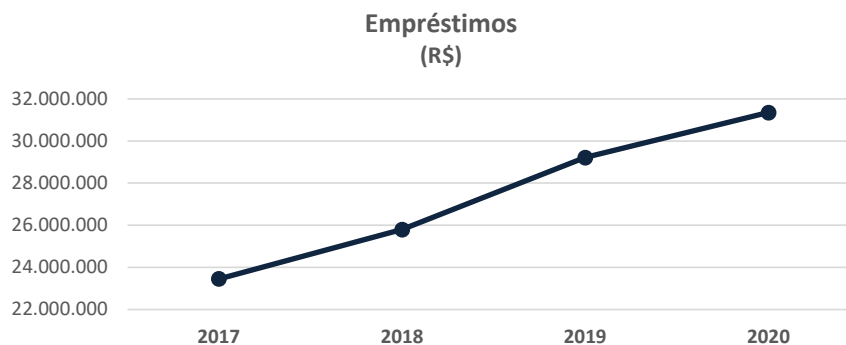
Diante dessa condição, aliada à retração do setor da construção civil, o resultado do GRUPO DUARTE nos últimos três períodos sofreu impacto significativo e apresentou continuados prejuízos entre 2017 e 2019, atingindo um saldo negativo de 17,1 milhões no ano de 2018, conforme ilustrado no gráfico abaixo:





Fonte: Construtora GRUPO DUARTE  
Gráfico: PPK Consultoria

Outro ponto que refletiu significativamente na momentânea crise do GRUPO DUARTE fora a alavancagem do endividamento bancário, representando um volume médio de 26% do Passivo com terceiros e apresentando alta de 34%, entre 2017 e 2020, conforme ilustrado no gráfico abaixo:



Fonte: Construtora GRUPO DUARTE  
Gráfico: PPK Consultoria



Ademais, o GRUPO DUARTE, que já vinha acumulando declínios sucessivos em seu resultado, apresentou um prejuízo contábil exorbitante em 2018, decorrente principalmente de elevados custos com a devolução de terrenos destinados a empreendimentos futuros que foram descontinuados em função da grave situação econômico-financeira vivida naquele ano, gerou impacto direto no seu Patrimônio Líquido (PL), saindo de um saldo positivo de R\$ 10,5 milhões em 2017 para um saldo negativo R\$ 8,2 milhões até outubro de 2020. Ou seja, o PL reduziu em 179% nesse período, conforme ilustrado no gráfico adiante:



Fonte: Construtora GRUPO DUARTE  
Gráfico: PPK Consultoria

Por todos os pontos acima expostos, o GRUPO DUARTE se depara com uma situação de ameaça à continuidade de suas atividades empresariais, sendo isso facilmente demonstrável a partir da compilação da evolução das demonstrações contábeis ao longo do período apresentado.

A situação em tela vislumbra fazer-se necessária a tutela jurisdicional da Lei Federal nº 11.101/2005 no sentido de salvaguardar a continuidade da atividade



econômica do GRUPO DUARTE, sua geração de empregos, imposto e renda, objetivo maior da Lei de Recuperação Judicial.

#### **4. Modelagem Econômico-Financeira**

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no **PLANO** e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das **RECUPERANDAS**, nos termos propostos pelo **PRJ** do qual o presente Laudo é parte inseparável, foram desenvolvidas projeções que demonstram as disponibilidades atuais, quer de caixa e equivalente caixa, quer de provisionamentos realizados; e a geração de caixa no período proposto para pagamento de seus passivos, atestando assim que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções foram realizadas para um período de 14 (dez) anos com base nas informações históricas e nas perspectivas das próprias **RECUPERANDAS** em relação ao comportamento de mercado, custos e despesas; e contrapostos aos valores do passivo inscrito no processo de recuperação judicial, tomando-se por base seu perfil de exigibilidade.

Dessa forma, procedemos à projeção consolidada dos resultados operacionais e dos fluxos de caixa futuros das **RECUPERANDAS** para o período em análise através de variáveis operacionais que afetam o negócio. Consideramos um cenário único de projeções, que representa as operações do **GRUPO DUARTE** conforme as suas reestruturações operacionais e financeiras e a programação e evolução esperada, nas condições atuais, do seu mercado de atuação.

A gestão das **RECUPERANDAS** afirma estar comprometida com o direcionamento de todos os esforços para recuperar-se econômica e financeiramente, bem como, no posicionamento



de mercado visando potencializar suas atividades através da manutenção ou restabelecimento das relações comerciais com seus fornecedores.

O planejamento estratégico apresentado pelo **GRUPO DUARTE** não se restringe ao período em análise, sendo certo que o presente trabalho, como acima citado, tem como horizonte a abrangência determinada pelos incisos II e III, do art. 53, da **LRJF**, particularmente minimizado pelo perfil de exigibilidade de seu passivo, conforme determinado pelo art. 54 da **LRJF**.

Com o objetivo de tornamos inteligível o material aqui apresentado, estamos demonstrando de forma sintética o Demonstrativo de Resultado e o Fluxo de Caixa Projetado para o período em análise, sendo certo podermos fornecer informações adicionais, desde que, pertinentes e esclarecedoras a qualquer parte legitimamente interessada, salvaguardados os aspectos sigilosos da gestão das **RECUPERANDAS**. Para tanto, faz-se necessário o envio de e-mail para o administrador judicial do referido processo de recuperação judicial, o qual será respondido dentro da maior brevidade possível<sup>2</sup>.

#### 4.1. Premissas

As seguintes são as premissas utilizadas na modelagem do presente Laudo Econômico Financeiro:

- a) Todos os valores estão apresentados em Reais.
- b) As projeções realizadas não consideram as variações inflacionárias, tanto para os lançamentos a crédito como a débito.
- c) As projeções tiveram os centavos ocultados em sua apresentação.

---

<sup>2</sup> [Natalia.pimentel@lrfideres.com.br](mailto:Natalia.pimentel@lrfideres.com.br)  
81 3314 0040  
Praça Miguel de Cervantes, 60  
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate  
Ilha do Leite / Recife/PE  
CEP 50070 520  
  
[contato@ppkconsultoria.com.br](mailto:contato@ppkconsultoria.com.br)  
[www.ppkconsultoria.com.br](http://www.ppkconsultoria.com.br)



- d) As contas de Receitas, Custos e Despesas foram aglutinadas em seus respectivos grupos correspondentes.
- e) Foram considerados os investimentos necessários à manutenção das atividades operacionais como manutenção e aquisição de maquinários.
- f) Para amortização do passivo sujeito aos efeitos do **PRJ** em análise, foram utilizados como parâmetros aqueles apresentados na proposta de pagamento aos credores de cada uma de suas respectivas **Classes**, tomando-se por base os valores apresentados na 1ª lista de credores publicada pelo administrador judicial, a saber:

**I. Classe I – Credores Trabalhistas:**

- Amortização da dívida sem deságio em 12 parcelas.
- Os itens de I a X da cláusula 6.1 do Plano de Recuperação Judicial, a princípio não foram considerados para efeito de projeção, pois no momento da elaboração do presente Laudo econômico-financeiro não havia verbas trabalhistas as quais se encaixassem nos referidos critérios.

**II. Classe II – Credores Com Garantia Real:**

- **DESÁGIO:** Será aplicado deságio de **80%** (oitenta por cento) sobre os valores habilitados no presente processo de **RJ**.
- **REMUNERAÇÃO:** Juros e Correção Monetária serão calculados conforme a **TR** adicionado ao percentual de 1% (um e por cento) ao ano.



- **Carência do Pagamento do Valor Principal.** Carência do pagamento do valor principal e da **REMUNERAÇÃO** do período que vai do 1º ao 12º mês e carência de pagamento apenas do valor principal do período que vai do 13º ao 18º mês.
- **Amortização:** 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO** a partir do 19º.

III. **Classe III – Credores Quirografários:**

- **Deságio.** Será aplicado deságio de **80%** (oitenta por cento) sobre os valores habilitados no presente processo de **RJ**.
- **REMUNERAÇÃO:** Juros e Correção Monetária serão calculados conforme a **TR** adicionado ao percentual de 1% (um e por cento) ao ano.
- **Carência do Pagamento do Valor Principal.** Carência do pagamento do valor principal e da **REMUNERAÇÃO** do período que vai do 1º ao 12º mês e carência de pagamento apenas do valor principal do período que vai do 13º ao 18º mês.
- **Amortização:** 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO** a partir do 19º.

IV. **Classe IV – Credores Microempresas ou Empresas de Pequeno Porte:**

- **Deságio.** Será aplicado deságio de **50%** (cinquenta por cento) sobre os valores habilitados no presente processo de **RJ**.



- **REMUNERAÇÃO:** Juros e Correção Monetária serão calculados conforme a taxa **TR** adicionado ao percentual de 1% (um por cento) ao ano.
  - **Amortização:** 48 (quarenta e oito) parcelas mensais acrescidas da **REMUNERAÇÃO** a partir do 13º mês.
- g) A tributação das **RECUPERANDAS** foi calculada com base na legislação vigente, bem como nos respectivos regimes tributários adotados.
- h) Os parâmetros de projeção de custos e despesas tomaram por base o histórico do **GRUPO DUARTE**, com os devidos ajustes a serem implementados e em andamento.
- i) Os custos e despesas parametrizados estão em valores coincidentes com seu período de apuração.
- j) Os juros reais para remuneração dos credores foram considerados de acordo com o critério definido no **PLANO**.
- k) As premissas e pressupostos aqui considerados, foram realizados dentro de uma posição conservadora e em consistência com o desempenho histórico do **GRUPO DUARTE** e sua atual situação.



## 5. Projeções

### 5.1. Receita Total

A base utilizada para a projeção da receita operacional bruta foi o planejamento comercial, que por sua vez se lastreou na receita histórica das unidades em funcionamento e na estratégia de recuperação adotada pelo **GRUPO DUARTE**.

### 5.2. Deduções da Receita

Sobre as receitas foram utilizadas as respectivas alíquotas de PIS, COFINS para calcular a incidência de tributos indiretos.

### 5.3. Custos

Os custos foram projetados com base em valores atuais, líquidos de todos os tributos creditáveis e com as reduções propostas no plano de reestruturação operacional.

### 5.4. Despesas

As despesas contemplam os seguintes itens do setor administrativo: mão de obra, encargos sociais, serviços de terceiros – incluindo os de recuperação judicial, utilidades (água, telefone e internet), seguros, energia elétrica, aluguéis, taxas e impostos, softwares, tarifas bancárias, conservação e manutenção, material de escritório entre outras.

### 5.5. Tributo sobre o lucro

Sobre o Lucro do período foram utilizadas as respectivas alíquotas de IRPJ e CSLL para calcular a incidência dos tributos diretos, em conformidade com os regimes tributários adotados pelas **RECUPERANDAS**.



### 5.6. Considerações adicionais:

Cumpre-nos informar ainda que a alta gestão das **RECUPERANDAS** trouxe-nos as considerações abaixo:

- I. Em 11 de março de 2020, a OMS - Organização Mundial da Saúde decretou estado de pandemia para a COVID-19, doença causada pelo novo Coronavírus (SARS-CoV-2).
- II. Na sequência do evento acima, iniciou-se uma série de medidas legais restritivas a mobilidade social e/ou exercício da atividade empresária em diversos estados no segmento da construção civil que afeta severamente as **RECUPERANDAS**.
- III. Até o momento da elaboração do presente **PRJ**, tais medidas restritivas não foram revertidas em sua totalidade, tampouco as consequências da mencionada pandemia sobre a atividade econômica foram aquilatadas pelos organismos governamentais.

Com base em todo acima exposto, considerada as incertezas trazidas para a retomada da atividade econômica em função das medidas de isolamento social e suspensão de atividade econômica decorrentes da pandemia do COVID-19, consideramos cenário de aceitável previsibilidade aquele que se iniciará em junho de 2021; sem detrimento de ulterior apresentação de projeções que considerem período distinto de apuração.



### 5.7. Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)

ANO PROJEÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14
<b>Receita Operacional Bruta</b>	5.770.537	5.318.352	5.369.200	5.397.760	5.401.320	5.404.880	5.408.440	5.412.000	5.465.560	5.519.120	5.413.360	5.238.520	4.957.960	4.779.400
<b>(-) Deduções sobre a Receita</b>	(262.667)	(176.221)	(171.048)	(172.970)	(181.805)	(194.937)	(398.374)	(398.614)	(402.218)	(405.823)	(398.705)	(386.939)	(368.057)	(356.040)
<b>% sobre Receita Bruta</b>	-4,6%	-3,3%	-3,2%	-3,2%	-3,4%	-3,6%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%	-7,4%
<b>Receita Operacional Líquida</b>	5.507.869	5.142.130	5.198.152	5.224.790	5.219.515	5.209.943	5.010.066	5.013.386	5.063.342	5.113.297	5.014.655	4.851.581	4.589.903	4.423.360
<b>(-) Custos</b>	(2.720.480)	(2.104.000)	(2.088.000)	(1.968.000)	(1.904.000)	(1.878.000)	(1.928.000)	(1.788.000)	(1.688.000)	(1.688.000)	(1.688.000)	(1.688.000)	(1.532.000)	(1.532.000)
<b>% sobre Receita Líquida</b>	-49,4%	-40,9%	-40,2%	-37,7%	-36,5%	-36,0%	-38,5%	-35,7%	-33,3%	-33,0%	-33,7%	-34,8%	-33,4%	-34,6%
<b>(=) Lucro Bruto</b>	2.787.389	3.038.130	3.110.152	3.256.790	3.315.515	3.331.943	3.082.066	3.225.386	3.375.342	3.425.297	3.326.655	3.163.581	3.057.903	2.891.360
<b>% sobre Receita Líquida</b>	50,6%	59,1%	59,8%	62,3%	63,5%	64,0%	61,5%	64,3%	66,7%	67,0%	66,3%	65,2%	66,6%	65,4%
<b>(-) Despesas</b>	(2.048.653)	(1.876.681)	(1.830.777)	(1.609.617)	(1.609.617)	(1.609.617)	(1.609.617)	(1.609.617)	(1.609.617)	(1.545.917)	(1.500.417)	(1.500.417)	(1.272.828)	(1.272.828)
<b>% sobre Receita Líquida</b>	-37,2%	-36,5%	-35,2%	-30,8%	-30,8%	-30,9%	-32,1%	-32,1%	-31,8%	-30,2%	-29,9%	-30,9%	-27,7%	-28,8%
<b>EBITDA</b>	738.737	1.161.450	1.279.375	1.647.173	1.705.898	1.722.326	1.472.449	1.615.770	1.765.725	1.879.381	1.826.238	1.663.165	1.785.075	1.618.532
<b>% sobre Receita Líquida</b>	13,4%	22,6%	24,6%	31,5%	32,7%	33,1%	29,4%	32,2%	34,9%	36,8%	36,4%	34,3%	38,9%	36,6%
<b>(-) Despesas Financeiras</b>	(471.654)	(921.336)	(871.386)	(822.275)	(776.378)	(733.893)	(695.199)	(660.211)	(641.088)	(712.603)	(805.148)	(11.442)	(6.787)	(2.133)
<b>% sobre Receita Líquida</b>	-8,6%	-17,9%	-16,8%	-15,7%	-14,9%	-14,1%	-13,9%	-13,2%	-12,7%	-13,9%	-16,1%	-0,2%	-0,1%	0,0%
<b>(=) Lucro Antes do IRPJ/CSLL</b>	267.083	240.114	407.989	824.898	929.521	988.433	777.251	955.559	1.124.637	1.166.778	1.021.090	1.651.723	1.778.288	1.616.399
<b>% sobre Receita Líquida</b>	4,8%	4,7%	7,8%	15,8%	17,8%	19,0%	15,5%	19,1%	22,2%	22,8%	20,4%	34,0%	38,7%	36,5%
<b>(-) Provisão para IR e CSLL</b>	(139.264)	(137.021)	(143.507)	(141.163)	(142.672)	(140.782)	(140.292)	(142.001)	(143.251)	(145.233)	(142.050)	(128.050)	(112.412)	(108.341)
<b>% sobre Lucro Antes do IRPJ/CSLL</b>	-2,5%	-2,7%	-2,8%	-2,7%	-2,7%	-2,7%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,8%	-2,6%	-2,4%	-2,4%
<b>(=) Resultado do Período</b>	<b>127.819</b>	<b>103.093</b>	<b>264.482</b>	<b>683.735</b>	<b>786.848</b>	<b>847.651</b>	<b>636.959</b>	<b>813.558</b>	<b>981.386</b>	<b>1.021.545</b>	<b>879.040</b>	<b>1.523.673</b>	<b>1.665.876</b>	<b>1.508.058</b>
<b>% sobre Receita Líquida</b>	2,3%	2,0%	5,1%	13,1%	15,1%	16,3%	12,7%	16,2%	19,4%	20,0%	17,5%	31,4%	36,3%	34,1%



### 5.8. Demonstração de Fluxo de Caixa

ANO PROJEÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	ANO 13	ANO 14
<b>Saldo Inicial de Caixa</b>	-	<b>12.149</b>	<b>32.880</b>	<b>43.699</b>	<b>52.587</b>	<b>66.252</b>	<b>76.711</b>	<b>89.834</b>	<b>101.505</b>	<b>109.697</b>	<b>118.347</b>	<b>129.978</b>	<b>121.483</b>	<b>150.589</b>
Lucro Líquido	65.596	66.653	247.550	687.560	812.380	895.903	709.075	910.636	1.104.560	1.171.998	1.058.011	1.469.199	(995.603)	(987.091)
Ajustes não Envolvendo Caixa	483.198	921.336	871.386	822.275	776.378	733.893	695.199	660.211	641.088	712.603	805.148	11.442	6.787	2.133
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>	<b>548.794</b>	<b>987.989</b>	<b>1.118.936</b>	<b>1.509.835</b>	<b>1.588.758</b>	<b>1.629.796</b>	<b>1.404.273</b>	<b>1.570.847</b>	<b>1.745.648</b>	<b>1.884.601</b>	<b>1.863.159</b>	<b>1.480.640</b>	<b>(988.815)</b>	<b>(984.958)</b>
Captação de Recursos Líquidos	1.227.066	2.870.208	2.461.527	2.019.587	1.899.544	1.717.886	1.818.663	1.615.649	1.135.133	785.042	902.011	(1.012.275)	1.490.126	1.424.922
<b>Amortização de Dívidas</b>	<b>(1.763.711)</b>	<b>(3.837.466)</b>	<b>(3.569.645)</b>	<b>(3.520.534)</b>	<b>(3.474.637)</b>	<b>(3.337.223)</b>	<b>(3.209.813)</b>	<b>(3.174.825)</b>	<b>(2.872.590)</b>	<b>(2.660.993)</b>	<b>(2.753.539)</b>	<b>(476.860)</b>	<b>(472.206)</b>	<b>(428.767)</b>
Juros pagos - concursais	-	(33.395)	(54.432)	(49.405)	(44.378)	(39.405)	(34.712)	(30.058)	(25.404)	(20.750)	(16.096)	(11.442)	(6.787)	(2.133)
Juros pagos - extraconcursal e não sujeitos	(450.006)	(864.115)	(816.954)	(772.870)	(731.999)	(694.488)	(660.486)	(630.152)	(615.684)	(691.853)	(789.053)	-	-	-
Amortização - Classe I	(957.409)	(683.864)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização - Classe II	-	(24.248)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(290.971)	(266.723)
Amortização - Classe III	-	(14.537)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(174.448)	(159.910)
Amortização - Classe IV	-	(21.746)	(37.278)	(37.278)	(37.278)	(15.533)	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização - Extraconcursal e Não Sujeito	(356.295)	(2.195.563)	(2.195.563)	(2.195.563)	(2.195.563)	(2.122.379)	(2.049.196)	(2.049.196)	(1.766.084)	(1.482.972)	(1.482.972)	-	-	-
<b>Saldo Final de Caixa</b>	<b>12.149</b>	<b>32.880</b>	<b>43.699</b>	<b>52.587</b>	<b>66.252</b>	<b>76.711</b>	<b>89.834</b>	<b>101.505</b>	<b>109.697</b>	<b>118.347</b>	<b>129.978</b>	<b>121.483</b>	<b>150.589</b>	<b>161.786</b>



## Anexo III - Relação de Credores Classe I



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDITORES TRABALHISTAS**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
ABILIBE DA SILVA FERREIRA	R\$	7.200,00
ADRIANA FREITAS DA ROCHA	R\$	13,83
ADRIANO SOARES PACHECO	R\$	10.000,00
AGNALDO FRANCISCO DA SILVA	R\$	16.565,97
AILSON JOSE DE LIMA	R\$	5.000,00
AILTON MARQUES DOS SANTOS	R\$	65.947,88
ALBERTINO SILVA DE SOUZA	R\$	12.528,17
ALDO GONÇALVES DA SILVA	R\$	2.000,00
ALESSANDRO OLIVEIRA DA SILVA	R\$	4.932,27
ALEXANDRE DA SILVA	R\$	3.000,00
ALEXSANDRO DUTRA DO ESPIRITO SANTO	R\$	4.500,00
ALEXSANDRO PEREIRA DA SILVA	R\$	20.000,00
ALISON BEZERRA DE ALBUQUERQUE	R\$	3.000,00
ANDERSON SILVESTRE DE CARVALHO	R\$	6.150,00
ANDRE DA SILVA LUCENA	R\$	3.709,20
ANTÔNIO ALVES DE FREITAS	R\$	8.400,00
ANTÔNIO JOSÉ BARBOSA	R\$	14.400,00
CARLOS ALBERTO DE SANTANA	R\$	1.760,91
CARLOS ANDRE DE AGUIAR E SOUZA	R\$	30.000,00
CARLOS AURELIO DOS SANTOS	R\$	29.085,49
CÍCERO LUIZ FERREIRA	R\$	8.938,69
CÍCERO RODRIGUES DE SOUZA	R\$	17.616,65
CLAUDIO PEDRO DA SILVA	R\$	6.000,00
CLOVIS FERREIRA DA CONCEIÇÃO	R\$	2.000,00
DAMUNIZ FERREIRA LEITE DA SILVA	R\$	788,89
DANIEL RODRIGUES DA COSTA	R\$	30.172,35
DAVSON JOSÉ DA COSTA	R\$	38.000,00
DEYVID PEREIRA DA SILVA	R\$	7.721,88
DIOGO JOSE DO NASCIMENTO	R\$	5.000,00
DOMINGOS SALMO DE S COSTA	R\$	30.870,11
EDMILSON VITOR DE SOUZA	R\$	8.000,00
EDMILTON MARCOLINO DA SILVA	R\$	1.000,00
EDVALDO JOSE DOS SANTOS	R\$	1.000,00
EMANUEL GONCALVES MORAIS	R\$	6.500,00
EMERSON LEANDRO DA SILVA BARBOSA	R\$	4.453,06
ERICK JOSE DA SILVA NASCIMENTO	R\$	7.740,05
ERINALDO SEVERINO DE LIMA	R\$	4.008,27
ESTANISLAU SEBASTIAO DA SILVA SANTOS	R\$	5.000,00
EZEQUIEL BARBOSA DE FREITAS	R\$	27.245,26
FABIANO GONÇALVES DE SANTANA	R\$	8.500,00
FERNANDA PATRICIA MIRANDA DOS SANTOS	R\$	12.162,27
FERNANDO JOSE DE LIMA	R\$	8.882,86
FILIPE ALVES DA SILVA	R\$	2.049,88
FRANCINALDO DE MELO SALVADOR	R\$	5.300,56
FRANCISCO EDSON RAMALHO DE SOUSA	R\$	15.612,67
FRANCISCO INALDO LEITE PEREIRA	R\$	9.770,40
FRANCISCO SILVESTRE DE CARVALHO	R\$	11.000,00
FRANCO NERIO DE MELO SALVADOR	R\$	2.568,12
GEOVANE JOSE SOARES	R\$	2.000,00
GILMAR CIRINO DE ANDRADE	R\$	12.073,26
GILVAN COSMO DE CARVALHO	R\$	2.679,94
GILVAN JOSÉ DA SILVA	R\$	23.491,00
GIVONALDO SEVERINO DOS SANTOS	R\$	9.228,56
GLEICE RODRIGUES DE MOURA SANTOS	R\$	2.080,00
GRAZILIANO FERREIRA DE OLIVEIRA	R\$	1.000,00
HECTOR JUAN DA SILVA	R\$	2.026,33
IRAQUITAN ROMAO DA SILVA	R\$	2.080,00
ISAIAS FREITAS GARCIA	R\$	2.366,38
ISMAEL ALVES DE OLIVEIRA	R\$	4.163,59
JACSON DE OLIVEIRA COSMO	R\$	1.255,44
JAILSON ANTÔNIO DE LIMA	R\$	55.901,56
JAILSON NOEL DA SILVA	R\$	10.000,00
JAIME DE SOUZA GOMES	R\$	5.743,90
JANDERSON LUIZ FIDELIS DA SILVA	R\$	4.017,69
JANILSON LEITE DOS SANTOS	R\$	1.000,00
JEREMIAS FERREIRA DA SILVA	R\$	7.000,00



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDITORES TRABALHISTAS**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
JOÃO ANTÔNIO DA SILVA	R\$	1.298,46
JOAO CARDOSO DO NASCIMENTO	R\$	7.068,00
JOÃO FERREIRA	R\$	3.360,00
JOÃO PAULO RIBEIRO DA SILVA	R\$	540,00
JOELTON GOMES DA COSTA	R\$	33.872,71
JONAS JOSÉ DA SILVA	R\$	10.000,00
JOSE ADEMIR PEREIRA DE LIMA	R\$	1.000,00
JOSE ALVES BARRETO DA SILVA	R\$	1.363,38
JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA	R\$	5.655,43
JOSE ANTONIO DOS SANTOS	R\$	10.287,50
JOSÉ AUGUSTO DE LIMA DA SILVA	R\$	5.500,00
JOSE CLAUDIO RAMOS DO NASCIMENTO	R\$	7.000,00
JOSE EDILSON ALEXANDRE DA SILVA	R\$	2.378,81
JOSE EDSON DA SILVA	R\$	2.368,05
JOSE ELENILDO DA SILVA SANTOS	R\$	3.300,00
JOSÉ FERNANDO DA SILVA	R\$	9.837,00
JOSE FRANCISCO BARBOSA FILHO	R\$	3.253,58
JOSÉ GERMANO DA SILVA	R\$	21.432,88
JOSE GERONIMO DE LIRA	R\$	6.354,38
JOSE HELENO CARNEIRO DA CRUZ	R\$	4.900,00
JOSÉ ISRAEL ALVES BARBOSA	R\$	14.291,02
JOSÉ IVANILDO PEREIRA BEZERRA	R\$	5.000,00
JOSÉ LUIS AMORIM SILVA	R\$	30.058,50
JOSÉ MACIEL OTAVIO	R\$	1.000,00
JOSE MANOEL RAMOS	R\$	7.718,65
JOSE MARIO DA SILVA	R\$	2.000,00
JOSE MONTE DA SILVA FILHO	R\$	6.894,51
JOSÉ PEREIRA ANACLETO	R\$	18.129,19
JOSE ROBERTO ALVES DA SILVA	R\$	4.300,00
JOSE ROBERTO BATISTA DE LIMA	R\$	1.200,00
JOSIVAL RODRIGUES AMORIM	R\$	30.374,37
LEANDRO COSTA DANTAS	R\$	2.000,00
LEONARDO GOMES PIMENTEL	R\$	10.015,53
LEONARDO PLINIO DE ALMEIDA	R\$	26.294,81
LEONILDO PEDRO PEREIRA	R\$	20.652,43
LIDEILSON ALVES DE SOUZA	R\$	12.401,17
LINDAURO ESTEVÃO DA SILVA	R\$	7.485,85
LUCAS DA SILVA CARVALHO	R\$	17.098,54
LUCIA MARIA DOMINGOS	R\$	2.700,00
LUISES RODRIGUES FERREIRA DE ALMEIDA	R\$	4.400,00
MANOEL BATISTA ANTAS CARIRI	R\$	28.224,38
MANOEL FRANCISCO ALVES	R\$	7.863,27
MANOEL MESSIAS DA COSTA	R\$	709,50
MARCELA RAMOS DE ASSIS SOUZA	R\$	35.023,38
MARCELO FERREIRA DOS SANTOS	R\$	6.614,99
MARCELO LUCAS DE ALMEIDA	R\$	3.000,00
MARCIEL ALVES DOS SANTOS	R\$	1.069,56
MARCIONILA TEREZA ALVES RIBEIRO	R\$	2.742,67
MARCONE JOSE DA SILVA	R\$	3.300,00
MARCONI ROBERTO DA SILVA	R\$	9.897,48
MARCOS ALEXANDRE DA SILVA	R\$	1.500,00
MARCOS ANTONIO DOS S JUNIOR	R\$	34.342,21
MARCOS ANTÔNIO MARCELINO DE SANTANA	R\$	5.000,00
MARCOS JOSÉ DOS SANTOS	R\$	3.910,04
MARCOS MANOEL DA SILVA	R\$	2.500,00
MARCOS PEDRO DOS SANTOS ROCHA	R\$	7.030,38
MARCOS ROBERTO DOS SANTOS	R\$	5.000,00
MARCOS VINICIUS DE SOUZA	R\$	8.216,64
MAURICELIO TRINDADE DE LIRA	R\$	1.140,00
MAURICIO FERREIRA DA SILVA	R\$	11.651,00
MAURILIO RAMALHO DA SILVA	R\$	2.221,18
MOISÉS FRANCISCO MIGUEL	R\$	9.837,00
NELSON SEVERINO DA SILVA	R\$	15.000,00
NICACIO CORDEIRO DA SILVA	R\$	3.761,97
ODAIR EDSON DE SOUZA COSTA	R\$	6.338,61
ORLANDO JOSE FELIX	R\$	2.000,00
OTAVIO BENICIO DA SILVA	R\$	4.500,00



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDITORES TRABALHISTAS**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
PAULO BERNARDO DA SILVA	R\$	6.000,00
PAULO CESAR DOS SANTOS	R\$	4.000,00
PAULO ROBERTO DA SILVA PEREIRA	R\$	848,92
PAULO ROBERTO DE LIMA	R\$	3.104,41
PAULO SERGIO DA SILVA	R\$	2.200,00
PAULO SERGIO DA SILVA LIMA	R\$	2.000,00
PAULO SOARES DE ATAIDE	R\$	1.570,55
PAULO SOARES DE ATAIDE	R\$	1.106,19
PEDRO BERNARDO CAMPELO	R\$	4.000,00
PEDRO PEREIRA DA SILVA	R\$	274,01
QUIRINO CABRAL DE LIMA	R\$	10.000,00
REGINALDO BESERRA DOS SANTOS	R\$	40.000,00
REGINALDO VILAR DA SILVA	R\$	3.300,00
RENILDO ALEIXO DA SILVA	R\$	25.887,50
RICARDO ALEXANDRE DOS SANTOS	R\$	15.000,00
RODRIGO SANTOS VIEIRA	R\$	365,00
ROGERIO DE SOUZA	R\$	24.264,71
RONILSON DOS REIS COSTA	R\$	26.194,20
ROSALVO GOMES DA SILVA	R\$	15.000,00
ROSENILDO ALVES DE MELO	R\$	5.500,00
SANDRO DA SILVA ALVES	R\$	7.000,00
SEBASTIÃO OTÁVIO DOS SANTOS	R\$	2.489,86
SEVERINO IVANILDO DE LIMA	R\$	13.000,00
SEVERINO JOSÉ DE FRANÇA	R\$	5.000,00
SEVERINO JOSE DO NASCIMENTO	R\$	2.000,00
SEVERINO LUIZ DE SANTANA	R\$	1.881,76
SEVERINO MIGUEL DE SOUZA	R\$	2.830,57
SHEYLA CYNTHIA FERREIRA PIMENTEL	R\$	16.200,00
SIDCLEI FAGUNDES DA SILVA	R\$	1.616,00
SILVANA AVELINO DOS ANJOS	R\$	7.649,07
SOSTENES LUCAS SILVESTRE DE LIMA	R\$	1.000,00
TADEU MATEUS DA SILVA	R\$	10.000,00
THIAGO JOSÉ SILVA GOMES	R\$	8.000,00
VALDEMAR MOREIRA DA SILVA	R\$	33.698,95
VALDENILSON GOMES DA SILVA	R\$	2.125,00
VALDIR PAULINO FERREIRA	R\$	10.000,00
VALMIR VIEIRA DA SILVA	R\$	6.500,00
VANDO RIBEIRO DOS SANTOS	R\$	320,00
VANESSA ALVES DE ALBUQUERQUE	R\$	4.300,00
VEROLME NUNES FRANCO JUNIOR	R\$	4.613,46
WELLINGTON CLAUDIO DOS PRAZERES GALACHO	R\$	3.246,49
WESLEY VINICIUS DE SANTANA E SILVA	R\$	31.872,28
YAGO LIBERATO AZEVEDO	R\$	3.931,68



## **Anexo IV – Relação de Credores Classe II**



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES COM GARANTIA REAL**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
BANCO DO BRASIL S/A	R\$	6.705.408,44
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	R\$	10.579.363,99



## **Anexo V – Relação de Credores Classe III**



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
ABEL EDUARDO TEIXEIRA FERREIRA BARROS	R\$	5.880,00
ABRE - AGÊNCIA BRASILEIRA DE ESTÁGIO	R\$	2.208,61
ADILSON FRANCISCO	R\$	1.506,62
ADJANETE SILVA DE MIRANDA	R\$	192.206,78
AG SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE VEÍCULOS LTDA	R\$	20.000,00
ALBISA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	R\$	2.182,07
AMG ENGENHARIA LTDA	R\$	12.000,00
AMPLA MED - MEDICINA E SEGURANÇA DO TRABALHO LTDA.	R\$	697,00
ANNA PAULA SILVA LEAL	R\$	11.999,20
ANTÔNIO RIBEIRO DE LEMOS	R\$	1.140,00
ARMAZÉM CORAL LTDA	R\$	7.701,52
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PE	R\$	24.276,00
ATACADO DA CONSTRUÇÃO LTDA	R\$	87,92
ATEL DO BRASIL TELECOM LTDA	R\$	149,70
ATEX DO BRASIL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA	R\$	237,77
AUTODOC PROCESSAMENTO DE DADOS LTDA.	R\$	2.104,86
BELMETAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.	R\$	18.877,20
BETUMAT QUÍMICA LTDA	R\$	90.661,76
BIC BANCO (CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MULTIPLO S/A)	R\$	300.000,00
BLOCO ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA	R\$	7.000,00
BORRACHAS DAUD LTDA	R\$	8.222,20
BRINKELÂNDIA	R\$	7.000,00
C.A CUNHA PEÇAS E SERVIÇOS LTDA	R\$	749,36
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	R\$	5.293.267,02
CASA DO IMPERMEABILIZANTE LTDA.	R\$	1.826,00
CEAME SERVIÇO DE SAÚDE EMPRESARIAL LTDA	R\$	1.121,00
CERÂMICA BRASILEIRA CERBRAS LTDA	R\$	92.610,11
CERÂMICA CAMPO ALEGRE LTDA	R\$	2.932,00
CERÂMICA MARANATA LTDA	R\$	2.970,00
CICLO AMBIENTAL LTDA	R\$	1.797,32
CIL - COMÉRCIO DE INFORMÁTICA LTDA	R\$	513,45
CLARO S/A	R\$	456,86
COMBEC TINTAS LTDA	R\$	85,00
COMBINADO TRANSPORTES RODOVIARIOS DE CARGAS E LOGISTICA LTDA	R\$	300,00
COMERCIAL ELÉTRICA PJ LTDA	R\$	9.163,58
COMERCIAL PAJEU	R\$	1.267,20
COMPANHIA PERNAMBUCANA DE SANEAMENTO	R\$	9.012,49
CONAUT CONTROLES AUTOMÁTICOS LTDA.	R\$	26.851,84
CONCRELONGO SERVIÇOS DE CONCRETAGEM LTDA.	R\$	1.650,00
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CANAVIAL	R\$	30.632,67
CONSEG CONSULTORIA EM ENG. DE SEGURANÇA DO TRAB. E AMB.	R\$	1.410,00
COPLAS INDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA	R\$	11.140,00
D MODESTO DE FARIAS CONSTRUÇÕES	R\$	340,00
DESTAQUE FERRAMENTAS E FERRAGENS LTDA	R\$	993,94
DIALOGA TECNOLOGIA E INOVAÇÃO LTDA	R\$	440,00
DIÁRIO DE PERNAMBUCO S/A	R\$	9.563,00
DMM CONSTRUÇÕES LTDA	R\$	13.000,00
DOKA BRASIL FÓRMAS PARA CONCRETO LTDA.	R\$	9.587,19
DUARTE CONSTRUÇÕES S/A	R\$	3.497.407,85
DUARTE JARDINS DA BOA VISTA	R\$	68.267,71
DUFRIO	R\$	980,00
E N BATISTA LTDA	R\$	1.310,00
ECOL - EMPRESA DE CONSULTORIA LTDA.	R\$	13.092,00
EDITORA JORNAL DO COMÉRCIO S/A	R\$	3.570,00
EDNALDO TAVARES DA SILVA	R\$	7.281,39
EKIPATECK IND. COM. LOCAÇÃO E MAN. DE EQUIPAMENTOS LTDA	R\$	3.945,14
ELIZABETH REVESTIMENTOS LTDA	R\$	99.223,13
EMBRATEL	R\$	3.842,38
ENGENHARIA DE SOLOS E FUNDAÇÕES	R\$	2.214,00
ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA	R\$	18.098,76
ESCAN - EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	R\$	6.720,00
ESCOHRE ESTRUTURAS TUBULARES E EQUIPAMENTOS LTDA	R\$	523,46
ESPERANÇA NORDESTE LTDA.	R\$	11.804,67
ESTEVES DO NORDESTE METAIS E PLÁSTICOS SANITÁRIOS LTDA.	R\$	14.232,42
FAMOSSUL MADEIRAS S.A	R\$	1.543,56
FERREIRA COSTA E CIA LTDA	R\$	336,17
FORSA BRASIL IMP. EXP. E COM. DE EQUIP. E SERVIÇOS LTDA.	R\$	417.057,27
FORTLOG TRANSPORTES E LOGISTICA LTDA	R\$	3.618,78
FUNDAÇÃO CULTURAL SENHOR BOM JESUS DOS REMÉDIOS	R\$	1.210,68
G.SANTOS AREIA EXPRESS LTDA	R\$	1.155,00
GALBA LOPES DE SOUZA JÚNIOR	R\$	39.174,69
GALBA LOPES DE SOUZA JÚNIOR E ÉRIKA CAMPOS RODRIGUES DE SOUZA	R\$	79.393,10
GENERAL CABLE BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONDUTORES ELÉTRICOS LTDA.	R\$	10.249,76
GERDAU AÇOS LONGOS S/A	R\$	123.136,05
GIRLEIDE DA SILVA MEDEIROS	R\$	296,47
GLOBAL AIR CARGO LTDA	R\$	689,44
GLOBAL LOCAÇÕES LTDA	R\$	270,00
GRUPO MELO PRÉ-MOLDADOS LTDA.	R\$	2.640,00
GS INSPEÇÕES TÉCNICAS LTDA	R\$	400,00
H S INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BOMBAS LTDA.	R\$	2.600,00



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
HILTI DO BRASIL COMERCIO LTDA	R\$	2.200,10
IBRATIN NORDESTE LTDA.	R\$	19.080,67
IMPACTO PROTENSÃO RECIFE LTDA.	R\$	500,00
IMPÉRIO DO GESSO LTDA	R\$	2.814,42
INSTITUDO DE PESOS E MEDIDAS DO ESTADO DE PERNAMBUCO	R\$	1.043,15
IPESPE INSTITUTO DE PESQUISAS SOCIAIS POLÍTICAS E ECONÔMICAS	R\$	51.000,00
IPSEP INFORMÁTICA E ESCRITÓRIO	R\$	797,50
IVANILSON LEANDRO RIBEIRO	R\$	405,52
IVONEIDE M. DE SOUZA FILGUEIRAS REFEIÇÕES	R\$	837,00
J & D COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.	R\$	1.973,34
J F SERVIÇOS LTDA	R\$	1.231,44
JANAINA VIANA DE ALMEIDA	R\$	209,31
JF MENDES CONSTRUÇÕES LTDA	R\$	2.210,00
JOGÓFE EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA	R\$	27.087,00
JOSÉ AVANILTON OLIVEIRA MIRANDA	R\$	780,00
JOSÉ FERNANDO DO CARMO JUNIOR	R\$	36.430,13
JOSÉ LUIZ DA FONSECA & FILHOS LTDA	R\$	1.000,00
JOSÉ NUNES DE SOUZA	R\$	700,00
JOSÉ ROBERTO DA SILVA	R\$	22.221,78
KW2 COMERCIO METAL BRUTO LTDA	R\$	545,20
LABOR DIAGNÓSTICO E MEDICINA DOTRABALHO LTDA	R\$	105,00
LAURA DE AQUINO FONSECA	R\$	49.464,67
LEÃO ROCHA MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO E FERRAGENS LTDA.	R\$	2.609,60
LHB COMERCIO SERVIÇOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.	R\$	1.462,00
LIVRE DECOR PAPÉIS DE PAREDE LTDA	R\$	585,20
LOCOMOTIVE COMPUTAÇÃO GRÁFICA LTDA	R\$	1.565,17
MADEPORT LTDA.	R\$	660,00
MAGAZINE LUIZA S/A	R\$	2.876,80
MAGNUM LUIZ BATISTA DA SILVA	R\$	220,00
MAKPLAN-MARKETING & PLANEJAMENTO LTDA	R\$	7.305,50
MARE CIMENTO LTDA	R\$	10.191,28
MARIA DAS MONTANHAS MACENA SILVA	R\$	35.997,36
MARIA DE FATIMA FERREIRA BEVENUTO	R\$	36.570,66
MARIANA LIMA DE MELO	R\$	22.130,74
MAURÍCIO GOMES DA SILVA PISCINAS	R\$	3.700,00
MECAN IND. E LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA	R\$	7.304,67
MEGA EPI'S COMERCIO DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO IINDIVIDUA L	R\$	13.764,80
MERCHANT COBRANÇAS LTDA.	R\$	832,16
METALMAD ARTEFATOS DE FERROS E MADEIRAS LTDA.	R\$	22.300,00
MINERAÇÃO VITÓRIA LTDA	R\$	3.600,00
MR PETRÓLEO LTDA	R\$	6.506,40
MUNDO DA IMPERMEABILIZAÇÃO LTDA.	R\$	1.940,00
MXM GRÁFICA	R\$	3.762,00
NATALICIO LUCAS DE ALMEIDA FILHO	R\$	96.695,10
NET KIKOS COM. E EQUIP. PARA GINÁSTICA LTDA	R\$	6.761,28
NEXXERA TECNOLOGIA E SERVIÇOS S/A	R\$	14.099,12
NORDESTE MÁQUINAS LTDA	R\$	5.118,20
NOVO NORDESTE	R\$	392,00
PALÁCIO DA CONSTRUÇÃO LTDA	R\$	120,00
PEDRAS ITACOLOMY LTDA	R\$	7.050,00
PLASTINIK BRINDES	R\$	682,50
POLICONSULT ASSOCIAÇÃO POLITÉCNICA DE CONSULTORIA	R\$	1.750,00
POLIMASSA ARGAMASSAS LTDA	R\$	5.903,00
PREMACIL PREMOLDADOS E ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA.	R\$	2.397,50
PRODUTIVA SAÚDE OCUPACIONAL LTDA	R\$	2.630,60
PROTENDIDOS DYWIDAG LIMITADA	R\$	5.503,86
PROTOGÁS PROJETOS E INSTALAÇÕES LTDA	R\$	12.435,00
QUALIMAIS - CONSULTÓRIO E TREINAMENTO LTDA LTDA	R\$	380,00
QUALITY IND. COM. DE ESQUADRIAS E MANGUEIRAS DO NORDESTE	R\$	68.003,20
R S GRAFICA E EDITORA LTDA - GRÁFICA ASA BRANCA	R\$	4.638,33
R5 PRODUTORA DE VÍDEO LTDA	R\$	4.000,00
RÁDIO ASA BRANCA DE SALGUEIRO AM	R\$	1.246,08
RECIFE DISTRIBUIDORA DE PARAFUSOS LTDA.	R\$	8.079,87
RESTAURANTE VIA MANGUE COZINHA INDUSTRIAL LTDA	R\$	2.716,00
REVESTIMENTOS EPOXI E SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA	R\$	1.000,00
RICARDO MANOEL DA SILVA	R\$	31.967,97
ROBERTO MELO MONTEIRO	R\$	78.609,48
ROBSON A. DA SILVA	R\$	993,96
RONALDO DE SOUZA COSTA	R\$	52.291,62
SANTA MARTA GEOSINTÉTICOS PERNAMBUCO COMÉRCIO LTDA.	R\$	10.857,86
SENAI - SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL	R\$	5.477,60
SERRA DISTRIBUIDORA DE JORNAIS E REVISTAS LTDA	R\$	1.160,00
SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA	R\$	3.174,66
SHERWIN - WILLIAMS DO BRASIL IND. E COM. LTDA	R\$	30.946,00
SHOPPING PARK RESIDENCE	R\$	2.028.971,35
SHOPPING PARK RESIDENCE II	R\$	8.207.957,93
SHOPPING PARK RESIDENCE III	R\$	5.993.004,80
SILVA ARAUJO PARTICIPAÇÃO	R\$	1.938.089,28
SINDICATO DA IND DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE PE	R\$	14.608,77
SINDICATO DOS TRAB. IND. CONST. CIVIL CONST. MOB. SÃO LUIS	R\$	318,61



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
SINDICATO DOS TRABALHADORES NA IND. CONST. CIVIL	R\$	213.377,42
SINDICATO TRABS IND CONST CIVIL MOB DE IPOJUCA & LITORAL SUL	R\$	28.076,25
SKA COMUNICAÇÃO LTDA	R\$	2.000,00
SOCIEDADE RÁDIO CULTURA FM SERRA TALHADA - LTDA	R\$	6.811,30
SOLIVETTI	R\$	2.664,00
STARTEC TELECOMUNICAÇÕES LTDA	R\$	3.192,00
STECK INDÚSTRIA ELÉTRICA LTDA.	R\$	1.005,19
STEMAC S/A GRUPOS GERADORES	R\$	2.567,16
SUPERMIX CONCRETO S.A	R\$	1.600,00
TCS INSTALAÇÕES	R\$	2.060,00
TECHNOLOGY ENGENHARIA & SERVICOS LTDA - GALERIA CRIATIVA	R\$	1.837,50
TECNOFARMA - TECNOLOGIA EM FORMA E ACO LTDA	R\$	12.275,00
TELEMAR NORTE LESTE S.A	R\$	462,39
TEMBOMBAS LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA	R\$	810,00
THYSSENKRUPP ELEVADORES S/A	R\$	21.684,62
TORRES ALCANTARA	R\$	2.319,00
TOTVS S/A	R\$	46.624,76
TRANS ÁGUA LTDA	R\$	3.680,00
TRÁNSMATE TRANSPORTADORA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÕES LTDA	R\$	678,00
TRANSPORTES NORMANDO - TRANSPORTES E LOGISTICA LTDA	R\$	2.111,81
TUPAN CONS. IND. E COM. LTDA	R\$	42.073,44
UNIFERRO LTDA	R\$	291,32
USICASA TECNOLOGIA E EXPORTAÇÃO LTDA	R\$	2.339,00
VERDEGÁS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.	R\$	10.478,00
VERTEX - MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO EM TRANSPORTE VERTICAL LTDA	R\$	2.000,00
VESCNET PROVEDORES DO BRASIL LTDA	R\$	2.800,00
VIA SECA SERVIÇOS LTDA	R\$	740,25
VIDRAÇARIA RECIFE LTDA	R\$	400,00
VILA BRAGANÇA CONSTRUÇÕES S.A.	R\$	6.700.794,02
VIVO S/A	R\$	999,00
VMR COMÉRCIO LTDA	R\$	1.761,90
W ANTUNES LTDA.	R\$	1.530,00
ZERO UM-INFORMATICA ENGENHARIA E REPRESENTACOES LTDA	R\$	2.680,00



## Anexo VI - Relação de Credores Classe IV



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE**  
**PEQUENO PORTE**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

CREDOR	MOEDA	VALOR
AGC GRAFICA - EIRELI ME	R\$	720,00
ALESSANDRO LUIS OLIVEIRA SILVA - ME	R\$	2.000,00
ANDRÉ LUÍS IABRUDI TAVARES EIRELI - EPP	R\$	6.137,80
ANDRÉ RENATO MOREIRA LINS 07419886407	R\$	5.600,00
ANGELA MARIA GOMES SOUZA - ME	R\$	4.600,00
AUREO IDELFONSO LUZ - ME	R\$	1.050,00
AURISTELA DA SILVA PENIN 53255119472	R\$	2.400,00
B & D SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LTDA - ME	R\$	2.306,40
C F DE SOUZA - ME	R\$	5.500,00
CANAL DE SOLUÇÕES IND. E COM. DE CONFECÇÕES EIRELI	R\$	144,00
CANIL ENCANTO LTDA - ME	R\$	5.200,00
CAROÁ COMÉRCIO LTDA - ME	R\$	180,00
CELSO MACIEL JUSTINO - ME	R\$	552,75
CLIMOPE - CLINICA MEDICA ODONTOLOGICA DE PERNAMBUCO LTDA - M	R\$	500,00
COMÉRCIO DE ACUMULADORES AUTOMOTIVOS LTDA. - ME	R\$	329,00
CONSULT CENTER DO BRASIL - EIRELI - EPP	R\$	607,35
COPIADORA BEZERRA LTDA. - ME	R\$	1.311,70
DIEGO JOSE SILVA DO NASCIMENTO EIRELI	R\$	20.349,00
E M C XAVIER MANUTENÇÃO DE EXTINTORES - ME	R\$	2.963,00
E.E.G SERVIÇOS AUTOMOTIVOS LAVA JATO LTDA - ME	R\$	285,00
ELCIO WOYCIECHOWSKI ME	R\$	449,00
ESTEFANIA DARLEY FERNANDES NOGUEIRA - EPP	R\$	493,78
ESTRUTURAL TECNOLOGIA EM METAIS EIRELI - ME	R\$	280,00
FÁBIO DA SILVA 04273424495	R\$	2.120,00
FELIPE HUMBERTO PIRES DE VASCONCELOS SILVA - ME	R\$	1.495,00
FH GRUPOS GERADORES E SERVIÇOS DE ELETROTECNICA LTDA - ME	R\$	1.390,00
FLM LOCAÇÕES DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA - ME	R\$	18.462,34
FOR BUSINESS INTELIGENCE SISTEMAS LTDA. - ME	R\$	380,00
FRANCISCO EDUARDO VERTO MAGALHÃES - ME	R\$	819,00
G G DE SOUZA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO EPI EIRELI	R\$	683,80
GRÁFICA E EDITORA BRASILEIRA LTDA - ME	R\$	2.740,00
GRAN COMP INDUSTRIA DE COMPENSADOS EIRELI	R\$	22.446,00
GTS COMERCIO E SERVIÇOS - EIRELI - ME	R\$	580,74
HYUNDAI WOLLK ENGENHARIA LTDA ME	R\$	2.781,36
INFINITY HOTELS GROUP LTDA. - ME	R\$	735,00
ITS INDUSTRIA E TRANSPORTES LTDA - EPP	R\$	729,09
J & J REFRIGERAÇÃO LTDA. - ME	R\$	950,00
J P LEMOS PROJETOS E ASSESSORIA EIRELI	R\$	600,00
JARBAS CORREIA BARBOSA - ME	R\$	475,00
JERUEL PLÁSTICOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. - EPP	R\$	13.812,98
JLS TRANSPORTE DE CRGAS LTDA - ME	R\$	2.931,81
JOÃO BOSCO DA SILVA - LAVANDERIA - ME	R\$	216,00
JOSÉ MOREIRA DOS SANTOS - ME	R\$	15.939,87
K. M. G. DE BARROS - ME	R\$	8.250,00
LUCIANO DOMINGUES RAMOS - ME	R\$	490,00
MÁ DE O. MENEZES EIRELI	R\$	156,00
MAFRA E PEDROSA LTDA ME	R\$	630,00
MARIA DA CONCEIÇÃO R. DE LIMA 19200633315	R\$	4.037,30
MEDSTAR - MEDICINA E SEGURANÇA NO TRABALHO LTDA. - ME	R\$	275,00
MOVEIS BENETTI LTDA - EPP	R\$	13.467,63
MV2 MARKETING DIRETO EIRELI	R\$	3.780,00
NELY ALVARES DE LIMA ARRUDA 10117946400	R\$	540,00
O.P. APLICAÇÃO DE GESSO EIRELI	R\$	16.766,69
OSMAR EVARISTO DE ARAÚJO PARAFUSOS E FERRAMENTAS - ME	R\$	2.052,50
OTÁCILIO PEREIRA DE LIMA JÚNIOR - ME	R\$	16.907,30
PLANETA ÁGUA EXPRESS LTDA. - EPP	R\$	630,00
POLAR COMÉRCIO DE PLÁSTICOS LTDA EPP	R\$	4.624,40
POLO COMUNICAÇÃO LTDA ME	R\$	1.429,12
PP MAX COMERCIO E SERVIÇOS EIRELI - ME	R\$	1.200,00
PROGARDEN ESCRITORIO DE ARQUITETURA E PAISAGISMO LTDA - ME	R\$	4.100,00
PROPARK ESTACIONAMENTOS LTDA.	R\$	3.325,00
RÁDIO F M SSTE COLINAS LTDA - ME	R\$	1.123,20
RDC DESENTUPIDORA DA CIDADE LTDA. - EPP	R\$	2.660,00
RED LUB INDÚSTRIA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA. - ME	R\$	3.120,00



**GRUPO DUARTE**  
**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES ENQUADRADOS COMO MICROEMPRESA OU EMPRESA DE**  
**PEQUENO PORTE**  
**Artigo 51, III, Lei 11.101/2005**

<b>CREDOR</b>	<b>MOEDA</b>	<b>VALOR</b>
RM ASSESSORIA EM SISTEMAS LTDA - ME	R\$	6.677,50
SEMPRE QUIMICA CANTALICE EIRELI	R\$	2.440,00
SG & CONSULTORIA CONTABIL LTDA - ME	R\$	1.195,00
SLMNET INTERNET E INFORMÁTICA LTDA. - ME	R\$	488,91
SN DISTRIBUIDORA DA CONSTRUÇÃO LTDA. - EPP	R\$	5.173,40
SPEEDMAIS EDITORA GRAFICA EIRELI	R\$	1.275,00
TANIA MARIA DA SILVA - ME	R\$	500,00
TRANSCON TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA ME	R\$	5.150,00
TRANSPORTADORA ARCÊNIO E EDILENE LTDA. - EPP	R\$	1.400,00
UNITY COMERCIO DE BRINDES- ME	R\$	1.118,00
VEDAPE - VEDAÇÕES DE PERNAMBUCO LTDA - EPP	R\$	5.362,00
VISÁONET SEGURANÇA ELETRÔNICA EIRELI - EPP	R\$	1.750,00
VIZIR ENGENHARIA LTDA. - EPP	R\$	19.000,00

