



Número: **8003494-66.2016.8.05.0191**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª V DOS FEITOS REL A RELAÇÃO DE CONSUMO, CÍVEL, COMERCIAL, ACIDENTES DE TRAB E FAZ PUB DE PAULO AFONSO**

Última distribuição : **01/11/2016**

Valor da causa: **R\$ 7.000.109,59**

Assuntos: **Concurso de Credores, Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA (AUTOR)	GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) PAULO ANDRE RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO)
COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA (AUTOR)	GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO (ADVOGADO) DAVI CARNEIRO DUQUE DE GODOY (ADVOGADO) CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO) PAULO ANDRE RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO)
E L RODRIGUES E CIA LTDA - EPP (REU)	
BANCO BRADESCO SA (REU)	ELOI CONTINI (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO CARTOES S.A. (REU)	ELOI CONTINI (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO (REU)	GUSTAVO GERBASI GOMES DIAS (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (REU)	DANIELLE DA SILVA HENRIQUE (ADVOGADO)
BANCO TOPAZIO S.A. (REU)	HARRISSON FERNANDES DOS SANTOS (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL S/A (REU)	LOUISE RAINER PEREIRA GIONEDIS (ADVOGADO)
COMFRIO SOLUCOES LOGISTICAS S/A (REU)	AIRES VIGO (ADVOGADO) WILLIAN KELVIN VILAS BOAS NOGUEIRA (ADVOGADO)
MUNICIPAL DE TUCANO (REU)	ISAUQUE DE SANTANA CORREIA (ADVOGADO) ISLA SANTOS DE JESUS (ADVOGADO) MURILO MACEDO PEREIRA (ADVOGADO)
Banco do Nordeste do Brasil S/A (REU)	MARCUS BOREL SILVA MOREIRA (ADVOGADO) SERGIO DA CUNHA BARROS (ADVOGADO)
LRF-LIDERES EM RECUPERACAO JUDICIAL (PERITO DO JUÍZO)	NATALIA PIMENTEL LOPES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
4428404	09/01/2017 19:03	Petição	Petição
4428553	09/01/2017 19:03	Petição Juntada PRJ - RJ Oasis	Petição
4428430	09/01/2017 19:03	PRJ GRUPO OÁSIS - parte 07	Documento de Comprovação
4428433	09/01/2017 19:03	Anexo II	Documento de Comprovação

[illegible]

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS À RELAÇÃO DE CONSUMO, CÍVEL, COMERCIAL, ACIDENTES DE TRABALHO E FAZENDA PÚBLICA DE PAULO AFONSO/BA.

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PEÇAS OASIS LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), já qualificadas, por seus advogados infra-assinados, nos autos do pedido do **PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, em trâmite perante este Juízo, **processo nº 8003494-66.2016.8.05.0191**, vêm, perante Vossa Excelência, respeitosa e tempestivamente, na forma do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, requerer a juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (DOC. 01)** em anexo.

Outrossim, requer a expedição do competente edital, contendo aviso aos credores sobre o recebimento do Plano de Recuperação Judicial e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei nº. 11.101/2005.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Do Recife (PE) para Paulo Afonso (BA), 09 de janeiro de 2017.

Carlos Gustavo Rodrigues de Matos

Advogado

OAB/PE 17.380

Guilherme Sertório Canto

Advogado

OAB/PE 25.000



Davi Carneiro Duque de Godoy

Advogado

OAB/PE 37.139





**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DOS FEITOS RELATIVOS À
RELAÇÃO DE CONSUMO, CÍVEL, COMERCIAL, ACIDENTES DE
TRABALHO E FAZENDA PÚBLICA DE PAULO AFONSO/BA.**

**COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PEÇAS OASIS LTDA.
(EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) e COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E
TRANSPORTADORA OASIS LTDA. (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)**, já
qualificadas, por seus advogados infra-assinados, nos autos do pedido do
PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, em trâmite perante este Juízo,
processo nº 8003494-66.2016.8.05.0191, vêm, perante Vossa Excelência,
respeitosa e tempestivamente, na forma do art. 53 da Lei nº 11.101/2005,
requerer a juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (DOC. 01)** em
anexo.

Outrossim, requer a expedição do competente edital,
contendo aviso aos credores sobre o recebimento do Plano de Recuperação
Judicial e fixando o prazo para a manifestação de eventuais objeções, nos
termos do parágrafo único do art. 53 da Lei nº. 11.101/2005.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Do Recife (PE) para Paulo Afonso (BA), 09 de janeiro de 2017.

Carlos Gustavo Rodrigues de Matos	Guilherme Sertório Canto
Advogado	Advogado
OAB/PE 17.380	OAB/PE 25.000

Davi Carneiro Duque de Godoy
Advogado
OAB/PE 37.139



6.8.10. Na hipótese de reclassificação de algum crédito apresentado, na 1ª lista de credores, pelas **RECUPERANDAS**, quando do ajuizamento de seu Pedido de Recuperação Judicial, que implique a não sujeição do referido crédito aos efeitos deste **PRJ**, é facultado às partes, credor e **RECUPERANDAS**, negociar o pagamento de tal crédito não sujeito, conciliando os interesses do credor e a capacidade de pagamento das **SOCIEDADES EMPRESÁRIAS**, desde que tal pagamento não inviabilize o cumprimento deste **PRJ** e, conseqüentemente, a manutenção da atividade econômica das **RECUPERANDAS**. Em tais negociações, caso sejam ajustadas a substituição de garantia e/ou a dação em pagamento de bens ou UPI's, incidirão as regras aplicáveis estabelecidas neste **PLANO**.

7. Disposições Finais

7.1. O objetivo deste **PLANO** é apresentar a melhor alternativa, para todos os envolvidos, a fim de promover a superação da atual crise vivida pelo **GRUPO OÁSIS**.

7.2. Importante ressaltar que este **PLANO** é um processo muito maior e mais complexo do que a aplicação de regras estabelecidas juridicamente para a salvaguarda da recuperação. Portanto, transitada em julgado a decisão homologatória, o **PLANO** vincula o **GRUPO OÁSIS** e todos os seus credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores, às ferramentas necessárias para a recuperação do **GRUPO OÁSIS**.

7.3. A decretação da invalidade ou inexequibilidade de uma das cláusulas deste **PLANO** pelo **JUÍZO UNIVERSAL** ou por outra jurisdição, juiz ou tribunal não contaminará os demais dispositivos, permanecendo eles inalterados, válidos e plenamente aplicáveis.

Stuop 33



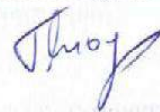
7.4. Na hipótese de haver conflito entre disposições deste **PLANO**, a disposição mais específica prevalecerá sobre a mais genérica.

7.5. Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do **PLANO** e as disposições que estabeleçam obrigações para o **GRUPO OÁSIS** nos instrumentos originalmente celebrados com credores sujeitos ao **PLANO**, antes do ajuizamento do Pedido de Recuperação Judicial, prevalecerá o disposto no presente **PLANO**. Dessa forma, a aprovação do **PLANO** pela **AGC** nova a totalidade das dívidas do **GRUPO OÁSIS** por ele abrangidas, nos termos do art. 59 da **LRJF**. Com a referida **NOVAÇÃO RECUPERACIONAL**, todas as obrigações, principais ou acessórias, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como quaisquer outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste **PLANO**, são totalmente revogadas, passando a serem absolutamente inaplicáveis.

7.6. Este **PLANO** e todas as obrigações nele previstas reger-se-ão e deverão ser interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

7.7. O **GRUPO OÁSIS** estará em **RJ** pelo prazo de cumprimento de todas as obrigações previstas no presente **PLANO** que se vencerem em até 2 (dois) anos depois da concessão da **RJ**, conforme o Art. 61 da **LRJF**.

7.8. As **RECUPERANDAS** poderão, como consequência de alteração de seu **QGC** ou mudança das variáveis econômico-financeiras e mercadológicas aqui



34

01 3314 0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070-520

contato@ppeconsultoria.com.br
www.ppeconsultoria.com.br



contempladas, promover aditamentos ao presente **PLANO**, devendo tais aditivos serem submetidos à aprovação dos Credores.

7.9. A possibilidade, conferida aos credores de, por sua discricionariedade, promover as determinadas ações para enquadramento na classificação de **CREDOR FINANCIADOR**, são medidas que estão em conformidade com a isonomia de tratamento que deve ser conferida a todos os credores sujeitos a este **PRJ**. A eventual impossibilidade ou impedimento, por parte de qualquer credor, de adotar as medidas necessárias para ser classificado como **CREDOR FINANCIADOR**, não implica tratamento diferenciado ou discriminatório de um credor sujeito ao **PLANO** em relação aos demais credores sujeitos, pertencentes à mesma classe.

7.10. O credor cuja concursabilidade de seu crédito seja matéria de objeção ou impugnação, em âmbito de administração judicial ou em Processo de Recuperação Judicial em curso, e que venha a aderir a qualquer das possibilidades de pagamento previstas neste **PRJ**, terá de forma automática e definitiva exercido a opção pelo enquadramento de seu crédito na modalidade de **CREDOR ADERENTE**, acima descrita, consolidando sua permanência na Classe de Credores apontada pela **RECUPERANDA**.

7.11. Na hipótese de ocorrência de qualquer caracterizado evento de descumprimento deste **PLANO**, o **GRUPO OÁSIS** poderá requerer ao **JUÍZO UNIVERSAL**, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da apuração do referido evento de descumprimento, a convocação de **AGC** para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao **PLANO** que saneie

81.3314-0040
Praça Miguel de Cervantes, 60
Sala 1402 / Empresarial Pernambuco Corporate
Ilha do Leite / Recife/PE
CEP 50070-520

contato@ppeconsultoria.com.br
www.ppeconsultoria.com.br

*Thiago*³⁵



ou supra tal descumprimento.

7.12. Os **CREDORES CONCURSAIS**, ou aqueles que mesmo se considerando extraconcursais exerçam poder de voz e voto na **AGC**, não mais poderão seguir com cobranças em relação a coobrigados, ou quaisquer outros tipos de garantia, conforme entendimento jurisprudencial⁶

7.13. As **RECUPERANDAS** demonstram neste **PLANO** sua viabilidade econômica e financeira, desde que atendidos os **MEIOS DE RECUPERAÇÃO** descritos acima, os quais salvaguardam os créditos de seus credores e a manutenção da atividade econômica do **GRUPO OÁSIS**.

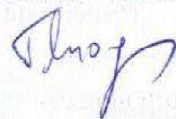
7.14. Este plano e todas as obrigações citadas serão regidos e interpretados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

7.15. A elaboração do presente **PLANO** envolveu a coleta e processamento de um grande volume de informações que foi condensado no presente trabalho. Entretanto, as **RECUPERANDAS**, através da **PPK**, estão à inteira disposição dos senhores Credores para o fornecimento de quaisquer outros dados pertinentes ao presente estudo de Viabilidade Econômica e Financeira que porventura não tenham sido aqui explicitados. Para tanto, pedimos enviar e-mail com eventuais dúvidas por intermédio do Administrador Judicial, as quais serão redirecionadas e respondidas dentro da maior brevidade possível.

6 REsp nº 1532943 / MT (2015/0116344-4) – RELATOR (A): Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE - TERCEIRA TURMA – PUBLICAÇÃO: 10/10/2011

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



36





Paulo Afonso-BA, 09 de Janeiro de 2017.

8. Anexos

Anexo I- Laudo de Avaliação de Bens e Ativos.

Anexo II - Laudo Econômico Financeiro.

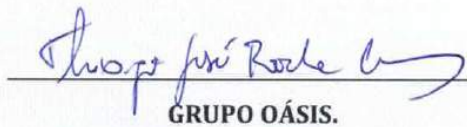
Anexo III - Relação de Credores.



PPK Consultoria

João Rogerio Alves Filho

Economista



GRUPO OÁSIS.

Thiago José Rocha Chaves

Diretor

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

37





Anexo II – Laudo Econômico Financeiro

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





ANEXO II – LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO

Janeiro de 2017

1

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



Paulo Afonso-BA, 09 de janeiro de 2017.

O presente Laudo Econômico Financeiro é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – II e III¹ da Lei. 11.101/05 e é parte integrante e inseparável do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** das empresas: COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PEÇAS OÁSIS LTDA E COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA (**GRUPO OÁSIS**), processo que corre da 2ª Vara cível, comercial, relações de consumo e fazenda pública da comarca de Paulo Afonso/BA sob nº **8003494-66.2016.8.05.0191**.

O pleno entendimento do presente Laudo se dará, só e somente só, quando analisado **conjuntamente** com o conteúdo do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** do qual é parte **integrante e inseparável**.

O estudo ora apresentado baseou-se em: (i) 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 das **RECUPERANDAS**; (iii) Consultas a seu sistema de informações gerenciais e contábeis.

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


João Rogério Alves Filho
Economista

¹ 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.



Sumário

1	ESCOPO	4
2	ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO	4
3	BREVE HISTÓRICO	6
4	ESTRUTURA SOCIETÁRIA E DA GESTÃO	7
5	MERCADOS DE ATUAÇÃO	8
6	RAZÕES DA CRISE	11
7	ESTRATÉGIA DE RECUPERAÇÃO	16
8	MODELAGEM ECONÔMICO-FINANCEIRA	16
8.1	PREMISSAS	18
9	PROJEÇÕES	19
9.1	RECEITA BRUTA	19
9.2	DEDUÇÕES DA RECEITA	20
9.3	CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	20
9.4	DESPESAS OPERACIONAIS	21
9.5	PROVISÕES IMPOSTOS	22
9.6	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO – PROJEÇÃO CONSOLIDADA	23
9.7	DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – PROJEÇÃO CONSOLIDADA	24
9.8	FLUXO DE PAGAMENTO DE CREDORES	25



1 ESCOPO

Este Laudo Econômico Financeiro tem como objetivo apresentar e atestar as projeções consolidadas de resultados e de fluxo de caixa das **RECUPERANDAS**, fornecendo subsídios ao **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** do **GRUPO OÁSIS** em consonância ao que preceitua o artigo 53, incisos II e III da Lei de Recuperação de Empresas e Falência nº 11.101/05.

2 ABRANGÊNCIA E RESTRIÇÃO DO TRABALHO

A participação e o trabalho técnico desenvolvidos pela **PPK CONSULTORIA** neste Laudo Econômico Financeiro foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as informações e premissas fornecidas pelas **RECUPERANDAS**. Essas informações são de responsabilidade exclusiva das **RECUPERANDAS** e foram utilizadas na projeção de resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa das **RECUPERANDAS**, e, conseqüentemente a capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no Plano de Recuperação Judicial, do qual é parte integrante e inseparável.

Ressalta-se que a **PPK CONSULTORIA** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, 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 das próprias **RECUPERANDAS**.



É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte das **RECUPERANDAS**, 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 das **RECUPERANDAS**, 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 poderá 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 Econômico Financeiro.

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

Este **LAUDO** é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de suportar as informações contidas no Plano de Recuperação Judicial 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 qual ele foi produzido.

As estimativas constantes neste Laudo foram aprovadas pela administração e gestão das **RECUPERANDAS** 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 Lei 11.101/05.

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

3 BREVE HISTÓRICO

3.1 A EMPRESA

O **GRUPO OÁSIS** iniciou suas atividades no início de 1997, destacando-se pelo profissionalismo, liderança, experiência no setor (concessionária moto Honda e Postos de Combustíveis) e pelo investimento ao longo de sua trajetória em uma infraestrutura completa para atender todas as necessidades dos seus clientes.

O **GRUPO OÁSIS** possui modernas instalações e amplas oficinas, onde trabalham profissionais preparados, dispondo ainda, de um atendimento especializado para oferecer a mais completa linha de produtos e serviços para melhorar o desempenho e a produtividade dos seus negócios.



Atualmente, as Requerentes são responsáveis pela criação e manutenção de aproximadamente 100 (cem) empregos diretos mantidos no Estado da Bahia.

3.2 SEGURANÇA NA QUALIDADE E TRANSPORTE DO COMBUSTÍVEL

As **RECUPERANDAS** possuem frota própria de caminhões que transportam todo o combustível que é comercializado em seus postos através de veículos rastreados 24 horas por dia. Com isso as **RECUPERANDAS** garantem a qualidade nos combustíveis desde a refinaria até os tanques de seus clientes.

4 ESTRUTURA SOCIETÁRIA E DA GESTÃO

A composição do capital social e do quadro societário das empresas integrantes do **GRUPO OÁSIS**, a Comercial de Motocicletas e Peças Oásis Ltda. (**MOTO**) e a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda. (**POSTO**) estão representadas da seguinte forma:

SÓCIOS	COTAS MOTO	VALOR	COTAS POSTO	VALOR	TOTAL	%
Flavio Henrique Rocha Chaves	1.500.000	1.500.000,00	500.000	500.000,00	2.000.000,00	50,00%
Thiago José Rocha Chaves	1.500.000	1.500.000,00	500.000	500.000,00	2.000.000,00	50,00%
TOTAL	3.000.000	3.000.000,00	1.000.000	1.000.000,00	4.000.000,00	100,00%



5 MERCADOS DE ATUAÇÃO

²As vendas de combustíveis caíram 5,3% no 1º semestre de 2016, segundo dados publicados pela Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP). A retração foi puxada pela queda no consumo de óleo diesel, de 5,1%, na comparação com o mesmo período de 2015.

De acordo com os dados da ANP, as distribuidoras de combustíveis venderam 66,532 bilhões de litros de combustíveis no 1º semestre de 2016, nível próximo ao registrado em 2013 (66,019 bilhões de litros).

As vendas de óleo diesel, combustível que mais sofre os efeitos da crise econômica, foram de 26,666 bilhões de litros, perfazendo o menor volume desde 2012, quando o país consumiu 26,403 bilhões de litros do combustível no primeiro semestre.

A queda nas vendas de óleo diesel são consequência direta da desaceleração econômica e a menor necessidade de geração de energia através de usinas termelétricas. As importações do produto, que sempre tiveram peso relevante na balança comercial nacional, caíram 18,8% no primeiro semestre de 2016, atingindo o menor volume desde 2009: 3,389 bilhões de litros.

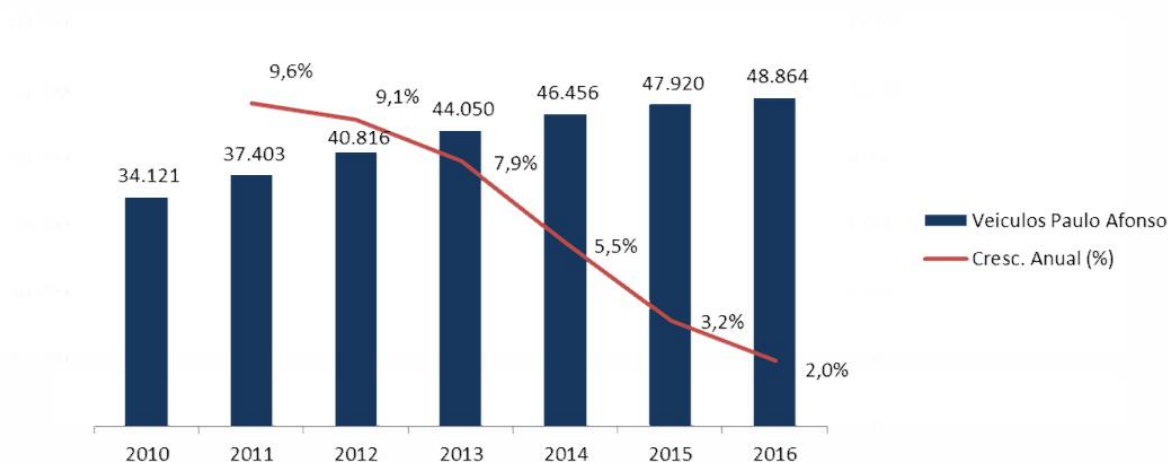
Houve queda relevante também nas vendas de etanol, que ficaram 15,4% menores no primeiro semestre de 2015, refletindo o aumento do preço deste combustível. Em sentido oposto, as vendas de gasolina registraram leve alta de 0,8%. O mercado de querosene de aviação também sentiu a crise e apresentou queda de 8,8% no 1º semestre de 2016.

Em paralelo, é possível observar no gráfico a seguir a desaceleração da venda de veículos na Bahia e também na cidade de Paulo Afonso/BA onde encontram-se as

²<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2016/07/1795237-vendas-de-combustiveis-caem-53-no-primeiro-semester-diz-anp.shtml>



unidades dos postos do GRUPO OÁSIS. No ano de 2011 houve um acréscimo relevante de 9,6% na frota emplacada, ritmo que caiu de forma relevante nos anos seguintes, atingindo um crescimento de apenas 2,0% até outubro de 2016. Este dado explica, em parte, a desaceleração na demanda de combustíveis na região, o que afetou diretamente os negócios do **GRUPO OÁSIS**.



Também é possível ilustrar a retração do segmento de atuação do **GRUPO OÁSIS** através de indicativos do setor comercial: de acordo com a Pesquisa Mensal do Comércio (PMC), divulgada pelo IBGE referente ao mês de outubro de 2016³, é possível observar que os combustíveis apresentaram uma queda de 10% em volume e 3% em faturamento nos últimos 12 meses das 12 Unidades Federativas da amostra, o que denota que a queda de faturamento especificamente no varejo de combustíveis foi ainda mais severa do que a registrada pela ANP. Quando analisamos o desempenho apenas do Estado da Bahia, onde as unidades do **GRUPO OÁSIS** estão estabelecidas, é possível observar uma queda de 17,9% em volume e 9,8% em faturamento nos últimos 12 meses a partir de outubro, perfazendo o pior desempenho entre todas as Unidades Federativas da amostra. Estes indicadores demonstram que o segmento de combustíveis, cujo desempenho é diretamente proporcional ao da economia, foi fortemente impactado pela queda do PIB observado nos últimos meses.

Outro fator que afetou o desempenho econômico do **GRUPO OÁSIS** foi a forte retração das vendas de motocicletas e motonetas, o que ocasionou o abandono destas atividades. No gráfico a seguir, é possível observar a forte retração na quantidade de novas motos emplacadas no município de Paulo Afonso/BA, o que fez com que a administração das **RECUPERANDAS** não conseguisse atingir as metas de vendas delineadas pela montadora parceira, o que ocasionou o acúmulo de passivos bancários.

³http://ftp.ibge.gov.br/Comercio_e_Servicos/Pesquisa_Mensal_de_Comercio/Fasciculo_Indicadores_IBGE/pmc_201610caderno.pdf





6 RAZÕES DA CRISE

O ano de 2016 iniciou-se com o país enfrentando uma série de desafios. O cenário externo pouco favorável e questões relacionadas ao ambiente doméstico, acabaram culminando em uma desaceleração do crescimento econômico.

O patamar das taxas de juros e o câmbio valorizado são duas variáveis importantes que são consequência do fraco desempenho econômico do país. A deterioração do cenário econômico atingiu, desde o quarto trimestre do ano 2014, o mercado de trabalho que, até então, resistia ao ciclo negativo da economia.

A desaceleração no crescimento da economia brasileira enfrentada ao longo dos últimos anos trouxe consigo uma queda significativa no consumo dos produtos ofertados pelas **RECUPERANDAS**, por conta da queda na demanda por combustíveis decorrentes da menor atividade econômica, o que reflete menores volumes transportados em rodovias, e pela menor renda familiar disponível, o que ocasiona uma contenção de viagens ou até mesmo a troca do veículo de passeio por outras alternativas de transporte.



O efeito perverso desses dois fatores pode ser identificado nos gráficos apresentados a seguir:



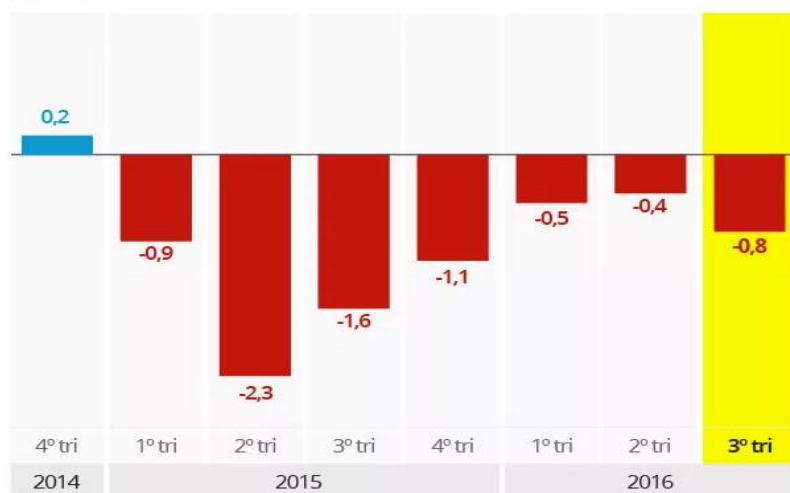
Fonte: Fundação Getúlio Vargas.

O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) da Fundação Getúlio Vargas subiu 2,6 pontos entre julho e agosto, saindo de 76,7 para 79,3 pontos, sendo considerado o maior índice desde janeiro de 2015 (81,2 pontos). Esta foi a quarta alta consecutiva do índice, a partir do mínimo histórico, de 64,44 pontos, registrado em abril de 2016. “Aproximadamente 90% da alta da confiança dos consumidores nos últimos quatro meses anteriores foi determinada pela melhora das expectativas. Em agosto, no entanto, a maior contribuição veio do aumento da satisfação com a situação presente, um sinal favorável, considerando que houve uma melhora na percepção dos consumidores tanto em relação ao mercado de trabalho à situação financeira das famílias. O resultado dá maior consistência a tendência de recuperação do ICC”, afirma Viviane Seda Bittencourt, Coordenadora da Sondagem do Consumidor.



VARIAÇÃO TRIMESTRAL DO PIB BRASILEIRO

(em %)



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Conforme amplamente divulgado: O Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro teve queda de 0,8% no terceiro trimestre de 2016, em relação ao trimestre anterior. O Brasil está pelo sétimo trimestre consecutivo apresentando queda no PIB. As previsões para o PIB 2016 não são nada otimistas. Os economistas do mercado financeiro preveem queda no nível de atividade de 3,5%, segundo o Boletim Focus do Banco Central do Brasil (BCB) divulgado em 23 de dezembro de 2016, e a projeção do Fundo Monetário Internacional (FMI) em relatório divulgado em julho de 2016, aponta que o PIB brasileiro encolherá 3,3% até o final do ano⁴.

Observa-se que a desaceleração da atividade econômica, o fraco desempenho da economia internacional, a manutenção do atual patamar da taxa básica de juros e o câmbio apreciado contribuíram para a elevação da dívida pública bruta e do déficit

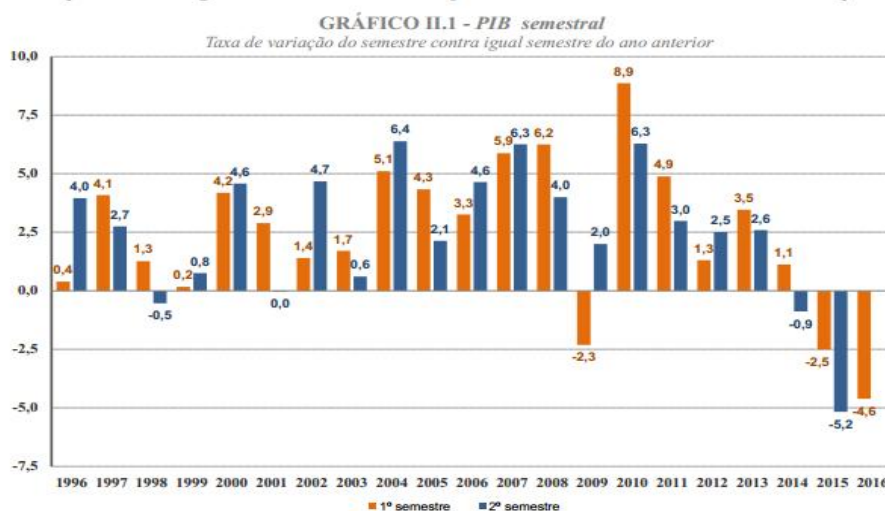
⁴ <http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/11/pib-do-brasil-recua-08-no-3-trimestre-de-2016.html>



externo, acompanhados pela manutenção dos índices de inflação em percentuais acima da meta definida pelo Conselho de Política Monetária do BCB.

Conforme o gráfico a seguir, o PIB nacional segue em queda desde o 1º semestre de 2014, com taxa de 0,9% contra o 1º semestre do ano anterior. O desempenho mais negativo ocorreu no 1º semestre de 2016 em comparação com o 1º semestre de 2015, com 5,2% de queda entre os períodos, sendo que na comparação do 1º semestre de 2016 com o 1º semestre de 2015 a queda registrada foi de 4,6%, o que denota uma desaceleração da queda, porém sem uma tendência clara de retomada do crescimento econômico.

Taxa (%) acumulada no semestre (em relação ao mesmo período do ano anterior)



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Considerando o cenário macroeconômico negativo, reverberado pela forte correlação entre a atividade econômica e o segmento de combustíveis, o endividamento desta



passou a aumentar de forma recorrente, reduzindo sua de honrar os pagamentos aos seus credores e consequentemente enfrentando momentâneas crises de liquidez. As **RECUPERANDAS** terão sua viabilidade atestada através dos instrumentos e prazos previstos na Lei 11.101/05.

Diversos são os fatores que contribuíram ao longo dos últimos anos para a momentânea crise financeira pela qual atravessam as **RECUPERANDAS**.

Dentre os fatores que pouco a pouco se tornaram responsáveis pela difícil situação econômico-financeira do **GRUPO OÁSIS** pode-se destacar o atraso no pagamento dos recebíveis devidos pelo Setor Público.

A retração na economia brasileira, retratada pela queda na taxa do PIB (Produto Interno Bruto), e a queda da confiança do consumidor brasileiro, refletida no baixo Índice de Confiança do Consumidor (ICC) verificado, principalmente, a partir de 2014, conforme “Gráfico 1” e “Gráfico 2” ilustrados acima, tem causado efeitos bastante negativos na economia.

O efeito perverso desses fatores vem ocasionando o esgotamento das receitas das **RECUPERANDAS** e, consequentemente, por não conseguir cumprir com os compromissos em curto prazo, a inadimplência de suas obrigações.

Por tudo isso, enfrentando momentânea crise de liquidez, no sentido de salvaguardar a continuidade de sua atividade empresarial, o **GRUPO OÁSIS** se viu obrigada a ingressar com o pedido de recuperação judicial, cujas regras auxiliarão a sua recuperação, restabelecendo seu normal funcionamento e continuidade de seus negócios.



7 ESTRATÉGIA DE RECUPERAÇÃO

O **GRUPO OÁSIS** possui como estratégia para seu soerguimento e viabilidade do pagamento a seus credores, as seguintes ações relevantes:

-) Manutenção da atual estrutura de despesas fixas, com o objetivo de manter a rentabilidade.
-) Medidor de tanque automático – onde discrimina se há indícios de adulteração do combustível, água ou quaisquer malefícios que venham a prejudicar a qualidade do combustível.
-) Abandono da prática de antecipação de recebíveis de cartão de crédito, o que diminuirá o nível de despesas financeiras.

8 METODOLOGIA E PREMISSAS ADOTADAS

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no **PRJ** e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise das **RECUPERANDAS**, 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 assim⁵, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções foram realizadas para um período de 9 (nove) anos com base nas informações históricas e nas perspectivas das próprias **RECUPERANDAS** em relação ao comportamento de mercado, preços, custos e despesas; e contrapostos aos valores do

⁵ Ver item 2



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 das **RECUPERANDAS** 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** direcionará 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.

Para compatibilizar o valor da dívida com a capacidade de geração de caixa, será necessário um deságio sobre os créditos inscritos na relação geral de credores; bem como, concessão de carência e parcelamento dos pagamentos.

O planejamento estratégico das **RECUPERANDAS** 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 Lei 11.101/05, particularmente minimizado pelo perfil de exigibilidade de seu passivo, conforme determinado pelo art. 54 da Lei de Recuperação Judicial e Falência.

Com o objetivo de tornarmos inteligível, o material aqui apresentado, estamos demonstrando de forma sintética o resultado do Demonstrativo de Resultado, do Fluxo de Caixa Projetado e do Fluxo de Pagamento de Passivos para o período em análise, sendo certo podermos fornecer toda e qualquer informação **pertinente** e

17



esclarecedora a qualquer interessado, salvaguardados os aspectos sigilosos da gestão das **RECUPERANDAS**.

8.1 PREMISSAS

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

- As projeções foram realizadas em valores reais, ou seja, desconsiderando-se as variações inflacionárias tanto para os lançamentos a crédito como a débito.
- As projeções de resultado e caixa englobam as operações das **RECUPERANDAS**
- As projeções são apresentadas de forma consolidada, excluindo os efeitos das operações entre as empresas.
- Os juros reais para remuneração dos credores concursais foram considerados pela variação da Caderneta de Poupança.
- As contas de resultado tiveram os centavos ocultados em sua apresentação, embora todo o projeto tenha trabalhado com 9 casas decimais em arredondamento científico.
- Todos os valores estão apresentados em reais.
- As contas de Receitas, Custos e Despesas foram aglutinadas em seus respectivos grupos correspondentes.
- As projeções de faturamento apresentadas pelas **RECUPERANDAS** contemplam queda no faturamento histórico em consequência das dificuldades de capital de giro e consequentemente abastecimento de suas operações
- Todas as variáveis do projeto foram consideradas contínuas, sendo que no caso das variáveis discretas, as alterações de resultado apresentados com a mudança de conceito se mostrou irrelevante aos resultados apresentados.
- A tributação da Empresa foi calculada com base em sua média histórica, aplicada a legislação vigente.



- Os parâmetros de projeção de custos e despesas tomaram por base o histórico das **RECUPERANDAS**, com os devidos ajustes a serem implementados e em andamento.
- Foi adotado como projeção de receita o histórico de vendas da empresa, ante o cenário macroeconômico em que atua.
- Foram considerados os gastos necessários à manutenção das atividades operacionais.

9 PROJEÇÕES

9.1 RECEITA BRUTA

A base utilizada para a projeção da receita bruta foi o planejamento comercial, que por sua vez se lastreou na estratégia de recuperação adotada pelo **GRUPO OÁSIS**.

Essa estratégia foi estruturada considerando os segmentos de atuação comercial mercadológica do **GRUPO OÁSIS**, quais sejam: comercialização de combustíveis e exploração de atividades imobiliárias.

A seguir, as premissas de projeção da receita bruta:

Ano Projeção	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
Ano Calendário	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Receita Bruta (R\$)	27.749.842	27.749.842	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972
Venda de Combustíveis	27.052.795	27.052.795	27.052.795	27.052.795	27.052.795	27.052.795
Outras Receitas	697.046	697.046	784.177	784.177	784.177	784.177

Ano Projeção	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Ano Calendário	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Receita Bruta (R\$)	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972
Venda de Combustíveis	27.052.795	27.052.795	27.052.795	27.052.795	27.052.795	27.052.795
Outras Receitas	784.177	784.177	784.177	784.177	784.177	784.177



9.2 DEDUÇÕES DA RECEITA

Foram adotadas as alíquotas aplicadas historicamente nas atividades de comercialização de combustíveis:

Ano Projeção	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
Ano Calendário	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Deduções sobre a Receita	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)

Ano Projeção	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Ano Calendário	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Deduções sobre a Receita	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)

9.3 CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

Foi utilizada a média histórica de Custos Variáveis e de Custos Fixos praticados pelo **GRUPO OÁSIS**:

Ano Projeção	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
Ano Calendário	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Custos de Mercadorias Vendidas	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)

Ano Projeção	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Ano Calendário	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Custos de Mercadorias Vendidas	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)



9.4 DESPESAS OPERACIONAIS

Foi considerada a média histórica para projeção das despesas operacionais. Esta rubrica considera: despesas com pessoal, encargos, despesas gerais e tributárias.

Ano Projeção	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6
Ano Calendário	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Despesas Operacionais	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)
Despesas Trabalhistas	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)
Encargos Sociais	(589.146)	(589.146)	(589.146)	(589.146)	(589.146)	(589.146)
Despesas Gerais	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)
Despesas Tributárias	(100.508)	(100.508)	(100.508)	(100.508)	(100.508)	(100.508)

Ano Projeção	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Ano Calendário	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Despesas Operacionais	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)
Despesas Trabalhistas	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)	(1.677.027)
Encargos Sociais	(589.146)	(589.146)	(589.146)	(589.146)	(589.146)	(589.146)
Despesas Gerais	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)	(1.290.068)
Despesas Tributárias	(100.508)	(100.508)	(100.508)	(100.508)	(100.508)	(100.508)



9.5 PROVISÕES IMPOSTOS

O **GRUPO OÁSIS** adota o regime de tributação com base no Lucro Presumido. Sendo assim, foram consideradas as alíquotas de 15% para o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), 10% para o Adicional do IRPJ, e 9% para a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) sobre a base de 1,6% na receita bruta proveniente de combustíveis e 32% na receita proveniente de aluguéis.

(-) IMPOSTOS SOB O LUCRO	
IRPJ	15,0%
Adicional do IRPJ	10,0%
CSLL	9,0%



9.6 DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO – PROJEÇÃO CONSOLIDADA

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 Calendário	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Receita Operacional Bruta	27.749.842	27.749.842	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972	27.836.972
(-) Deduções sobre a Receita	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)	(213.779)
% sobre Receita Bruta	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%
Receita Operacional Líquida	27.536.062	27.536.062	27.623.193	27.623.193	27.623.193	27.623.193	27.623.193	27.623.193	27.623.193	27.623.193	27.623.193	27.623.193
(-) Custo dos serviços prestados	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)	(22.361.925)
% sobre Receita Líquida	-81,2%	-81,2%	-81,0%	-81,0%	-81,0%	-81,0%	-81,0%	-81,0%	-81,0%	-81,0%	-81,0%	-81,0%
(=) Lucro Bruto	5.174.137	5.174.137	5.261.268	5.261.268	5.261.268	5.261.268	5.261.268	5.261.268	5.261.268	5.261.268	5.261.268	5.261.268
% sobre Receita Líquida	18,8%	18,8%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
(-) Despesas Operacionais	(3.936.916)	(3.906.749)	(3.662.581)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)	(3.656.748)
% sobre Receita Líquida	-14,3%	-14,2%	-13,3%	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%	-13,2%
(-) Depreciação/Amortização	(217.858)	(230.858)	(233.858)	(236.858)	(136.679)	(26.500)	(32.000)	(75.000)	(133.000)	(206.000)	(292.500)	(369.500)
% sobre Receita Líquida	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,9%	-0,5%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,5%	-0,7%	-1,1%	-1,3%
(-) Resultado Financeiro	(401.195)	(687.268)	(637.508)	(545.643)	(453.778)	(361.914)	(270.049)	(178.185)	(86.320)	(36.232)	(21.494)	(6.755)
% sobre Receita Líquida	-1,5%	-2,5%	-2,3%	-2,0%	-1,6%	-1,3%	-1,0%	-0,6%	-0,3%	-0,1%	-0,1%	0,0%
(=) Lucro Antes do IRPJ/CSLL	618.168	349.262	727.321	822.019	1.014.062	1.216.106	1.302.471	1.351.335	1.385.200	1.362.288	1.290.526	1.228.265
% sobre Receita Líquida	2,2%	1,3%	2,6%	3,0%	3,7%	4,4%	4,7%	4,9%	5,0%	4,9%	4,7%	4,4%
(-) Provisão para IR e CSLL	(452.220)	(452.220)	(461.700)	(461.700)	(461.700)	(461.700)	(461.700)	(461.700)	(461.700)	(461.700)	(461.700)	(461.700)
% sobre Receita Líquida	-1,6%	-1,6%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%
(=) Lucro Líquido	165.948	(102.958)	265.621	360.319	552.363	754.406	840.771	889.635	923.500	900.588	828.826	766.565
% sobre Receita Líquida	0,6%	-0,4%	1,0%	1,3%	2,0%	2,7%	3,0%	3,2%	3,3%	3,3%	3,0%	2,8%
(=) EBITDA do Período	1.237.221	1.267.388	1.598.686	1.604.520	1.604.520	1.604.520	1.604.520	1.604.520	1.604.520	1.604.520	1.604.520	1.604.520
% sobre Receita Líquida	4,5%	4,6%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%

23



9.7 DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – PROJEÇÃO CONSOLIDADA

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 Calendário	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Saldo Inicial	-	235.894	290.978	135.526	78.909	114.157	241.270	280.248	211.090	272.054	603.933	950.551
Geração de Caixa Operacional	778.847	815.168	1.135.849	1.142.820	1.142.820	1.142.820	1.142.820	1.142.820	1.142.820	1.142.820	1.142.820	1.142.820
Investimentos e Alienação de Ativos	(130.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(200.000)	(400.000)	(400.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)
Liberção Valores Retidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros (Cred. Concursais)	(86.263)	(147.384)	(139.401)	(124.663)	(109.924)	(95.186)	(80.447)	(65.709)	(50.970)	(36.232)	(21.494)	(6.755)
Juros (Cred. Extraconcursais)	(314.932)	(539.883)	(498.107)	(420.981)	(343.854)	(266.728)	(189.602)	(112.476)	(35.350)	-	-	-
Amortização - Classe II	-	(1.975)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(21.723)
Amortização - Classe III	-	(12.584)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(138.427)
Amortização - Classe IV	(11.758)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortização - Extraconcursais	-	(38.257)	(459.085)	(459.085)	(459.085)	(459.085)	(459.085)	(459.085)	(420.828)	-	-	-
Saldo Final	235.894	290.978	135.526	78.909	114.157	241.270	280.248	211.090	272.054	603.933	950.551	1.326.466





9.8 FLUXO DE PAGAMENTO DE CREDORES

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 Calendário			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Valor Original	Deságio												
Classe II - Credores com Gar. Real	947.897	(710.922)	-	(1.975)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(23.697)	(21.723)
Classe III - Quirografários	6.040.454	(4.530.341)	-	(12.584)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(151.011)	(138.427)
Classe IV - MPÉs	11.759	-	(11.758)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





Anexo III – Relação de Credores

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



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

QTDE: 0
VALOR TOTAL: R\$ -

CREDOR	TOTAL



GRUPO OASIS
RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES COM GARANTIA REAL

Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

QTDE: 2
VALOR TOTAL: R\$ 947.896,65

CREDOR	VALOR
BANCO DO NORDESTE	R\$ 555.833,34
RAIZEN COMBUSTIVEIS S.A	R\$ 392.063,31



GRUPO OASIS**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS**

Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

QTDE: 24
VALOR TOTAL: R\$ 6.040.454,30

CREDOR	VALOR
ARMAZEM TOP ALTO LTDA	R\$ 2.870,03
ATACADÃO DM LTDA	R\$ 851,16
BANCO BRADESCO S/A	R\$ 577.587,28
BANCO DO BRASIL S/A	R\$ 1.290.729,29
BANCO TOPÁZIO	R\$ 279.065,00
BRAZMAX COMERCIO DE PRODUTOS AUTOMOTIVOS LTDA	R\$ 12.089,14
BRF S.A	R\$ 1.586,49
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	R\$ 1.642.382,21
CHOCOLATES GAROTO S.A	R\$ 701,86
COMBAT-COMERCIO DE BATERIAS LTDA	R\$ 287,96
COMFRIO SOLUCOES LOGISTICAS S/A	R\$ 814,60
CRBS S/A	R\$ 3.491,36
ITAÚ UNIBANCO S/A	R\$ 2.142.413,30
LANANDELE COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA	R\$ 5.466,75
LIFE LUBRIFICANTES E ESPECIALIDADES LTDA	R\$ 1.621,72
MARTINS COMERCIO E SERVICOS DE DISTRIBUICAO S/A	R\$ 3.355,79
NESTLE BRASIL LTDA	R\$ 2.161,51
PANCRISTAL LTDA	R\$ 3.951,06
PARATY ATACADO E DISTRIBUIDORA LTDA	R\$ 325,32
PIANNA COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA	R\$ 26.854,82
REAL MOTO PECAS LTDA	R\$ 6.743,44
RM DA SILVA PAES	R\$ 374,49
SOUZA CRUZ S.A	R\$ 21.429,72
V10 COMERCIO ATACADISTA. VAREJISTA E SERVIÇOS DE PNEUS LTDA	R\$ 13.300,00



GRUPO OASIS**RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES ENQUADRADOS COMO MICOREEMPRESA OU
EMPRESA DE PEQUENO PORTE**

Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

QTDE: 6
VALOR TOTAL: R\$ 11.758,64

CREDOR	VALOR
E. L. RODRIGUES E CIA LTDA - EPP	R\$ 721,32
GEORLEIDE LIMA RODRIGUES ALVES - ME	R\$ 421,60
JOAO BOSCO COSTA - ME	R\$ 1.400,00
SOL COMERCIO DE BATERIAS LTDA - ME	R\$ 2.072,00
THALMA SANTOS SILVA - ME	R\$ 688,00
TRISSINO DISTRIBUIDORA DE PNEUS LTDA - EPP	R\$ 6.455,72



GRUPO OASIS

RELAÇÃO SINTÉTICA DE CREDORES EXTRACONCURSAIS

Artigo 51, III, Lei 11.101/2005

QTDE: 1

VALOR TOTAL: R\$ 3.213.592,20

CREDOR	VALOR
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	R\$ 3.213.592,20





Anexo I – Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME			
Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda			
ENDEREÇO			
Av. Getúlio Vargas nº421			
BAIRRO	MUNICÍPIO	IDENTIDADE	CNPJ/CPF
Centro	Paulo Afonso	X	01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO	
S-10 LTZ 2.4 FLEX	
RENAVAN	PLACA
00538894164	PGG-5594
CHASSI	
9BG148LP0DC473955	

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO		
Camionete aberta		
MARCA	ANO DE FABRICAÇÃO	ANO DO MODELO
CHEVROLET	2013	2013

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE	POTÊNCIA	COMBUSTÍVEL	COR PREDOMINANTE
5 pessoas	147 cv	ÁLCOOL/GASOLINA	Prata

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO		+	VALOR DOS INCREMENTOS	=	VALOR TOTAL
R\$60.900,00			R\$0,00		R\$60.900,00
Sessenta mil e novecentos reais.					

OBSERVAÇÃO

O veículo apresenta um bom estado de conservação e plenas condições de rodagem, apesar de ter algumas moissas em sua lataria.

COMISSÃO

DATA	ASSINATURA
02/01/2017	
Paulo Afonso/BA	Responsável pela Avaliação: 

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO ☒ ENTRE NOVO E REGULAR ☐ REGULAR ☐ REPAROS SIMPLES
☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
 > 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
 < 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

- ☐ Direção Hidráulica- 0,20
☐ Ar-condicionado -0,20
☐ Travas Elétricas -0,10
☐ Vidro Elétrico -0,10
☐ Alarme -0,1
☐ Câmbio Automático- 0,2
☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:

☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA ☒ AR-CONDICIONADO ☒ TRAVA ELÉTRICA
☒ VIDRO ELÉTRICO ☒ CÂMBIO AUTOMÁTICO ☒ RODA DE LIGA LEVE
☒ ALARME

FATOR:

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo:
 Não existem aspectos relevantes a ser relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS:



AVALIANDO				
	Modelo:	S-10 LTZ 2.4 FLEX		
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.		
	Município/UF:			
	Estd. de Conservação:	1	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES				
DADO 01				
	Modelo:	S10 LTZ flex		Valor: R\$ 69.000,00
	Ano:	2014	Idade:	2
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.		
	Município/UF:	Jequié/BA		Contato: 73 99125-3670
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	58.000 km
DADO 02				
	Modelo:	GM - Chevrolet S10 Pick-Up LTZ 2.4 F.Power 4x2 CD		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.		
	Município/UF:	Feira de Santana/BA		Contato: 75 99191-6112
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	40.000 km
DADO 03				
	Modelo:	GM - Chevrolet S10 Pick-Up LS 2.4 F.Power 4x2 CD		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.		
	Município/UF:	Camaçari/BA		Contato: 71 99165-6413
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	42.000 km
DADO 04				
	Modelo:	GM - Chevrolet S10 Pick-Up LS 2.4 F.Power 4x2 CD		Valor: R\$ 58.000,00
	Ano:	2012	Idade:	4
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.		
	Município/UF:	Salvador/BA		Contato: 71 98880-5836
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	40.000 km
DADO 05				
	Modelo:	GM - Chevrolet S10 Pick-Up LS 2.4 F.Power 4x2 CD		Valor: R\$ 63.500,00
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.		
	Município/UF:	Salvador/BA		Contato: 71-99177-0463
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	89.000 km

HOMOGENEIZAÇÃO							
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO	
Dado 1	R\$ 69.000,00	0,90	0,95	1,05	1,00	R\$	62.075,16
Dado 2	R\$ 60.000,00	0,90	1,00	1,10	1,00	R\$	59.400,00
Dado 3	R\$ 60.000,00	0,90	1,00	1,10	1,00	R\$	59.400,00
Dado 4	R\$ 58.000,00	0,90	1,06	1,10	1,00	R\$	60.635,52
Dado 5	R\$ 63.500,00	0,90	1,00	1,10	1,00	R\$	62.865,00
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$	60.875,14
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação						
Fator 3	Fator Comercialização						
Fator 4	Fator Acessórios						



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 69.000,00	0,9	0,95	1,05	1,00	R\$ 68.972,40	0,7663
2	R\$ 60.000,00	0,9	1,00	1,10	1,00	R\$ 66.000,00	-0,9420
3	R\$ 60.000,00	0,9	1,00	1,10	1,00	R\$ 66.000,00	-0,9420
4	R\$ 58.000,00	0,9	1,06	1,10	1,00	R\$ 67.372,80	-0,1530
5	R\$ 63.500,00	0,9	1,00	1,10	1,00	R\$ 69.850,00	1,2707
Média Aritmética=	R\$ 62.100,00						

Média Homg.: R\$ 67.639,04

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	R\$ 1.333,360
	DADO 2	-R\$ 1.639,040
	DADO 3	-R\$ 1.639,040
	DADO 4	-R\$ 266,240
	DADO 5	R\$ 2.210,960

Variância	3.027.495,25
Desvio Padrão	1.739,97
Coef.Varição	2,57%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	0,7663	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,9420	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	-0,9420	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,1530	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	1,2707	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80= R\$ 68.831,93
I 0,80= R\$ 66.446,15

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

R\$ 68.831,93 → Limite Superior
&
R\$ - → Limite Inferior

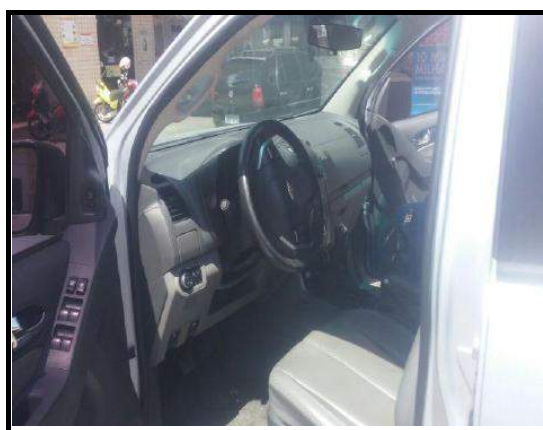
Amplitude

R\$ 2.385,77

A / Xm= 3,53%



ANEXO FOTOGRÁFICO





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

FIAT STRADA 1.4 CS WORKING

RENAVAN

01018521809

PLACA

OZM-8491

CHASSI

9BD57814F7879310

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Camionete pequena

MARCA

FIAT

ANO DE FABRICAÇÃO

2014

ANO DO MODELO

2015

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

0,7 T

POTÊNCIA

86 cv

COMBUSTÍVEL

Álcool/Gasolina

COR PREDOMINANTE

Branca

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$27.600,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$27.600,00

Vinte e sete mil e seiscentos reais.

OBSERVAÇÃO

O veículo está rodando e possui um bom estado de conservação. No entanto, possui alguns amassados em sua lataria, porém, nenhuma dessas patologias é capaz de afetar a integridade física do carro.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO

☒ ENTRE NOVO E REGULAR

☐ REGULAR

☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

= 1,0 - Condições normais

> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)

< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

- ☐ Direção Hidráulica- 0,20
☐ Ar-condicionado -0,20
☐ Travas Elétricas -0,10
☐ Vidro Elétrico -0,10
☐ Alarme -0,1
☐ Câmbio Automático- 0,2
☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:

☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA

☒ AR-CONDICIONADO

☒ TRAVA ELÉTRICA

☒ VIDRO ELÉTRICO

☐ CÂMBIO AUTOMÁTICO

☐ RODA DE LIGA LEVE

☒ ALARME

FATOR:

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo:
Não há incrementos neste veículo.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$ -



AVALIANDO				
	Modelo:	FIAT STRADA 1.4 CS WORKING		
	Ano:	2014	Idade:	2
	Acessórios			
	Município/UF:	Paulo Afonso		
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES				
DADO 01				
	Modelo:	Strada Adventure 1.4		Valor: R\$ 15.500,00
	Ano:	2008	Idade:	8
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		Contato: (75)98147-0795
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	56.800 km

DADO 02				
	Modelo:	Strada 1.4		Valor: R\$ 36.000,00
	Ano:	2014	Idade:	2
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		Contato: 75 99139-3355
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	47.000 km

DADO 03				
	Modelo:	Strada Working 1.4		Valor: R\$ 29.000,00
	Ano:	2014	Idade:	2
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		Contato: (75)98816-1090
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	50.000 km

DADO 04				
	Modelo:	Strada CD		Valor: R\$ 35.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		Contato: 75 9 88977719
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	63.000 km

DADO 05				
	Modelo:	Strada 1.4		Valor: R\$ 35.000,00
	Ano:	2015	Idade:	1
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		Contato: 75 98873-3048
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	60.000 km

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 15.500,00	0,90	1,61	1,20	0,88	R\$ 23.538,53
Dado 2	R\$ 36.000,00	0,90	1,00	0,90	1,00	R\$ 29.160,00
Dado 3	R\$ 29.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	R\$ 26.100,00
Dado 4	R\$ 35.000,00	0,90	1,05	1,00	0,88	R\$ 28.940,63
Dado 5	R\$ 35.000,00	0,90	0,96	1,00	1,00	R\$ 30.145,50
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$ 27.576,93
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m ²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 15.500,00	0,9	1,61	1,20	0,88	R\$ 26.153,93	-1,4882
2	R\$ 36.000,00	0,9	1,00	0,90	1,00	R\$ 32.400,00	0,5834
3	R\$ 29.000,00	0,9	1,00	1,00	1,00	R\$ 29.000,00	-0,5443
4	R\$ 35.000,00	0,9	1,05	1,00	0,88	R\$ 32.156,25	0,5026
5	R\$ 35.000,00	0,9	0,96	1,00	1,00	R\$ 33.495,00	0,9466
Média Aritmética=	R\$ 30.100,00						

Média Hom	R\$ 30.641,04
------------------	----------------------

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 4.487,110
	DADO 2	R\$ 1.758,965
	DADO 3	-R\$ 1.641,035
	DADO 4	R\$ 1.515,215
	DADO 5	R\$ 2.853,965

Variância	9.090.525,65
Desvio Padrão	3.015,05
Coef.Variação	9,84%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,4882	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	0,5834	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	-0,5443	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	0,5026	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,9466	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$	32.708,09
I 0,80=	R\$	28.573,98

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

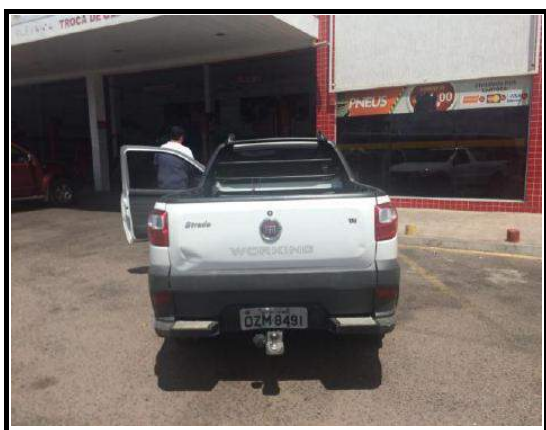
R\$	32.708,09	→ Limite Superior
&		
R\$	-	→ Limite Inferior

Amplitude

R\$	4.134,11
A / Xm=	13,49%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA - A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NÃO - SEGURO DPVAT	
DETRAN - BA CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO Nº 012669895443		BA Nº 012669895443 BILHETE DE SEGURO DPVAT	
VIA 01	CÓD. RENAVAM 01018521809	R.N.T.R.C. 2016	EXERCÍCIO 2016
NOME COML DE COMBUST E TRANSP OASIS L TDA			
MOTOR 310A20112204718			
CPF / CNPJ 01.766.034/0001-54		PLACA 0ZM8491	
PLACA ANT / UF		CHASSI 9BD578:41F/B79310	
ESPECIE TIPO CAR/CAMIONETE / CAR / ABERT		COMBUSTIVEL ALCO/GASOL	
MARCA / MODELO FIAT/STRADA WORKING		ANO FAB. / ANO MOD. 2014 / 2015	
CAP / POT / OIL 0,70T/086CV		CATEGORIA PARTIC	
COTA ÚNICA 1		VENC. COTAS 1	
FASE / PVA 222401		PARCELAMENTO / COTAS 3	
PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$) 47,61		CUSTO DO SEGURO (R\$) 52,91	
CUSTO DO BILHETE (R\$) 4,15		TOTAL ABR MÓDULO ÚNICO (R\$) 110,38	
PAGAMENTO COTA ÚNICA		DATA DE QUITAÇÃO 06/04/2016	
SEGURADORA LÍDER - DPVAT CNPJ 09.248.608/0001-04 www.seguradoralider.com.br			

Tabela Fipe

Mês de referência:	dezembro de 2016
Código Fipe:	001291-2
Marca:	Fiat
Modelo:	Strada Working 1.4 mpi Fire Flex 8V CS
Ano Modelo:	2014 Gasolina
Autenticação	p5zb47tpn4rl
Data da consulta	segunda-feira, 26 de dezembro de 2016 14:40
Preço Médio	R\$ 31.356,00





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

UNO ECONOMY 1.4

RENAVAN

1275102457

PLACA

OZK-3137

CHASSI

9BD195173E0606191

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Automóvel 4 portas

MARCA

FIAT

ANO DE FABRICAÇÃO

2014

ANO DO MODELO

2014

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

5 pessoas

POTÊNCIA

88 cv

COMBUSTÍVEL

Álcool/Gasolina

COR PREDOMINANTE

Branca

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$25.900,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$25.900,00

Vinte e seis mil reais.

OBSERVAÇÃO

O carro apresenta um bom estado de conservação, e totais condições de rodagem.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

2

☐ NOVO

☒ ENTRE NOVO E REGULAR

☐ REGULAR

☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

- ☐ Direção Hidráulica- 0,20
☐ Ar-condicionado -0,20
☐ Travas Elétricas -0,10
☐ Vidro Elétrico -0,10
☐ Alarme -0,1
☐ Câmbio Automático- 0,2
☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:

☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA

☒ AR-CONDICIONADO

☒ TRAVA ELÉTRICA

☒ VIDRO ELÉTRICO

☐ CÂMBIO AUTOMÁTICO

☐ RODA DE LIGA LEVE

☒ ALARME

FATOR:

0,7

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo. Não há incrementos a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS:

R\$

-



AVALIANDO					
	Modelo:	UNO ECONOMY 1.4			
	Ano:	2014	Idade:	2	
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.			
	Município/UF:	Paulo Afonso			
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Fiat Uno Economy 1.4			Valor: R\$ 21.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: Antônio
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.			
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA			Contato: 79 99683-8108
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	32.000 km	Data: 26/12/20166
DADO 02					
	Modelo:	Fiat UNO WAY 1.4			Valor: R\$ 22.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: Maria
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.			
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA			Contato: (75)9985-95121
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	42.500 km	Data: 26/12/20166
DADO 03					
	Modelo:	Uno Vivace 1.4			Valor: R\$ 20.000,00
	Ano:	2010	Idade:	6	Informante: Carlos
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.			
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA			Contato: (75)99954-0711
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	64.000 km	Data: 26/12/20166
DADO 04					
	Modelo:	UNO 1.4 Evolution Celebration Economy			Valor: R\$ 25.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3	Informante: Barreto
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.			
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: (71) 99295-0370
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	50.000 km	Data: 26/12/20166
DADO 05					
	Modelo:	Fiat uno economy 1.4			Valor: R\$ 25.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3	Informante: Moabe
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme.			
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato:
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	43.500 km	Data: 26/12/20166

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 21.000,00	0,9	1,22	1,00	1,00	R\$ 23.076,90
Dado 2	R\$ 22.000,00	0,9	1,19	1,25	1,00	R\$ 29.427,75
Dado 3	R\$ 20.000,00	0,9	1,32	1,25	1,00	R\$ 29.655,00
Dado 4	R\$ 25.000,00	0,9	1,05	1,00	1,00	R\$ 23.625,00
Dado 5	R\$ 25.000,00	0,9	1,05	1,00	1,00	R\$ 23.625,00
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$ 25.881,93
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AValiação Automotiva - Planilha de Homogeneização

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 21.000,00	0,9	1,22	1,00	1,00	R\$ 25.641,00	-0,8376
2	R\$ 22.000,00	0,9	1,19	1,25	1,00	R\$ 32.697,50	1,0588
3	R\$ 20.000,00	0,9	1,32	1,25	1,00	R\$ 32.950,00	1,1266
4	R\$ 25.000,00	0,9	1,05	1,00	1,00	R\$ 26.250,00	-0,6739
5	R\$ 25.000,00	0,9	1,05	1,00	1,00	R\$ 26.250,00	-0,6739
Média Aritmética=	R\$ 22.600,00						

Média Homg.= R\$ 28.757,70

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 3.116,700
	DADO 2	R\$ 3.939,800
	DADO 3	R\$ 4.192,300
	DADO 4	-R\$ 2.507,700
	DADO 5	-R\$ 2.507,700

Variância	13.847.085,20
Desvio Padrão	3.721,17
Coef.Variação	12,94%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),.. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-0,8376	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	1,0588	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,1266	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,6739	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	-0,6739	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80= R\$ 31.308,85
I 0,80= R\$ 26.206,55

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

R\$ 31.308,85 → Limite Superior
&
R\$ - → Limite Inferior

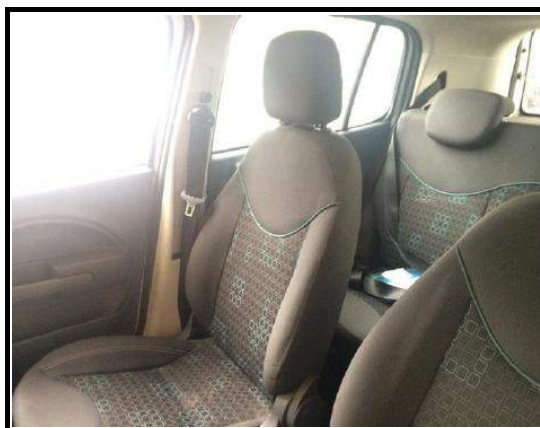
Amplitude

R\$ 5.102,30

A / Xm= 17,74%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOA TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT	
DETRAN - BA CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO Nº 012986571745 VIA: 01 COO: RENAVAM: 01275102457 RLT: C: 2016 NOME: COML DE COMBUST E TRANSP DASIS L TDA MOTOR 327A0112137644 CPF / CNPJ: 01.766.034/0001-54 PLACA: 0ZK3137 PLACA ANT / UP: 9BD195173E0606191		BA Nº 012986571745 - BILHETE DE SEGURO DPVAT ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA www.seguradoralider.com.br SAC DPVAT 0800 022 1204	
ESPÉCIE TIPO: PAS/AUTOMOVEL COMBUSTIVEL: ALCO/GASOL MARCA / MODELO: FIAT/UNO ECONOMY ANO FAB: 2014 ANO MOD: 2014 CAP. / POT. / OIL: 005P/068CV/1400 CATEGORIA: PARTIC COR PREDOMINANTE: BRANCA COTA ÚNICA: 1 VENC. COTA ÚNICA: 1 VENC. COTAS: 1 PNIXA / PUA: 102640 PARCELAMENTO / COTAS: 2% 3% PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$): 45,49 IOP (R\$): 5,05 CUSTO DO SEGURO (R\$): 50,56 CUSTO DO BILHETE (R\$): 4,15 JOP (R\$): 0,40 COTA ÚNICA: 105,65 DATA DE PAGAMENTO: 19/09/2016 OBSERVAÇÕES: SEM RESERVA LOCAL: SA DATA: 20/09/2016 PAULO AFONSO		EXERCÍCIO: 2016 DATA EMISSÃO: 20/09/2016 VIA: 01 CPF / CNPJ: 01.766.034/0001-54 PLACA: 0ZK3137 RENAVAM: 01275102457 MARCA / MODELO: FIAT/UNO ECONOMY ANO FAB: 2014 ANO MOD: 2014 COTA ÚNICA: 102640 PRÊMIO TARIFÁRIO: 45,49 DENATRAM (R\$): 5,05 CUSTO DO SEGURO (R\$): 50,56 CUSTO DO BILHETE (R\$): 4,15 JOP (R\$): 0,40 COTA ÚNICA: 105,65 DATA DE QUITAÇÃO: 19/09/2016 SEGURADORA LÍDER - DPVAT CNPJ 09.248.608/0001-04	

Tabela Fipe

Mês de referência:	dezembro de 2016
Código Fipe:	001367-6
Marca:	Fiat
Modelo:	UNO ECONOMY 1.4 EVO Fire Flex 8V 4p
Ano Modelo:	2014 Gasolina
Autenticação	nyzb0b7yngri
Data da consulta	segunda-feira, 26 de dezembro de 2016 14:50
Preço Médio	R\$ 28.115,00





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA

ENDEREÇO

Avenida Apolônio Sales nº 1064

BAIRRO

Vila Poty

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

02.923.826/0001-58

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

F-250 XLL

RENAVAN

879889292

PLACA

ANQ-0195

CHASSI

9BFFF25L96B028079

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

ACESSÓRIOS

Caminhonete cabine simples, com tração nas quatro rodas, equipada com motor .

MARCA

FORD

ANO DE FABRICAÇÃO

2005

ANO DO MODELO

2006

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

1,00 T

POTÊNCIA

180 CV

COMBUSTÍVEL

DIESEL

COR PREDOMINANTE

AMARELA

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$71.300,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$71.300,00

Setenta e um mil e trezentos reais.

OBSERVAÇÃO

O veículo apresenta um bom estado de conservação. No entanto, possui em sua frente a ausência de algumas peças, pois no momento da vistoria estava passando por um revisão. No entanto, constatou-se a ausencia de elementos da sua parte dianteira tais como grades, parachoques e farois, limitando a sua plena utilização.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE: 11

☐ NOVO

☐ ENTRE NOVO E REGULAR

☒ REGULAR

☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

= 1,0 - Condições normais

> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)

< 1,0 - Condições fáceis de venda (venda rápida)

FATOR: 1,0

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

☐ Direção Hidráulica- 0,20

☐ Ar-condicionado -0,20

☐ Travas Elétricas -0,10

☐ Vidro Elétrico -0,10

☐ Alarme -0,1

☐ Câmbio Automático- 0,2

☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:

☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA

☒ AR-CONDICIONADO

☒ TRAVA ELÉTRICA

☒ VIDRO ELÉTRICO

☐ CÂMBIO AUTOMÁTICO

☒ RODA DE LIGA LEVE

FATOR: 0,8

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$ -



AVALIANDO				
	Modelo:	F-250 XL 180cv		
	Ano:	2005/2006	Idade:	11
	Acessórios			
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Ford F-250 XL Super Duty 4.2 TB Diesel			Valor: R\$ 76.000,00
	Ano:	2005	Idade:	11	Informante: Paulo Porto
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.			
	Município/UF:	Morro do Chapéu/BA			Contato: 74 99937-5142
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	89.000 km	Data: 19/12/2016
DADO 02					
	Modelo:	Ford F-250 XL			Valor: R\$ 105.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8	Informante: Josefa
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.			
	Município/UF:	Rio Real/BA			Contato: 75 99977-9540
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	250.000 km	Data: 26/12/2016
DADO 03					
	Modelo:	Ford F-250 XL			Valor: R\$ 63.000,00
	Ano:	2006	Idade:	10	Informante: Eto
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica.			
	Município/UF:	Retirolândia/BA			Contato: 75 98192-6411
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	250000	Data: 26/12/2016
DADO 04					
	Modelo:	Ford F-250 XL			Valor: R\$ 90.000,00
	Ano:	2007	Idade:	9	Informante: Bárbara
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, alarme, roda de liga leve.			
	Município/UF:	Castro Alves/BA			Contato: 75 981624828
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	53.000 km	Data: 26/12/2016
DADO 05					
	Modelo:	Ford F-250 XL			Valor: R\$ 80.000,00
	Ano:	2007	Idade:	9	Informante: Thaís
	Acessórios	Ar-condicionado, trava elétrica, vidro elétrico, direção hidráulica, roda de liga leve.			
	Município/UF:	Esplanada/BA			Contato: (75) 9 98428069
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	100.000 km	Data: 26/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 76.000,00	0,9	1,00	1,00	1,00	R\$ 68.400,00
Dado 2	R\$ 105.000,00	0,9	0,61	1,20	1,00	R\$ 69.627,60
Dado 3	R\$ 63.000,00	0,9	0,81	1,20	1,33	R\$ 73.483,20
Dado 4	R\$ 90.000,00	0,9	0,70	1,25	1,00	R\$ 70.470,00
Dado 5	R\$ 80.000,00	0,9	0,70	1,30	1,14	R\$ 74.452,11
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$ 71.286,58
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AValiação Automotiva - Planilha de Homogeneização

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 76.000,00	0,9	1,00	1,00	1,00	R\$ 76.000,00	-1,1194
2	R\$ 105.000,00	0,9	0,61	1,20	1,00	R\$ 77.364,00	-0,6434
3	R\$ 63.000,00	0,9	0,81	1,20	1,33	R\$ 81.648,00	0,8519
4	R\$ 90.000,00	0,9	0,70	1,25	1,00	R\$ 78.300,00	-0,3167
5	R\$ 80.000,00	0,9	0,70	1,30	1,14	R\$ 82.724,57	1,2276
Média Aritmética=	R\$ 82.800,00						

Média Hom	R\$ 79.207,31
------------------	----------------------

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 3.207,314
	DADO 2	-R\$ 1.843,314
	DADO 3	R\$ 2.440,686
	DADO 4	-R\$ 907,314
	DADO 5	R\$ 3.517,257

Variância	8.208.984,07
Desvio Padrão	2.865,13
Coef.Variação	3,62%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,1194	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,6434	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	0,8519	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,3167	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	1,2276	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$	81.171,59
I 0,80=	R\$	77.243,04

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

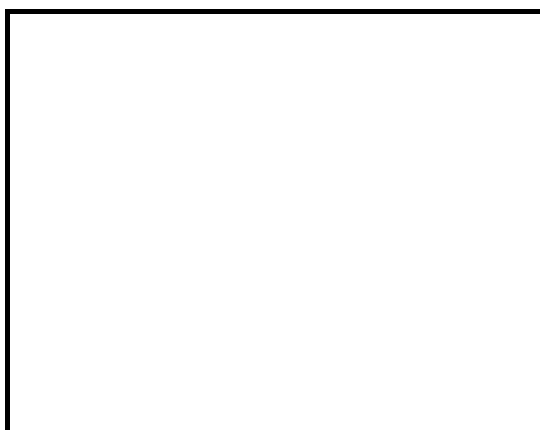
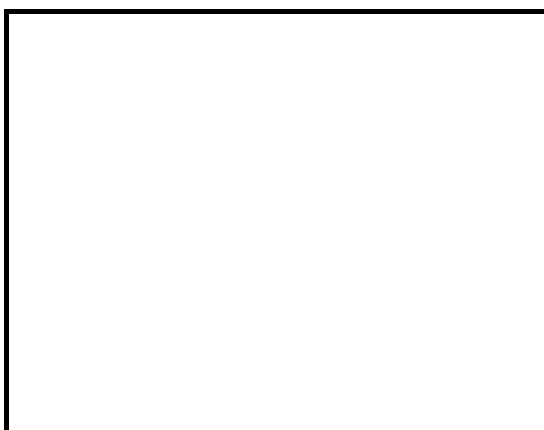
R\$	81.171,59	→ Limite Superior
&		
R\$	-	→ Limite Inferior

Amplitude

R\$	3.928,55
A / Xm=	4,96%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAU - SEGURO DPVAT	
DETRAN - BA CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO Nº 011683753610 VIA 02 CÔD RENAVAM 00879883225 RUA 0001-58 EXERCÍCIO 2015 COMERCIAL DE M E P OESTE LTDA MOTOR N11869518 OFF / CNU 02.923.826/0001-58 PLACA ANQ0195 PLACA ANT / UF ANQ0195 BA CHASSI 9BFF25L96B028679 ESPECIE TIPO CAR/CAMIONETE CAR-CABR DIESEL COMBUSTIVEL MARCA / MODELO FORD/F250 XL L ANO FAB. 2005 ANO MOD. 2006 CAP / POT / OIL 1.00T/180CV CATEGORIA PARTIC COR PREDOMINANTE AMARELA COTA ÚNICA 1 VENC. COTA ÚNICA 4 P FAIXA I.RVA 222.305 PARCELAMENTO / COTAS 2 A 3 PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$) ICF (R\$) PRÊMIO TOTAL (R\$) DATA DE PAGAMENTO SEM REALIZAÇÃO DE PAGAMENTO VENCER DOCUMENTO BA SE CLASSE OBRIGATORIO MARCA / MODELO - DATA TRANSFERENCIA LOCAL PAULO AFONSO BA DATA 14/08/2015		BA Nº 011683753610 BILHETE DE SEGURO DPVAT ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA www.dpvatsegurodotransito.com.br SAC DPVAT 0800 022 1204 EXERCÍCIO 2015 DATA EMISSÃO 14/08/2015 VIA 02 CÔD RENAVAM 00879883225 RUA 0001-58 PLACA ANQ0195 MARCA / MODELO FORD/F250 XL L ANO FAB. 2005 ANO MOD. 2006 CAP / POT / OIL 1.00T/180CV CATEGORIA PARTIC COR PREDOMINANTE AMARELA COTA ÚNICA 1 VENC. COTA ÚNICA 4 P FAIXA I.RVA 222.305 PARCELAMENTO / COTAS 2 A 3 PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$) ICF (R\$) PRÊMIO TOTAL (R\$) DATA DE PAGAMENTO SEM REALIZAÇÃO DE PAGAMENTO VENCER DOCUMENTO BA SE CLASSE OBRIGATORIO MARCA / MODELO - DATA TRANSFERENCIA LOCAL PAULO AFONSO BA DATA 14/08/2015	

Tabela Fipe

Mês de referência:	dezembro de 2016
Código Fipe:	003280-8
Marca:	Ford
Modelo:	F-250 XLT 4.2 180cv CD TB Diesel
Ano Modelo:	2006 Diesel
Autenticação	9pqq45mx4lcb
Data da consulta	segunda-feira, 26 de dezembro de 2016 11:59
Preço Médio	R\$ 80.291,00





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

IVECO STRALIS 570 S 46 T

RENAVAN

00208172211

PLACA

NTI-9949

CHASSI

93ZS2MTH0A8807540

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Caminhão

MARCA

IVECO

ANO DE FABRICAÇÃO

2010

ANO DO MODELO

2010

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

X

POTÊNCIA

460 cv

COMBUSTÍVEL

Diesel

COR PREDOMINANTE

Branca

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$120.800,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$120.800,00

Cento e vinte mil e oitocentos reais.

OBSERVAÇÃO

O veículo possui um bom estado de conservação, e aparenta estar em boas condições mecânicas.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável ,baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO

☐ ENTRE NOVO E REGULAR

☒ REGULAR

☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

= 1,0 - Condições normais

> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)

< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

- ☐ Direção Hidráulica- 0,20
☐ Ar-condicionado -0,20
☐ Travas Elétricas -0,10
☐ Vidro Elétrico -0,10
☐ Alarme -0,1
☐ Câmbio Automático- 0,2
☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:

☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA

☒ AR-CONDICIONADO

☒ TRAVA ELÉTRICA

☒ VIDRO ELÉTRICO

☒ CÂMBIO AUTOMÁTICO

☐ RODA DE LIGA LEVE

☐ ALARME

FATOR:

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo:
 Não existem aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS:

R\$

-



AVALIANDO				
	Modelo:	IVECO STRALIS 570 S 46 T		
	Ano:	2010	Idade:	6
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES				
DADO 01				
	Modelo:	Iveco stralis 6x4		Valor: R\$ 90.000,00
	Ano:	2010	Idade:	6
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.		
	Município/UF:	Muniz Ferreira/BA		Contato: 71 99933-6006
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	260.000 km
DADO 02				
	Modelo:	IVECO STRALIS 570 S 46 T		Valor: R\$ 155.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		Contato: 75 98877-4771
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	300.000 km
DADO 03				
	Modelo:	Stralis hd 570-s42t		Valor: R\$ 125.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.		
	Município/UF:	Salvador/BA		Contato: 71 99325-2000
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	105.000 km
DADO 04				
	Modelo:	IVECO STRALIS 570 S 46 T		Valor: R\$ 140.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.		
	Município/UF:	Feira de Santana/BA		Contato: (75)992528241
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	200.000 km
DADO 05				
	Modelo:	Iveco Stralis 420		Valor: R\$ 90.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.		
	Município/UF:	Feira de Santana/BA		Contato: 75 98106 1391
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	500.000 km

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 90.000,00	0,9	1,00	1,00	1,33	R\$ 108.000,00
Dado 2	R\$ 155.000,00	0,9	0,93	1,00	1,00	R\$ 129.177,00
Dado 3	R\$ 125.000,00	0,9	1,22	1,00	1,00	R\$ 137.137,50
Dado 4	R\$ 140.000,00	0,9	0,93	1,00	1,00	R\$ 116.676,00
Dado 5	R\$ 90.000,00	0,9	1,22	1,00	1,14	R\$ 112.844,57
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$ 120.767,01
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AValiação Automotiva - Planilha de Homogeneização

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 90.000,00	0,9	1,00	1,00	1,33	R\$ 120.000,00	-1,0591
2	R\$ 155.000,00	0,9	0,93	1,00	1,00	R\$ 143.530,00	0,6977
3	R\$ 125.000,00	0,9	1,22	1,00	1,00	R\$ 152.375,00	1,3581
4	R\$ 140.000,00	0,9	0,93	1,00	1,00	R\$ 129.640,00	-0,3394
5	R\$ 90.000,00	0,9	1,22	1,00	1,14	R\$ 125.382,86	-0,6572
Média Aritmética=	R\$ 120.000,00						

Média Hom R\$ 134.185,57

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 14.185,571
	DADO 2	R\$ 9.344,429
	DADO 3	R\$ 18.189,429
	DADO 4	-R\$ 4.545,571
	DADO 5	-R\$ 8.802,714

Variância	179.388.523,06
Desvio Padrão	13.393,60
Coef.Varição	9,98%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,0591	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	0,6977	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,3581	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,3394	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	-0,6572	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80= R\$ 143.367,93
I 0,80= R\$ 125.003,21

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

R\$ 143.367,93 → Limite Superior
&
R\$ - → Limite Inferior

Amplitude

R\$ 18.364,73
A / Xm= 13,69%



ANEXO FOTOGRÁFICO





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

IVECO STRALIS 570 S 46 T

RENAVAN

00255327226

PLACA

NTV-6246

CHASSI

93ZS2MTH0B8809701

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Caminhão

MARCA

IVECO

ANO DE FABRICAÇÃO

2010

ANO DO MODELO

2011

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

X

POTÊNCIA

460 cv

COMBUSTÍVEL

Diesel

COR PREDOMINANTE

Branca

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$128.800,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$128.800,00

VALOR POR EXTENSO DO VEÍCULO

OBSERVAÇÃO

O veículo possui um bom estado de conservação, e aparente estar em boas condições mecânicas.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável, baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE: 5

☐ NOVO ☐ ENTRE NOVO E REGULAR ☒ REGULAR ☐ REPAROS SIMPLES
☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

- ☐ Direção Hidráulica- 0,20
☐ Ar-condicionado -0,20
☐ Travas Elétricas -0,10
☐ Vidro Elétrico -0,10
☐ Alarme -0,1
☐ Câmbio Automático- 0,2
☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:

☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA ☒ AR-CONDICIONADO ☒ TRAVA ELÉTRICA
☒ VIDRO ELÉTRICO ☒ CÂMBIO AUTOMÁTICO ☐ RODA DE LIGA LEVE
☐ ALARME

FATOR: 0,8

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo. Não existem aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$ -



AVALIANDO				
	Modelo:	IVECO STRALIS 570 S 46 T		
	Ano:	2010	Idade:	5
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Iveco stralis 6x4			Valor: R\$ 90.000,00
	Ano:	2010	Idade:	6	Informante: WC
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.			
	Município/UF:	Muniz Ferreira/BA			Contato: 71 99933-6006
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	260.000 km	Data: 26/12/2016

DADO 02					
	Modelo:	IVECO STRALIS 570 S 46 T			Valor: R\$ 155.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: Rafael
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.			
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA			Contato: 75 98877-4771
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	300.000 km	Data: 26/12/2016

DADO 03					
	Modelo:	Stralis hd 570-s42t			Valor: R\$ 125.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8	Informante: Filipe
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.			
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 71 99325-2000
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	105.000 km	Data: 26/12/2016

DADO 04					
	Modelo:	IVECO STRALIS 570 S 46 T			Valor: R\$ 140.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: René
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica, câmbio automático.			
	Município/UF:	Feira de Santana/BA			Contato: (75)992528241
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	200.000 km	Data: 26/12/2016

DADO 05					
	Modelo:	Iveco Stralis 420			Valor: R\$ 90.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8	Informante: Gustavo
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.			
	Município/UF:	Feira de Santana/BA			Contato: 75 98106 1391
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	500.000 km	Data: 26/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO							
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO	
Dado 1	R\$ 90.000,00	0,9	1,08	1,00	1,33	R\$	116.640,00
Dado 2	R\$ 155.000,00	0,9	1,00	0,90	1,00	R\$	125.550,00
Dado 3	R\$ 125.000,00	0,9	1,32	0,90	1,00	R\$	133.346,25
Dado 4	R\$ 140.000,00	0,9	1,00	1,00	1,00	R\$	126.000,00
Dado 5	R\$ 90.000,00	0,9	1,32	1,00	1,33	R\$	142.236,00
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$	128.754,45
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação						
Fator 3	Fator Comercialização						
Fator 4	Fator Acessórios						



AValiação Automotiva - Planilha de Homogeneização

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 90.000,00	0,9	1,08	1,00	1,33	R\$ 129.600,00	-1,2640
2	R\$ 155.000,00	0,9	1,00	0,90	1,00	R\$ 139.500,00	-0,3343
3	R\$ 125.000,00	0,9	1,32	0,90	1,00	R\$ 148.162,50	0,4791
4	R\$ 140.000,00	0,9	1,00	1,00	1,00	R\$ 140.000,00	-0,2874
5	R\$ 90.000,00	0,9	1,32	1,00	1,33	R\$ 158.040,00	1,4066
Média Aritmética=	R\$ 120.000,00						

Média Hom	R\$ 143.060,50
------------------	-----------------------

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 13.460,500
	DADO 2	-R\$ 3.560,500
	DADO 3	R\$ 5.102,000
	DADO 4	-R\$ 3.060,500
	DADO 5	R\$ 14.979,500

Variância	113.411.176,25
Desvio Padrão	10.649,47
Coef.Variação	7,44%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,2640	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,3343	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	0,4791	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,2874	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	1,4066	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$	150.361,55
I 0,80=	R\$	135.759,45

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

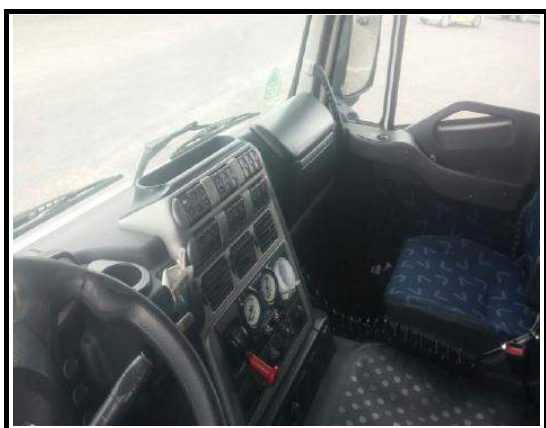
R\$	150.361,55	→ Limite Superior
&		
R\$	-	→ Limite Inferior

Amplitude

R\$	14.602,09
A / Xm=	10,21%



ANEXO FOTOGRÁFICO





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

IVECO TECTOR 240E25

RENAVAN

00326222669

PLACA

NYU-7138

CHASSI

93ZE2HJOOB8905141

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Caminhão

MARCA

IVECO

ANO DE FABRICAÇÃO

2011

ANO DO MODELO

2011

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

16,65T

POTÊNCIA

250 cv

COMBUSTÍVEL

Diesel

COR PREDOMINANTE

Branca

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$95.900,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$95.900,00

Noventa e cinco mil e novecentos reais.

OBSERVAÇÃO

O veículo possui um bom estado de conservação apesar de apresentar áreas danificadas em sua frente, e aparenta estar em boas condições mecânicas.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS**1.FATOR OFERTA:**

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE: 5

☐ NOVO☐ ENTRE NOVO E REGULAR☒ REGULAR☐ REPAROS SIMPLES☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES**3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:**

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

- ☐ Direção Hidráulica- 0,20
☐ Ar-condicionado -0,20
☐ Travas Elétricas -0,10
☐ Vidro Elétrico -0,10
☐ Alarme -0,1
☐ Câmbio Automático- 0,2
☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA☒ AR-CONDICIONADO☒ TRAVA ELÉTRICA☒ VIDRO ELÉTRICO☒ CÂMBIO AUTOMÁTICO☐ RODA DE LIGA LEVE☐ ALARME

FATOR: 0,8

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo. Não existem aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS:

R\$

-



AVALIANDO				
	Modelo:	IVECO TECTOR 240E25		
	Ano:	2011	Idade:	5
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.		
	Município/UF:	Paulo Afonso/BA		
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Iveco Tector 240E25			Valor: R\$ 100.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: Andrade
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.			
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: (71) 98740-3171
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	100.000 km	Data: 262/12/2016
DADO 02					
	Modelo:	Iveco Tector 240E25			Valor: R\$ 95.000,00
	Ano:	2010	Idade:	6	Informante: Reis
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.			
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 71 3391 7854
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	140.000 km	Data: 262/12/2016
DADO 03					
	Modelo:	Iveco Tector 240E25			Valor: R\$ 95.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: Truck Car
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.			
	Município/UF:	Feira de Santana/BA			Contato: 75 99973-1365
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	215.000 km	Data: 262/12/2016
DADO 04					
	Modelo:	Iveco Tector 240E25			Valor: R\$ 100.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: Truck Car
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.			
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 75 99973-1365
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	150.000 km	Data: 262/12/2016
DADO 05					
	Modelo:	Iveco Tector 240E25 bitruck			Valor: R\$ 135.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5	Informante: Bruno
	Acessórios	Direção hidráulica, ar condicionado, vidro elétrico, trava elétrica.			
	Município/UF:	Jaconina/BA			Contato: 74 99115 8582
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	543.000 km	Data: 262/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 100.000,00	0,9	1,00	1,05	1,00	R\$ 94.500,00
Dado 2	R\$ 95.000,00	0,9	1,11	1,05	1,00	R\$ 99.470,70
Dado 3	R\$ 95.000,00	0,9	1,00	1,10	1,00	R\$ 94.050,00
Dado 4	R\$ 100.000,00	0,9	1,00	1,05	1,00	R\$ 94.500,00
Dado 5	R\$ 135.000,00	0,9	1,00	0,80	1,00	R\$ 97.200,00
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$ 95.944,14
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AValiação Automotiva - Planilha de Homogeneização

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 100.000,00	0,9	1,00	1,05	1,00	R\$ 105.000,00	-0,6190
2	R\$ 95.000,00	0,9	1,11	1,05	1,00	R\$ 110.523,00	1,5116
3	R\$ 95.000,00	0,9	1,00	1,10	1,00	R\$ 104.500,00	-0,8119
4	R\$ 100.000,00	0,9	1,00	1,05	1,00	R\$ 105.000,00	-0,6190
5	R\$ 135.000,00	0,9	1,00	0,80	1,00	R\$ 108.000,00	0,5383
Média Aritmética=	R\$ 105.000,00						

Média Hom	R\$ 106.604,60
------------------	----------------

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 1.604,600
	DADO 2	R\$ 3.918,400
	DADO 3	-R\$ 2.104,600
	DADO 4	-R\$ 1.604,600
	DADO 5	R\$ 1.395,400

Variância	6.719.955,80
Desvio Padrão	2.592,29
Coef.Variação	2,43%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-0,6190	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	1,5116	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	-0,8119	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,6190	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,5383	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80= R\$ 108.381,82
I 0,80= R\$ 104.827,38

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

R\$ 108.381,82 → Limite Superior
&
R\$ - → Limite Inferior

Amplitude

R\$ 3.554,43

A / Xm= 3,33%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT	
DETRAN - BA CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO Nº 011428923300 VIA: 01 Cód. RENAVAM: 00326222669 R.N.T.R.C.: EXERCÍCIO: 2014		BA Nº 011428923300 BILHETE DE SEGURO DPVAT	
NOME: COML DE COMBUST E TRANSP OASIS L TDA MOTOR F4AEE6B1F*6057738* CPF / CNPJ: 01.766.034/0001-54 PLACA: NYU7138 PLACA ANT / UF: 93ZE2HJ00B8905141 CHASSI:		ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA www.dpvatsegurodotransito.com.br SAC DPVAT 0800 022 1204	
ESPECIE TIPO: CAR/CAMINHÃO MEC OPERA DIESEL MARCA / MODELO: IVECO/TECTOR 240E25 CAP / POT / CIL: 16,65T/250CV CATEGORIA: PARTIC COR PREDOMINANTE: BRANCA COTA ÚNICA: PAÇO VENC. COTA ÚNICA: 1º FAIXA LPVA: 310050 PARCELAMENTO / COTAS: 2º PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$): 47,61 IOF (R\$): 5,29 PRÊMIO TOTAL (R\$): 52,91 CUSTO DO BILHETE (R\$): 4,15 COTA ÚNICA: 110,89 DATA DE PAGAMENTO: 01/08/2014		EXERCÍCIO: 2014 DATA EMISSÃO: 05/08/2014 VIA: 01 CPF / CNPJ: 01.766.034/0001-54 PLACA: NYU7138 RENAVAM: 00326222669 MARCA / MODELO: IVECO/TECTOR 240E25 ANO FAB: 2011 CATEG: 10 Nº CHASSI: 93ZE2HJ00B8905141 PRÊMIO TARIFÁRIO FMS (R\$): 47,61 DENATRAM (R\$): 5,29 CUSTO DO SEGURO (R\$): 52,91 CUSTO DO BILHETE (R\$): 4,15 IOF (R\$): 0,42 COTA ÚNICA: 110,89 PAGAMENTO: COTA ÚNICA PARCELADO DATA DE QUITAÇÃO: 01/08/2014 SEGURADORA LÍDER - DPVAT CNPJ 09.248.608/0001-04 www.seguradoralider.com.br	

Tabela Fipe

Mês de referência:	dezembro de 2016
Código Fipe:	506054-0
Marca:	IVECO
Modelo:	TECTOR 240E25 6x2 2p (diesel)
Ano Modelo:	2011
Autenticação	gbhdrc1nkjchw
Data da consulta	quinta-feira, 22 de dezembro de 2016 15:17
Preço Médio	R\$ 105.898,00





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA

ENDEREÇO

Avenida Apolônio Sales nº 1064

BAIRRO

Vila Poty

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

02.923.826/0001-58

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Reboque MT3

RENAVAN

00751198323

PLACA

JMT-1903

CHASSI

9A9MT1EE1YSCM8074

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Reboque

MARCA

LARECAR

ANO DE FABRICAÇÃO

2000

ANO DO MODELO

2000

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

X

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

X

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$1.000,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$1.000,00

Dois mil reais

OBSERVAÇÃO

O bem apresenta um estado de conservação regular, e boas condições de rodagem.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável ,baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE: 16

☐ NOVO ☐ ENTRE NOVO E REGULAR ☐ REGULAR ☒ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Varíavel que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo:
Não há aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$ -



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 1.200,00	0,9	0,86	1,15	R\$ 1.192,32	1,3292
2	R\$ 1.100,00	0,9	0,82	1,15	R\$ 1.030,98	-0,7731
3	R\$ 1.000,00	0,9	1,00	1,15	R\$ 1.150,00	0,7778
4	R\$ 1.300,00	0,9	0,82	1,00	R\$ 1.059,50	-0,4014
5	R\$ 1.250,00	0,9	0,82	1,00	R\$ 1.018,75	-0,9324
Média Aritmética=	R\$ 1.170,00					

Média Hom R\$ 1.090,31

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	R\$ 102,011
	DADO 2	-R\$ 59,334
	DADO 3	R\$ 59,691
	DADO 4	-R\$ 30,809
	DADO 5	-R\$ 71,559

Variância	5.889,92
Desvio Padrão	76,75
Coef.Varição	7,04%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	1,3292	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,7731	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	0,7778	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,4014	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	-0,9324	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			Amplitude
I 0,80=	R\$	1.142,92	R\$ 105,23
I 0,80=	R\$	1.037,69	
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre			A / Xm= 9,65%
R\$	1.142,92	→Limite Superior	
&			
R\$	-	→Limite Inferior	



AVALIANDO				
	Modelo:	Reboque MT3		
	Ano:	2000	Idade:	16
	Acessórios			
	Município/UF:	Paulo Afonso		
	Estd. de Conservação:	1	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Reboque		Valor:	R\$ 1.200,00
	Ano:	2001	Idade:	15	Informante: Melo
	Acessórios				
	Município/UF:	Itaberaba/BA		Contato:	75 99160-9111
	Estd. de Conservação:	Reparos Simples	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 02					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos		Valor:	R\$ 1.100,00
	Ano:	2001	Idade:	15	Informante: Léo
	Acessórios				
	Município/UF:	Camaçari/BA		Contato:	(71) 99196-1004
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 03					
	Modelo:	Reboque		Valor:	R\$ 1.000,00
	Ano:	2000	Idade:	16	Informante: Anderson
	Acessórios				
	Município/UF:	Vitória da Conquista		Contato:	74 9936-4747
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 04					
	Modelo:	Reboque		Valor:	R\$ 1.300,00
	Ano:	2001	Idade:	15	Informante: Arnóbio
	Acessórios				
	Município/UF:	Valente/BA		Contato:	75 98105-7470
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 05					
	Modelo:	Reboque		Valor:	R\$ 1.250,00
	Ano:	2001	Idade:	15	Informante: Eduardo
	Acessórios				
	Município/UF:	Capela do Alto Alegre/BA		Contato:	75 98149-2607
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO					
Dados	Valor	FO	FIC	FC	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 1.200,00	0,9	0,86	1,15	R\$ 1.073,09
Dado 2	R\$ 1.100,00	0,9	0,82	1,15	R\$ 927,88
Dado 3	R\$ 1.000,00	0,9	1,00	1,15	R\$ 1.035,00
Dado 4	R\$ 1.300,00	0,9	0,82	1,00	R\$ 953,55
Dado 5	R\$ 1.250,00	0,9	0,82	1,00	R\$ 916,88
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO		R\$ 981,28
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação				
Fator 3	Fator Comercialização				
Fator 4	Fator Acessórios				



ANEXO FOTOGRÁFICO





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA

ENDEREÇO

Avenida Apolônio Sales nº 1064

BAIRRO

Vila Poty

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

02.923.826/0001-58

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Reboque MT3

RENAVAN

00569004713

PLACA

OUP-3698

CHASSI

9A9MT3EE1DSCM8233

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Reboque

MARCA

LARECAR

ANO DE FABRICAÇÃO

2013

ANO DO MODELO

2013

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

X

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

X

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$2.200,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$2.200,00

Dois mil reais

OBSERVAÇÃO

O reboque apresenta um bom estado de conservação, e boas condições de uso.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável ,baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO
 ☒ ENTRE NOVO E REGULAR
 ☐ REGULAR
 ☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Varíavel que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
 > 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
 < 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo: Não há aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$



AVALIANDO				
	Modelo:	Reboque MT3		
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios			
	Município/UF:	Paulo Afonso		
	Estd. de Conservação:	1	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 1.900,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Metalgim
	Acessórios				
	Município/UF:	Riachão do Jacuípe/BA			Contato: 75 982448238
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 02					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.500,00
	Ano:	2014	Idade:	2	Informante: Anderson Silva
	Acessórios				
	Município/UF:	Feira de Santana/BA			Contato: 75 98255-2196
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 03					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.500,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Casa do Reboque
	Acessórios				
	Município/UF:	Vitória da Conquista			Contato: 77 98801-9033
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 04					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.000,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Neto
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 71-999194052
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 05					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.000,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Antônio
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 75 99713 2355
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	VALOR HOMOGENEIZADO	
Dado 1	R\$ 1.900,00	0,9	1,06	1,15	R\$	2.076,62
Dado 2	R\$ 2.500,00	0,9	0,95	1,00	R\$	2.142,00
Dado 3	R\$ 3.500,00	0,9	0,88	0,90	R\$	2.494,80
Dado 4	R\$ 2.000,00	0,9	1,06	1,10	R\$	2.090,88
Dado 5	R\$ 3.000,00	0,9	0,88	1,00	R\$	2.376,00
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO		R\$	2.236,06
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 1.900,00	0,9	1,06	1,15	R\$ 2.307,36	-0,8466
2	R\$ 2.500,00	0,9	0,95	1,00	R\$ 2.380,00	-0,4994
3	R\$ 3.500,00	0,9	0,88	0,90	R\$ 2.772,00	1,3739
4	R\$ 2.000,00	0,9	1,06	1,10	R\$ 2.323,20	-0,7709
5	R\$ 3.000,00	0,9	0,88	1,00	R\$ 2.640,00	0,7431
Média Aritmética=	R\$ 2.580,00					

Média Hom R\$ 2.484,51

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 177,152
	DADO 2	-R\$ 104,512
	DADO 3	R\$ 287,488
	DADO 4	-R\$ 161,312
	DADO 5	R\$ 155,488

Variância	43.788,25
Desvio Padrão	209,26
Coef.Variação	8,42%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

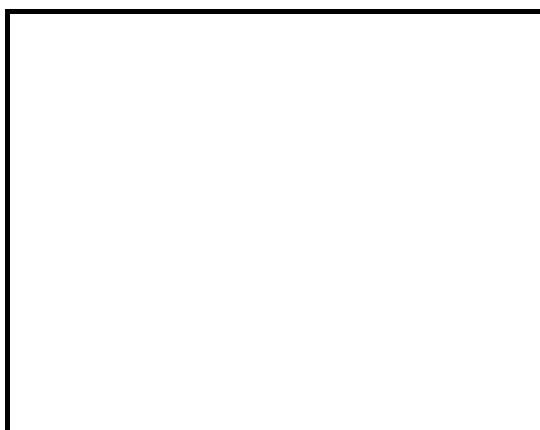
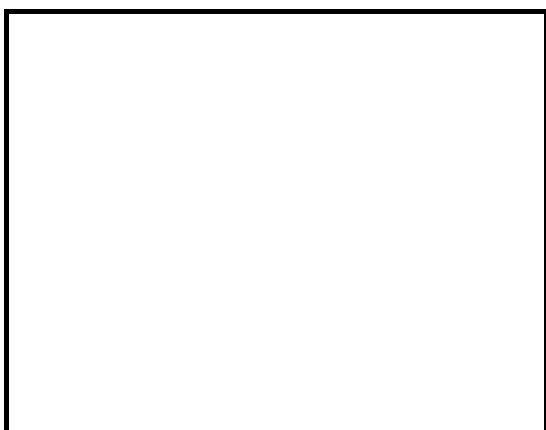
Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-0,8466	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,4994	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,3739	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,7709	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,7431	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			Amplitude
I 0,80=	R\$	2.627,97	R\$ 286,92
I 0,80=	R\$	2.341,05	A / Xm= 11,55%
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre			
R\$	2.627,97	→ Limite Superior	
&			
R\$	-	→ Limite Inferior	



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT	
DETRAN - BA Nº 012848889251 CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO		BA Nº 012848889251 BILHETE DE SEGURO DPVAT	
VIA: 01 COD-RENAVAM: 00569004713 R.N.T.R.C.: EXERCÍCIO: 2016		EXERCÍCIO: 2016 DATA EMISSÃO: 04/08/2016	
NOME: COMERCIAL DE M E P. DASTES LTDA		ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA www.seguradoralider.com.br SAC DPVAT 0800 022 1204	
CPF / CNPJ: 02.723.826/0001-58 PLACA: DUP369B		VIA: 01 CPF / CNPJ: 02.723.826/0001-58 PLACA: DUP369B	
PLACA ANT / UF: CHASSI: 9A9MT3EE1DSCMB233		RENAVAM: 00569004713 MARCA / MODELO: R/LARECAR MT3	
ESPECIE TIPO: CAR/REBOQUE CAR. ABERT COMBUSTIVEL:		ANO FAB.: 2013 ANO MOD.: 2013	
MARCA / MODELO: R/LARECAR MT3		CAP / POT / QIL: 0.40T/000CV	
CATEGORIA: PARTIC		COR PREDOMINANTE: CINZA	
COTA UNICA: 1*		VENC. COTA UNICA: 2*	
FAIXA I.P.V.A.: 681608		PARCELAMENTO / COTAS: 3*	
PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$): IOF (R\$): PRÊMIO TOTAL (R\$): DATA DE PAGAMENTO:		SEGURO OBRIGATORIO	
OBSERVAÇÕES: SEM RESERVA		PRÊMIO TARIFÁRIO	
DOCUMENTO DE ROTEIRO OBRIGATORIO NÃO VÁLIDO PARA TRANSFERÊNCIA		FNS (R\$): DENATRAN (R\$): CUSTO DO SEGURO (R\$):	
LOCAL: EDSON GOMES BARRIOS PEREIRA PAULO AFONSO LOPES DA SILVA		CUSTO DO BILHETE (R\$): IOF (R\$): TOTAL A SER PAGADO PELA SEGURADORA (R\$):	
DATA: 04/08/2016		PAGAMENTO: COTA UNICA PARCELADO DATA DE QUITAÇÃO:	
SEGURO OBRIGATORIO		SEGURADORA LÍDER - DPVAT CNPJ 09.248.608/0001-04	





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA

ENDEREÇO

Avenida Apolônio Sales nº 1064

BAIRRO

Vila Poty

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

02.923.826/0001-58

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Reboque MT3

RENAVAN

01001285694

PLACA

OVD-6783

CHASSI

9A9MT3EE1ESCM8644

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Reboque

MARCA

LARECAR

ANO DE FABRICAÇÃO

2014

ANO DO MODELO

2014

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

X

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

X

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$2.500,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$2.500,00

Dois mil reais

OBSERVAÇÃO

O reboque apresenta um bom estado de conservação, e boas condições de uso.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável ,baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO
 ☒ ENTRE NOVO E REGULAR
 ☐ REGULAR
 ☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Varíavel que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
 > 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
 < 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo:
 Não há aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$



AVALIANDO					
	Modelo:	Reboque MT3			
	Ano:	2014	Idade:	2	
	Acessórios				
	Município/UF:	Paulo Afonso			
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 1.900,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Metalgim
	Acessórios				
	Município/UF:	Riachão do Jacuípe/BA			Contato: 75 982448238
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 02					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.500,00
	Ano:	2014	Idade:	2	Informante: Anderson Silva
	Acessórios				
	Município/UF:	Feira de Santana/BA			Contato: 75 98255-2196
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 03					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.500,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Casa do Reboque
	Acessórios				
	Município/UF:	Vitória da Conquista			Contato: 77 98801-9033
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 04					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.000,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Neto
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 71-999194052
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

DADO 05					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.000,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Antônio
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 75 99713 2355
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 26/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	VALOR HOMOGENEIZADO	
Dado 1	R\$ 1.900,00	0,9	1,11	1,25	R\$	2.370,49
Dado 2	R\$ 2.500,00	1,0	1,00	1,00	R\$	2.375,00
Dado 3	R\$ 3.500,00	0,9	0,92	0,95	R\$	2.765,07
Dado 4	R\$ 2.000,00	0,9	1,11	1,20	R\$	2.395,44
Dado 5	R\$ 3.000,00	0,9	0,92	1,00	R\$	2.494,80
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO		R\$	2.480,16
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 1.900,00	0,9	1,11	1,25	R\$ 2.633,88	-0,4366
2	R\$ 2.500,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 2.500,00	-1,0579
3	R\$ 3.500,00	0,9	0,92	0,95	R\$ 3.072,30	1,5980
4	R\$ 2.000,00	0,9	1,11	1,20	R\$ 2.661,60	-0,3079
5	R\$ 3.000,00	0,9	0,92	1,00	R\$ 2.772,00	0,2044
Média Aritmética=	R\$ 2.580,00					

Média Hom R\$ 2.727,96

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 94,080
	DADO 2	-R\$ 227,955
	DADO 3	R\$ 344,345
	DADO 4	-R\$ 66,355
	DADO 5	R\$ 44,045

Variância	46.432,74
Desvio Padrão	215,48
Coef. Variação	7,90%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-0,4366	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-1,0579	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,5980	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,3079	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,2044	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			Amplitude
I 0,80=	R\$	2.875,69	R\$ 295,46
I 0,80=	R\$	2.580,22	A / Xm= 10,83%
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre			
R\$	2.875,69	→ Limite Superior	
&			
R\$	-	→ Limite Inferior	



ANEXO FOTOGRÁFICO





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA

ENDEREÇO

Avenida Apolônio Sales nº 1064

BAIRRO

Vila Poty

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

02.923.826/0001-58

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

NISSAN FRONTIER LE 4X4

RENAVAN

00487403165

PLACA

OKO-3729

CHASSI

94DVDUD4ODJ425319

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Camionete aberta de 5 portas

MARCA

NISSAN

ANO DE FABRICAÇÃO

2012

ANO DO MODELO

2013

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

5 pessoas

POTÊNCIA

190 cv

COMBUSTÍVEL

Diesel

COR PREDOMINANTE

Vermelha

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$73.600,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$73.600,00

Setenta e quatro mil reais.

OBSERVAÇÃO

O veículo apresenta um bom estado de conservação, assim como totais condições de rodagem.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável, baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO
 ☒ ENTRE NOVO E REGULAR
 ☐ REGULAR
 ☐ REPAROS SIMPLES
 ☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
 > 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
 < 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR ACESSÓRIOS:

DEFINIÇÃO

Variável quantitativa, referente à disponibilidade de acessórios no veículo avaliando e na amostra, nas seguintes condições:

- ☐ Direção Hidráulica- 0,20
☐ Ar-condicionado -0,20
☐ Travas Elétricas -0,10
☐ Vidro Elétrico -0,10
☐ Alarme -0,1
☐ Câmbio Automático- 0,2
☐ Roda de Liga Leve- 0,1

4.1.ACESSÓRIOS:

☒ DIREÇÃO HIDRÁULICA
 ☒ AR-CONDICIONADO
 ☒ TRAVA ELÉTRICA
☒ VIDRO ELÉTRICO
 ☐ CÂMBIO AUTOMÁTICO
 ☒ RODA DE LIGA LEVE
☒ ALARME

FATOR:

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo. Não existem aspectos relevantes a ser relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$



AVALIANDO				
	Modelo:	NISSAN FRONTIER LE 4X4		
	Ano:	2012	Idade:	4
	Acessórios	Direção Hidráulica, Ar-condicionado, travas Elétricas, Vidro Elétrico, Alarme, Câmbio Automático, Roda de Liga Leve		
	Município/UF:			
	Estd. de Conservação:	1	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES				
DADO 01				
	Modelo:	Nissan Frontier LE ATTACK CD 4x4 2.5 TB Die.Aut		Valor: R\$ 75.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios	Direção Hidráulica, Ar-condicionado, travas Elétricas, Vidro Elétrico, Alarme, Câmbio Automático, Roda de Liga Leve		
	Município/UF:	Feira de Santana/BA		Contato: 75 3221-3300
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	140.000 km
DADO 02				
	Modelo:	Nissan Frontier LE ATTACK CD 4x4 2.5 TB Die.Manual		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2012	Idade:	4
	Acessórios	Direção Hidráulica, Ar-condicionado, travas Elétricas, Vidro Elétrico, Alarme, Roda de Liga Leve		
	Município/UF:	Feira de Santana/BA		Contato: 75 9989-0753
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	116.000 km
DADO 03				
	Modelo:	Nissan Frontier LE 4x4 2.5 TB Die.Manual		Valor: R\$ 67.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios	Direção Hidráulica, Ar-condicionado, travas Elétricas, Vidro Elétrico, Alarme, Roda de Liga Leve		
	Município/UF:	Lapão/BA		Contato: (74) 9.9952-5258
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:	130.000 km
DADO 04				
	Modelo:	Nissan Frontier SE ATTACK CD 4x4 2.5 TB Diesel		Valor: R\$ 65.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5
	Acessórios	Direção Hidráulica, Ar-condicionado, travas Elétricas, Vidro Elétrico, Alarme, Câmbio Automático, Roda de Liga Leve		
	Município/UF:	Lauro de Freitas/BA		Contato: 71 99199-2995
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	136.000 km
DADO 05				
	Modelo:	Nissan Frontier LE CD 4x4 2.5 TB Diesel Aut.		Valor: R\$ 62.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5
	Acessórios	Direção Hidráulica, Ar-condicionado, travas Elétricas, Vidro Elétrico, Alarme, Câmbio Automático, Roda de Liga Leve		
	Município/UF:	Ituberá/BA		Contato: 71 99607-5253
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	115.000 km

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FA	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 75.000,00	1,0	0,95	1,10	1,00	R\$ 74.221,13
Dado 2	R\$ 60.000,00	0,9	1,00	1,10	1,25	R\$ 74.250,00
Dado 3	R\$ 67.000,00	0,9	0,95	1,05	1,25	R\$ 74.949,13
Dado 4	R\$ 65.000,00	0,9	1,10	1,10	1,00	R\$ 70.785,00
Dado 5	R\$ 62.000,00	0,9	1,10	1,20	1,00	R\$ 73.656,00
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$ 73.572,25
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AValiação AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 75.000,00	0,95	0,95	1,10	1,00	R\$ 78.127,50	-1,1775
2	R\$ 60.000,00	0,9	1,00	1,10	1,25	R\$ 82.500,00	0,6938
3	R\$ 67.000,00	0,9	0,95	1,05	1,25	R\$ 83.276,81	1,0262
4	R\$ 65.000,00	0,9	1,10	1,10	1,00	R\$ 78.650,00	-0,9539
5	R\$ 62.000,00	0,9	1,10	1,20	1,00	R\$ 81.840,00	0,4113
Média Aritmética=	R\$ 65.800,00						

Média Hom	R\$ 80.878,86
------------------	----------------------

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 2.751,363
	DADO 2	R\$ 1.621,138
	DADO 3	R\$ 2.397,950
	DADO 4	-R\$ 2.228,863
	DADO 5	R\$ 961,137

Variância	5.459.964,99
Desvio Padrão	2.336,66
Coef.Variação	2,89%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,1775	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	0,6938	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,0262	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,9539	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,4113	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$	82.480,82
I 0,80=	R\$	79.276,90

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

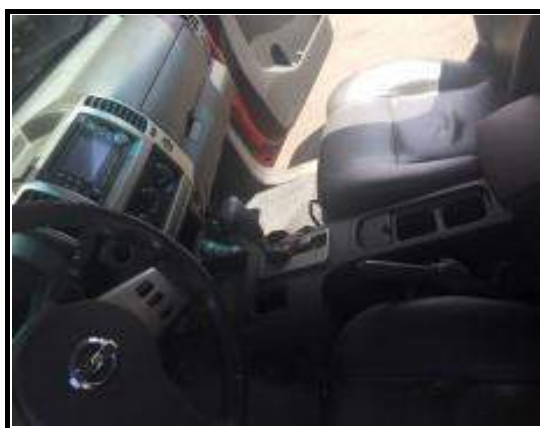
R\$	82.480,82	→ Limite Superior
&		
R\$	-	→ Limite Inferior

Amplitude

R\$	3.203,92
A / Xm=	3,96%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT	
DETTRAN - BA Nº 011627484765 CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO VIA - COD. RENAVAM - R.N.T.R.C. - EXERCÍCIO 01 00487403185 2014 NOME COMERCIAL DE M. E. P. DASSIS LTDA MOTOR YD257755158 CPF / CNPJ PLACA 02.923.826/0001-58 DK03729 PLACA ANT. / UF CHASSI 94DVDUD40D425319		BA Nº 011627484765 BILHETE DE SEGURO DPVAT EXERCÍCIO DATA EMISSÃO 2014 17/09/2014 ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA www.dpvatsegurodotransito.com.br SAC DPVAT 0800 022 1204	
ESPECIE TIPO COMBUSTÍVEL ESP/CAMIONETE 7ABER/C.D. DIESEL MARCA / MODELO ANO FAB. ANO MOD. NISSAN/FRONTIER LE 4X4 2012 2013 CAP / POT / CIL. CATEGORIA COR PREDOMINANTE 005P/190CV/2488 PARTIC VERMELHA COTA ÚNICA VENC. COTA ÚNICA 1ª 2ª 3ª 205518 PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$) IOF (R\$) PRÊMIO TOTAL (R\$) DATA DE PAGAMENTO 47,61 5,29 52,91 CUSTO DO BILHETE (R\$) IOF (R\$) TOTAL DO SEGURO (R\$) 4,15 0,42 110,38 PAGAMENTO DATA DE QUITAÇÃO COTA ÚNICA PARCELADO 01/09/2014		PRÊMIO TARIFÁRIO FNS (R\$) DENATRAM (R\$) CUSTO DO SEGURO (R\$) 47,61 5,29 52,91 CUSTO DO BILHETE (R\$) IOF (R\$) TOTAL DO SEGURO (R\$) 4,15 0,42 110,38 PAGAMENTO DATA DE QUITAÇÃO COTA ÚNICA PARCELADO 01/09/2014 SEGURADORA LÍDER - DPVAT CNPJ 09.248.608/0001-04 www.seguradoralider.com.br	
OBSERVAÇÕES AL 50 BANCO BRADESCO SA DOCUMENTO DE BILHETE OBRIGATORIO NAO VALIDO PARA TRANSFERENCIA DATA 17/09/2014			

Tabela Fipe

Mês de referência:	dezembro de 2016
Código Fipe:	023080-4
Marca:	Nissan
Modelo:	Frontier LE CD 4x4 2.5 TB Diesel Aut.
Ano Modelo:	2013 Diesel
Autenticação	9qwccxnqk2n0
Data da consulta	segunda-feira, 26 de dezembro de 2016 17:29
Preço Médio	R\$ 80.389,00





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA

ENDEREÇO

Avenida Apolônio Sales nº 1064

BAIRRO

Vila Poty

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

02.923.826/0001-58

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Reboque

RENAVAN

00484816853

PLACA

OKN-5206

CHASSI

96BAB0521CG006258

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Reboque TRA Carga 1

MARCA

PRESIDENTE

ANO DE FABRICAÇÃO

2012

ANO DO MODELO

2012

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

X

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

X

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$2.000,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$2.000,00

Dois mil reais

OBSERVAÇÃO

O reboque possui um bom estado de conservação, e aparenta ter boas condições mecânicas.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável ,baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO ☒ ENTRE NOVO E REGULAR ☐ REGULAR ☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Varíavel que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
 > 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
 < 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo:
 Não existem aspectos relevantes a serem considerados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$



AVALIANDO					
	Modelo:	Reboque TRA Carga 1			
	Ano:	2012	Idade:	4	
	Acessórios				
	Município/UF:	Paulo Afonso			
	Estd. de Conservação:	1	Quilometragem:		

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 1.900,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Metalgim
	Acessórios				
	Município/UF:	Riachão do Jacuípe/BA			Contato: 75 982448238
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 02					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.500,00
	Ano:	2014	Idade:	2	Informante: Anderson Silva
	Acessórios				
	Município/UF:	Feira de Santana/BA			Contato: 75 98255-2196
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 03					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.500,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Casa do Reboque
	Acessórios				
	Município/UF:	Vitória da Conquista			Contato: 77 98801-9033
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 04					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.000,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Neto
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 71-999194052
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 05					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.000,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Antônio
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 75 99713 2355
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	VALOR HOMOGENEIZADO	
Dado 1	R\$ 1.900,00	0,9	1,00	1,00	R\$	1.710,00
Dado 2	R\$ 2.500,00	0,9	0,90	1,00	R\$	2.029,50
Dado 3	R\$ 3.500,00	0,9	0,83	0,90	R\$	2.361,56
Dado 4	R\$ 2.000,00	0,9	1,00	1,00	R\$	1.800,00
Dado 5	R\$ 3.000,00	0,9	0,83	1,00	R\$	2.249,10
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO		R\$	2.030,03
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 1.900,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 1.900,00	-1,1436
2	R\$ 2.500,00	0,9	0,90	1,00	R\$ 2.255,00	-0,0019
3	R\$ 3.500,00	0,9	0,83	0,90	R\$ 2.623,95	1,1847
4	R\$ 2.000,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 2.000,00	-0,8220
5	R\$ 3.000,00	0,9	0,83	1,00	R\$ 2.499,00	0,7828
Média Aritmética=	R\$ 2.580,00					

Média Hom R\$ 2.255,59

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 355,590
	DADO 2	-R\$ 0,590
	DADO 3	R\$ 368,360
	DADO 4	-R\$ 255,590
	DADO 5	R\$ 243,410

Variância	96.677,09
Desvio Padrão	310,93
Coef.Variação	13,78%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

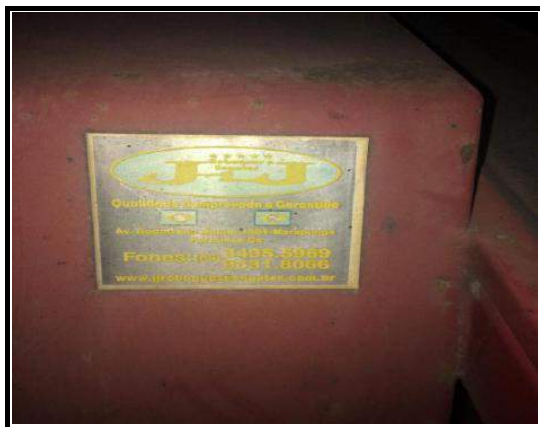
Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,1436	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,0019	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,1847	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,8220	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,7828	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			Amplitude
I 0,80=	R\$	2.468,76	R\$ 426,33
I 0,80=	R\$	2.042,42	
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre			A / Xm= 18,90%
R\$	2.468,76	→ Limite Superior	
&			
R\$	-	→ Limite Inferior	



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES				SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT			
DETRAN - BA		Nº 012848889235		BA Nº 012848889235		BILHETE DE SEGURO DPVAT	
CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO				ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA			
www.seguradoralider.com.br				SAC DPVAT 0800 022 1204			
SAC DPVAT 0800 022 1204							
VIA: 01 CDD-RENAVAM: 00484816853 R.N.T.R.C.: EXERCÍCIO: 2016 NOME: COMERCIAL DE M E P DASTIS LTDA CPF / CNPJ: 02.923.826/0001-58 PLACA: DKNS206 PLACA ANT / UR: CHASSI: 96BAB0521CG006258 ESPÉCIE TIPO: CAR/REBOQUE / CAR/ABERT COMBUSTÍVEL: MARCA / MODELO: R/PRESIDENTE TRA CARGA1 ANO FAB: 2012 ANO MOD: 2012 CAP / POT / CIL: 0,30T/000CV CATEGORIA: PARTIC COR PREDOMINANTE: VERMELHA COTA ÚNICA: VENC. COTA ÚNICA: 1ª ***** I P V A: FAIXA I.P.V.A.: 676901 PARCELAMENTO / COTAS: 2ª ***** 3ª ***** PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$): IOF (R\$): PRÊMIO TOTAL (R\$): DATA DE PAGAMENTO:				EXERCÍCIO: 2016 DATA EMISSÃO: 04/08/2016 VIA: 01 CPF / CNPJ: 02.923.826/0001-58 PLACA: DKNS206 RENAVAM: 00484816853 MARCA / MODELO: R/PRESIDENTE TRA CARGA ANO FAB: 2012 CAT. TARIF: 00 NR CHASSI: 96BAB0521CG006258 PRÊMIO TARIFÁRIO FNS (R\$): 0,00 DENATRAN (R\$): 0,00 CUSTO DO SEGURO (R\$): 0,00 CUSTO DO BILHETE (R\$): 0,00 IOF (R\$): 0,00 TOTAL A SER PAGO PELA SEGURADORA (R\$): 0,00 PAGAMENTO: COTA ÚNICA PARCELADO DATA DE QUITAÇÃO:			
SEM RESERVA DOCUMENTO DE POSTO OBRIGATORIO NAO VALIDO PARA TRANSFERENCIA PAULO A. F. OLIVEIRA INSCRICAO: 04/08/2016				SEGURADORA LÍDER - DPVAT CNPJ 09.248.608/0001-04			





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PECAS OASIS LTDA

ENDEREÇO

Avenida Apolônio Sales nº 1064

BAIRRO

Vila Poty

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

02.923.826/0001-58

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Reboque

RENAVAN

0048824376

PLACA

OKN-9724

CHASSI

96BAB052CG006259

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Reboque TRA Carga 1

MARCA

PRESIDENTE

ANO DE FABRICAÇÃO

2012

ANO DO MODELO

2012

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

X

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

X

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$2.000,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$2.000,00

Dois mil reais

OBSERVAÇÃO

O reboque possui um bom estado de conservação, e aparenta ter boas condições mecânicas.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável ,baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO
 ☒ ENTRE NOVO E REGULAR
 ☐ REGULAR
 ☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Varíavel que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
 > 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
 < 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo. Não existem aspectos relevantes a serem considerados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$



AVALIANDO					
	Modelo:	Reboque TRA Carga 1			
	Ano:	2012	Idade:	4	
	Acessórios				
	Município/UF:	Paulo Afonso			
	Estd. de Conservação:	1	Quilometragem:		

PESQUISA DE VALORES					
DADO 01					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 1.900,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Metalgim
	Acessórios				
	Município/UF:	Riachão do Jacuípe/BA			Contato: 75 982448238
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 02					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.500,00
	Ano:	2014	Idade:	2	Informante: Anderson Silva
	Acessórios				
	Município/UF:	Feira de Santana/BA			Contato: 75 98255-2196
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 03					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.500,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Casa do Reboque
	Acessórios				
	Município/UF:	Vitória da Conquista			Contato: 77 98801-9033
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 04					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 2.000,00
	Ano:	2012	Idade:	4	Informante: Neto
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 71-999194052
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

DADO 05					
	Modelo:	Reboque p/ Três Motos			Valor: R\$ 3.000,00
	Ano:	2016	Idade:	0	Informante: Antônio
	Acessórios				
	Município/UF:	Salvador/BA			Contato: 75 99713 2355
	Estd. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Quilometragem:		Data: 23/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	VALOR HOMOGENEIZADO	
Dado 1	R\$ 1.900,00	0,9	1,00	1,00	R\$	1.710,00
Dado 2	R\$ 2.500,00	0,9	0,90	1,00	R\$	2.029,50
Dado 3	R\$ 3.500,00	0,9	0,83	0,90	R\$	2.361,56
Dado 4	R\$ 2.000,00	0,9	1,00	1,00	R\$	1.800,00
Dado 5	R\$ 3.000,00	0,9	0,83	1,00	R\$	2.249,10
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO		R\$	2.030,03
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Acessórios					



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 1.900,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 1.900,00	-1,1436
2	R\$ 2.500,00	0,9	0,90	1,00	R\$ 2.255,00	-0,0019
3	R\$ 3.500,00	0,9	0,83	0,90	R\$ 2.623,95	1,1847
4	R\$ 2.000,00	0,9	1,00	1,00	R\$ 2.000,00	-0,8220
5	R\$ 3.000,00	0,9	0,83	1,00	R\$ 2.499,00	0,7828
Média Aritmética=	R\$ 2.580,00					

Média Hom R\$ 2.255,59

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 355,590
	DADO 2	-R\$ 0,590
	DADO 3	R\$ 368,360
	DADO 4	-R\$ 255,590
	DADO 5	R\$ 243,410

Variância	96.677,09
Desvio Padrão	310,93
Coef. Variação	13,78%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,1436	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,0019	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	1,1847	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,8220	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,7828	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			Amplitude
I 0,80=	R\$	2.468,76	R\$ 426,33
I 0,80=	R\$	2.042,42	
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre			A / Xm= 18,90%
R\$	2.468,76	→ Limite Superior	
&			
R\$	-	→ Limite Inferior	



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES				SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT			
DETRAN - BA Nº 012843584568 CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO				BA Nº 012843584568 BILHETE DE SEGURO DPVAT			
VIA: 01 CDB: RENAVAM: 00484824376 RALTRC: EXERCICIO: 2016				ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA www.dpvatsegurodotransito.com.br SAC DPVAT 0800 022 1204			
NOME: COMERCIAL DE M E P DASTE LTDA				EXERCICIO: 2016 DATA EMISSÃO: 04/06/2016			
CPF / CNPJ: 02.923.826/0001-58 PLACA: DKN9724				VIA: 01 CDB: RENAVAM: 00484824376 RALTRC: EXERCICIO: 2016 DATA EMISSÃO: 04/06/2016			
PLACA ANT / UR: 76BAB0521C0006259 CHASSI: 76BAB0521C0006259				ANO FAB: 2012 ANO MOD: 2012			
ESPECIE TIPO: CAR/REBOQUE CAR ABERT COMBUSTIVEL:				MARCA / MODELO: R/PRESIDENTE TRA CARGA1			
CAP / POT / QIL: 0,30T/000CV CATEGORIA: PARTIC CDR PREDOMINANTE: VERMELHA				ANO FAB: 2012 ANO MOD: 2012			
COTA UNICA: ISENTO VENC. COTA UNICA: 1º VENC. COTAS: 2º				MARCA / MODELO: R/PRESIDENTE TRA CARGA			
I P V A: 696901 PARCELAMENTO / COTAS: 3º				ANO FAB: 2012 ANO MOD: 2012			
PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$): 0,00 IOF (R\$): 0,00 PRÊMIO TOTAL (R\$): 0,00 DATA DE PAGAMENTO: 04/06/2016				PRÊMIO TARIFÁRIO			
SEGURO OBRIGATORIO				FNS (R\$): 0,00 DENATRAM (R\$): 0,00 CUSTO DO SEGURO (R\$): 0,00			
SEM RESERVA				CUSTO DO BILHETE (R\$): 0,00 IOF (R\$): 0,00 COTA A SER PAGADA (R\$): 0,00			
DOCUMENTO DE FORTÉ OBRIGATORIO NÃO VALIDO PARA TRANSFERENCIA				PAGAMENTO: COTA UNICA PARCELADO DATA DE QUITAÇÃO:			
LOCAL: ESTADUAL: FORTÉ: 04/06/2016				SEGURADORA LÍDER - DPVAT CNPJ 09.248.608/0001-04 www.seguradoralider.com.br			





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Semi Reboque Tanque

RENAVAN

00135113253

PLACA

JSE-7808

CHASSI

9ADV076299M287040

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Semi Reboque do tipo Tanque

MARCA

RANDOM

ANO DE FABRICAÇÃO

2009

ANO DO MODELO

2009

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

26 T / 18.000 L

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

BRANCA

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$36.300,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$36.300,00

Trinta e seis mil e trezentos reais.

OBSERVAÇÃO

O semi reboque apresenta um bom estado de conservação, assim como boas condições de rodagem.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE



EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO
 ☐ ENTRE NOVO E REGULAR
 ☐ REGULAR
 ☐ REPAROS SIMPLES
 ☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

- = 1,0 - Condições normais
 > 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)
 < 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR CAPACIDADE:

DEFINIÇÃO

Variável responsável por representar as diferenças de volume máximo de carga.

CAPACIDADE (L)

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo: Não há aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS: R\$



AVALIANDO				
	Modelo:	Semi Reboque do tipo Tanque		
	Ano:	2009	Idade:	7
	Acessórios			
	Município/UF:	Paulo Afonso		
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES				
DADO 01				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2010	Idade:	6
	Acessórios			
	Município/UF:	Goiania/GO		Contato: 62 99261-6591
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	32.000

DADO 02				
	Modelo:	SEMI REBOQUE TANQUE RANDON VANDERLEIA		Valor: R\$ 139.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3
	Acessórios			
	Município/UF:	Cabo Frio/RJ		Contato: 22 99830-0917
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	40.000

DADO 03				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8
	Acessórios			
	Município/UF:	Colombo/PR		Contato: (41) 3114-9646
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	35.000

DADO 04				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 70.000,00
	Ano:	2009	Idade:	7
	Acessórios			
	Município/UF:	Guarulhos/SP		Contato: (11) 9473-64057
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	36.000

DADO 05				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 105.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5
	Acessórios			
	Município/UF:	Araucária/PR		Contato: (41)7813-0166
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	37.000

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FCP	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 60.000,00	0,9	0,92	1,20	0,56	R\$ 33.497,55
Dado 2	R\$ 139.000,00	0,9	0,73	1,00	0,45	R\$ 41.207,94
Dado 3	R\$ 60.000,00	0,9	1,12	1,10	0,51	R\$ 34.214,40
Dado 4	R\$ 70.000,00	0,9	1,00	1,10	0,50	R\$ 34.650,00
Dado 5	R\$ 105.000,00	0,9	0,83	1,00	0,49	R\$ 38.111,59
Fator 1	Fator Oferta	VALOR DO AVALIANDO				R\$ 36.336,30
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Capacidade					





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz.	
1	R\$ 3.000,00	0,90	0,88	0,76	1,25	0,92	R\$ 2.087,92	-0,0987	
2	R\$ 4.644,81	0,90	0,85	0,82	1,07	1,00	R\$ 3.099,12	1,4080	
3	R\$ 4.775,28	0,90	0,92	0,75	1,00	0,92	R\$ 2.738,94	0,8713	
4	R\$ 4.523,86	0,90	1,00	0,73	1,00	0,92	R\$ 2.740,06	0,8730	
5	R\$ 4.823,53	0,90	0,84	0,70	1,00	1,00	R\$ 2.558,69	0,6027	
6	R\$ 4.925,74	0,90	0,86	0,70	0,88	0,71	R\$ 1.655,08	-0,7437	
7	R\$ 2.507,65	0,90	0,91	0,75	0,92	0,92	R\$ 1.255,34	-1,3393	
8	R\$ 3.921,57	0,90	0,91	0,75	1,07	1,00	R\$ 2.566,11	0,6138	
9	R\$ 2.500,00	0,90	0,87	0,71	1,15	0,86	R\$ 1.378,77	-1,1554	
10	R\$ 3.750,00	0,90	0,92	0,67	0,94	0,75	R\$ 1.461,74	-1,0318	
Média Aritmética=		R\$ 3.937,24							
							Média Hom	R\$ 2.154,18	
Variância		450.395,39							
Desvio Padrão		671,12							
Coef. Variação		31,15%							
							Diferença entre X e Xi=		
							DADO 1	-R\$ 66,26	
							DADO 2	R\$ 944,94	
							DADO 3	R\$ 584,76	
							DADO 4	R\$ 585,88	
							DADO 5	R\$ 404,51	
							DADO 6	-R\$ 499,09	
							DADO 7	-R\$ 898,84	
							DADO 8	R\$ 411,93	
							DADO 9	-R\$ 775,41	
							DADO 10	-R\$ 692,43	



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

DADO 1	-0,0987	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	1,4080	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,8713	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	0,8730	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,6027	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,7437	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-1,3393	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	0,6138	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,1554	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	-1,0318	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$ 2.447,69	
I 0,80=	R\$ 1.860,67	
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre		
R\$ 1.652.188,37	→ Limite Superior	
&		
R\$ 1.255.953,30	→ Limite Inferior	

Amplitude

R\$ 587,01
A/Xm= 27,25%

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio:	R\$ 1.831,05	e	R\$ 2.477,31
	R\$ 1.235.960,21		R\$ 1.672.181,46

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Área =	675,00
Valor do Imóvel =	R\$ 1.454.070,84



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

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





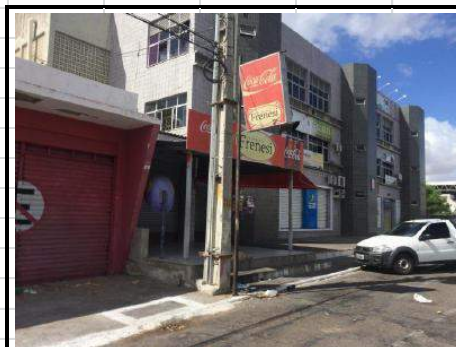
FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



ÁREA INTERNA





ÁREA INTERNA



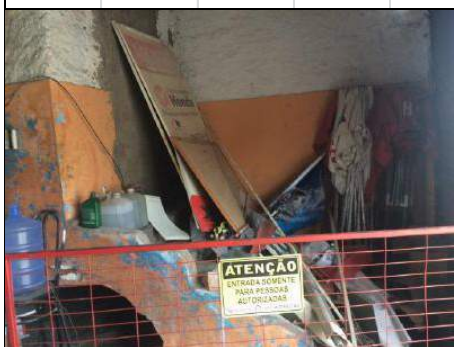
ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA

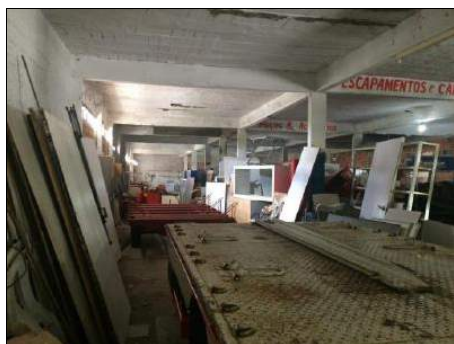


ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA





ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



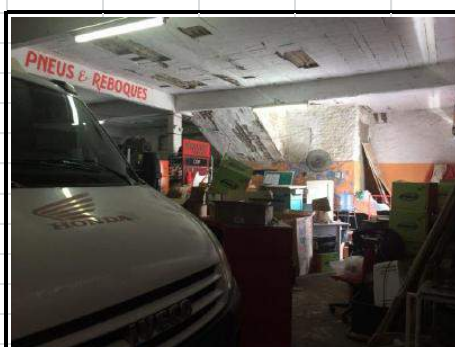
ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA

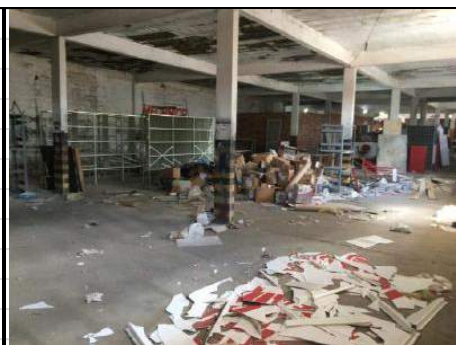


ÁREA INTERNA





ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA APOLÔNIO SALES Nº 1064.
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO / BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017



SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

ANEXO I - Cadastro Imobiliário

ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório

ANEXO III - Ilustrações Fotográficas

ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Av. Apolônio Sales nº 1064, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente misto (horizontal x vertical), tendo como principais artérias as Avenidas Apolônio Sales e Getúlio Vargas.

2

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br





2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, drenagem, esgoto, pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas alternativas de ônibus. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização mista (comercial/residencial) urbana. Destacam-se a presença de pontos turísticos, colégios, comércio, bancos, parques, lojas, igrejas, etc., além de imóveis residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel tem topografia concordante com a Av. Apolônio Sales, possuindo 16 metros de frente e de fundo, 60 metros na lateral esquerda e na lateral direita, totalizando uma área de 960m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA (Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida, possui uma área construída total de 882m² averbada e obedece a seguinte divisão interna:

Pavimento Térreo – Sala de carga e descarga, Depósito, W.C Feminino e Masculino, DML, Sala de Montagem com Lavagem de Box, Arquivo com Área de Luz, Sala de motores, Escritório da Oficina, Serviço Expresso, Sala de espera, W.C Feminino e Masculino, Recepção, Gerente Administrativo com W.C, Caixa, Peças, Boutique, Vendas.

1º Pavimento – Consórcio, Entrega de CNH, Financeiro, Contabilidade, T.I, Arquivo, Sala de Reunião, Show Room, Gerente de Vendas.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES





Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - concreto armado
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - azulejo, pintura
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - cerâmica
Cobertura - laje com piso cerâmico e estrutura metálica
Forros - laje e gesso
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - vidro/ferro/alumínio
Idade aparente - 3 anos
Vida Útil Remanescente - 57 anos
Estado de Conservação - Novo
Ocupação - Ocupado por locatário



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo, que compreende o Bairro Centro, integra a Zona de Comércio e Serviços 1 pelo PDDUA (2000), predefinido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA.

Embora o PDDUA trate de Bairros e a Avenida Apolônio Sales esteja localizada no Bairro Centro e se constitua como Avenida, é inevitável não tratar com destaque a sua importância e a sua notoriedade na conjuntura urbana da cidade. Resultante da pista de pouso de aeronaves da CHESF, que ficava ao lado do antigo Hangar, hoje transformado no Teatro do Centro de Cultura Lindalva Cabral.

Trata-se de uma área comercial privilegiada, pois possui, depois da Avenida Getúlio Vargas, o mais alto custo por metro quadrado da cidade de Paulo Afonso. Nesta avenida está localizada a Sede da Prefeitura e da Câmara Municipal, hotéis, supermercado, o ginásio municipal, restaurantes, clínicas, lojas de departamento e locais de empresas comerciais.

Embora ainda existam algumas residências, se configura cada vez mais como área comercial, bastando para isso um passeio em seu calçadão, para perceber a transformação de sua ocupação.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região, consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 4652,17/m²

VT = Valor total





$VT = Vui \times \text{Área Construída}$

$VT = R\$ 4652,17/m^2 \times 960,00 m^2$

$VT = R\$ 4.103.216,29 \approx R\$ 4.103.000,00$

Concluimos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando, situado à Av. Apolônio Sales nº 1064, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Ltda., é de **R\$ 4.103.000,00 (Quatro milhões cento e três mil reais)**.

4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$VLI = VV / (1+i)^n$		
VLI=	R\$ 3.589.688,68	≈ R\$ 3.590.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 4.103.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=	0,0112	
Prazo de absorção no mercado (n)=	12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando, situado na Av. Apolônio Sales nº 1064, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 3.590.000,00 (Três milhões quinhentos e noventa e mil reais)**.



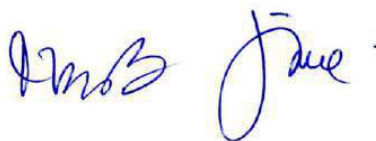
5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017.



GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE
PAULO AFONSO/BA





		PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO	
		SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS	
		DEPARTAMENTO DE RECEITAS	
		CNPJ: 14.217.327/0001-24	
		Avenida Apolônio Sales Nº 925 - CENTRO	
		CEP: 48.601-901 Telefone: (75) 3281-2011	
Boletim de Cadastro Imobiliário			
Inscrição	008904	Zoneamento Atual	1.101.176.000/1.0084.000
Dados Cartoriais		Zoneamento Anterior	
Endereço	AVENIDA APOLÔNIO SALES, 1064 CENTRO 48.601-195 - PAULO AFONSO BA		
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL
Situação	ATIVO	Lançamento	
Área T. Construída	882,00	Vir Venal Terreno	69.782,40
		Vir Venal Construção	102.153,24
		Vir Venal Total	171.935,64
PROPRIETÁRIOS			
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011
CPF/CNPJ	01.766.034/0002-35	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA
		Fim Propriedade	-
		Percentual (%)	100,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
ÁREA DA UNIDADE			
Ano Construção	1858	Área Construída	882,00
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se	
CARACTERÍSTICAS			
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,00 Aliquota 0,00
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MEDIO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 115,62 Aliquota 0,00
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção BCM	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,00 Aliquota 0,00
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção RESIDENCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,56 Aliquota 0,00
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 1,06 Aliquota 0,00
SEÇÃO DE LOGRADOURO			
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 000010	Logradouro APOLÔNIO SALES	Metragem 16,50
CONCECÃO			
Impresso em: 19/12/2016 11:02:35			
Página: 1			
Geração de Título			
www.pauloafonso.ba.br			





ANEXO II
**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/
CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO**



MEMÓRIA DE CÁLCULO							
(Anexar memória de cálculo)							
DADOS DA AMOSTRA							
CÁLCULOS:							
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²
1	3000,00	0,90	0,85	1,10	1,23	1,31	4085,93
2	4644,81	0,90	0,82	1,17	1,23	1,42	6997,93
3	4775,28	0,90	0,89	1,07	1,14	1,31	6154,46
4	4523,86	0,90	0,93	1,05	1,14	1,31	5948,24
5	4823,53	0,90	0,81	1,00	1,14	1,42	5738,42
6	4925,74	0,90	0,83	0,98	0,94	1,00	3395,06
7	2507,65	0,90	0,88	1,07	0,89	1,31	2485,55
8	3921,57	0,90	0,88	1,07	1,14	1,42	5376,14
9	2500,00	0,90	0,84	1,02	1,23	1,31	3115,56
10	3750,00	0,90	0,93	0,97	1,00	1,06	3224,44

Média Saneada	4652,17
Limite Inferior	3721,738
Limite Superior	5582,607

Área Útil (m²)	882,00
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 4.652,17
Coefficiente de Liquidez	1,00
Valor Total	R\$ 4.103.216,29
Valor Adotado	R\$ 4.103.000,00



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)									
Dado nº:	1	Data do evento:	16/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 750.000,00	Fonte: Francisco De Assis						
	Tel./site/e-mail:	(75) 98848-9182							
	Endereço:	Rua São Francisco, 368							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	250,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde			Nº de vagas:			
		le suít			Nº banheiros:				
	Nº pavimentos:			Idade Aparente:	12				
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim							
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 1									
Informações relevantes:									
Dado nº:	2	Data do evento:	16/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 850.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil						
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/							
	Endereço:	Rua Padre João Evangelista, Nº 275.							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	183,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde			Nº de vagas:			
		le suít			Nº banheiros:				
	Nº pavimentos:			Idade Aparente:	12				
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim							
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 2									
Informações relevantes:									
Dado nº:	3	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 1.700.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil						
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/							
	Endereço:	Quadra A, Lote 10 - Avenida Landulfo Alves							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	356,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde			Nº de vagas:			
		le suít			Nº banheiros:				
	Nº pavimentos:			Idade Aparente:	10				
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim							
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 3									
Informações relevantes:									



Dado nº:	4	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 3.000.000,00	Fonte: Imobiliária Oasis	
	Tel/site/e-mail:	(75) 9218-2699		
	Endereço:	Av. Landolfo Alves - 364		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	663,15	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 8
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 4				
Informações relevantes:				

Dado nº:	5	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Av. José Hemetério Caravvalho,74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	170,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 4
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 5				
Informações relevantes:				

Dado nº:	6	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 995.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	R. Monsenhor Magalhães,28		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	202,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 6
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 6				
Informações relevantes:				



Dado nº:	7	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas, 390			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	327,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		le suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 10	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo				
Foto dado 7					
Informações relevantes:					
Dado nº:	8	Data do evento:	16/12/2014	☐ oferta	☒ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.200.000,00	Fonte: Roberto		
	Tel./site/e-mail:	(75) 99917-3700			
	Endereço:	Rua Amâncio Pereira, 223			
	Bairro:	Centenário	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	306,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		le suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 12	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo				
Foto dado 8					
Informações relevantes:					
Dado nº:	9	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 550.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	220,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		le suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 8	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo				
Foto dado 9					
Informações relevantes:					



Dado nº:	10	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 1.800.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	480,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		e suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	
				3	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo			
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo			
Informações relevantes:					





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO										
DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.		
1	R\$ 3.000,00	0,90	0,85	1,10	1,23	1,31	R\$ 4.085,93	-0,3610		
2	R\$ 4.644,81	0,90	0,82	1,17	1,23	1,42	R\$ 6.997,93	1,4957		
3	R\$ 4.775,28	0,90	0,89	1,07	1,14	1,31	R\$ 6.154,46	0,9579		
4	R\$ 4.523,86	0,90	0,93	1,05	1,14	1,31	R\$ 5.948,24	0,8264		
5	R\$ 4.823,53	0,90	0,81	1,00	1,14	1,42	R\$ 5.738,42	0,6926		
6	R\$ 4.925,74	0,90	0,83	0,98	0,94	1,00	R\$ 3.395,06	-0,8015		
7	R\$ 2.507,65	0,90	0,88	1,07	1,31	1,31	R\$ 2.485,55	-1,3814		
8	R\$ 3.921,57	0,90	0,88	1,07	1,14	1,42	R\$ 5.376,14	0,4616		
9	R\$ 2.500,00	0,90	0,84	1,02	1,23	1,31	R\$ 3.115,56	-0,9797		
10	R\$ 3.750,00	0,90	0,93	0,97	1,00	1,06	R\$ 3.224,44	-0,9103		
Média Aritmética=	R\$ 3.937,24									
							Média Hom	R\$ 4.652,17		
Variância		#####						Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 566,24
Desvio Padrão		1.568,37							DADO 2	R\$ 2.345,75
									DADO 3	R\$ 1.502,29
									DADO 4	R\$ 1.296,07
Coef.Variação		33,71%							DADO 5	R\$ 1.086,25
									DADO 6	-R\$ 1.257,11
									DADO 7	-R\$ 2.166,63
									DADO 8	R\$ 723,96
									DADO 9	-R\$ 1.536,61
									DADO 10	-R\$ 1.427,73

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,3610	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	1,4957	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,9579	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	0,8264	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,6926	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,8015	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-1,3814	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	0,4616	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-0,9797	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	-0,9103	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 5.338,09		
I 0,80=	R\$ 3.966,26		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre			
R\$ 4.708.194,46	→ Limite Superior		
&			
R\$ 3.498.238,12	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 3.954,35	e	R\$ 5.350,00
	R\$ 3.487.733,85		R\$ 4.718.698,73

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	882,00
Valor do Imóvel =	R\$ 4.103.216,29

Amplitude	
R\$ 1.371,83	
A/Xm=	29,49%



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

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





FACHADA



FUNDO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

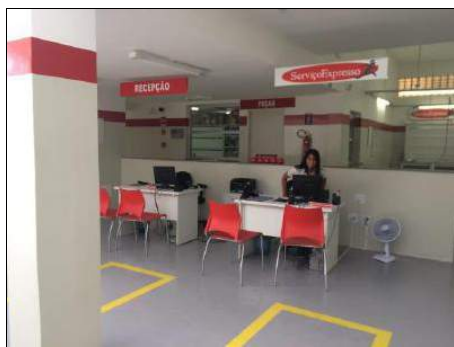


VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREITO





RECEPÇÃO



RECEPÇÃO



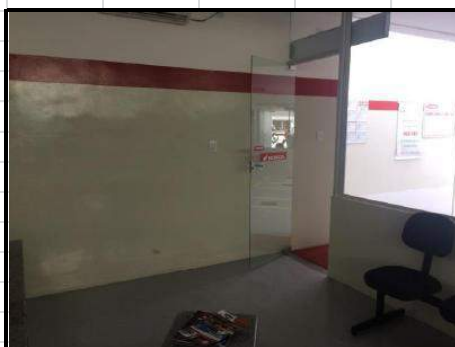
SALA DE ESPERA



SALA DE ESPERA



SALA DE ESPERA



SALA DE ESPERA



AVALIAÇÃO AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 60.000,00	0,9	0,92	1,20	0,56	R\$ 37.219,50	-0,8731
2	R\$ 139.000,00	0,9	0,73	1,00	0,45	R\$ 45.786,60	1,4983
3	R\$ 60.000,00	0,9	1,12	1,10	0,51	R\$ 38.016,00	-0,6526
4	R\$ 70.000,00	0,9	1,00	1,10	0,50	R\$ 38.500,00	-0,5186
5	R\$ 105.000,00	0,9	0,83	1,00	0,49	R\$ 42.346,22	0,5460
Média Aritmética=	R\$ 86.800,00						

Média Homog R\$ 40.373,66

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 3.154,163
	DADO 2	R\$ 5.412,937
	DADO 3	-R\$ 2.357,663
	DADO 4	-R\$ 1.873,663
	DADO 5	R\$ 1.972,553

Variância	13.052.196,31
Desvio Padrão	3.612,78
Coef.Variação	8,95%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-0,8731	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	1,4983	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	-0,6526	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,5186	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	0,5460	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80= R\$ 42.850,51
I 0,80= R\$ 37.896,82

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

R\$ 42.850,51 → Limite Superior
&
R\$ - → Limite Inferior

Amplitude

R\$ 4.953,69
A / Xm= 12,27%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES		SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULO AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NAO - SEGURO DPVAT	
DETRAN - BA Nº 012986571729 CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEICULO		BA Nº 012986571729 BILHETE DE SEGURO DPVA	
VIA	COD. RENAVAM	R.N.T.R.C.	EXERCICIO
01	00135113253		2016
NOME			
COML DE COMBUST E TRANSP OASIS L TDA			
CPF / CNPJ		PLACA	
01.766.034/0001-54		JSE7808	
PLACA ANT / UF		CHASSI	
		9ADV076299M287040	
ESPÉCIE TIPO		COMBUSTÍVEL	
CAR/S. REBOQUE /TANGUE			
MARCA / MODELO		ANO FAB.	ANO MOD.
SR/RANDON SR TQ		2009	2009
CAP. / POT. / DIL	CATEGORIA	COR PREDOMINANTE	
26.00T/000CV	PARTIC	BRANCA	
COTA ÚNICA		VENC. COTA ÚNICA	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	
5		6	
7		8	
9		0	
1		2	
3		4	



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Semi Reboque Tanque

RENAVAN

00135114217

PLACA

JSE-3056

CHASSI

9ADV101299M287039

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Semi Reboque do tipo Tanque

MARCA

RANDOM

ANO DE FABRICAÇÃO

2009

ANO DO MODELO

2009

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

26 T / 23.000 L

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

BRANCA

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$42.200,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$42.200,00

Quarenta e dois mil e duzentos reais

OBSERVAÇÃO

O semi reboque apresenta um bom estado de conservação, assim como boas condições de rodagem.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

7

☐ NOVO

☐ ENTRE NOVO E REGULAR

☐ REGULAR

☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

= 1,0 - Condições normais

> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)

< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR CAPACIDADE:

DEFINIÇÃO

Variável responsável por representar as diferenças de volume máximo de carga.

23.000 CAPACIDADE (L)

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo. Não há aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS:

R\$

-



AVALIANDO				
	Modelo:	Semi Reboque do tipo Tanque		
	Ano:	2009	Idade:	7
	Acessórios			
	Município/UF:	Paulo Afonso		
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES				
DADO 01				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2010	Idade:	6 Informante: Ragazzi
	Acessórios			
	Município/UF:	Goiânia/GO		Contato: 62 99261-6591
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	32.000 Data: 23/12/2016
DADO 02				
	Modelo:	SEMI REBOQUE TANQUE RANDON VANDERLEIA		Valor: R\$ 139.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3 Informante: Lima
	Acessórios			
	Município/UF:	Cabo Frio/RJ		Contato: 22 99830-0917
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	40.000 Data: 23/12/2016
DADO 03				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8 Informante: MegaCarretas
	Acessórios			
	Município/UF:	Colombo/PR		Contato: (41) 3114-9646
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	35.000 Data: 23/12/2016
DADO 04				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 70.000,00
	Ano:	2009	Idade:	7 Informante: Cerconny Pesados
	Acessórios			
	Município/UF:	Guarulhos/SP		Contato: (11) 9473-64057
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	36.000 Data: 23/12/2016
DADO 05				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 105.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5 Informante: Truck Ciso
	Acessórios			
	Município/UF:	Araucária/PR		Contato: (41)7813-0166
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	37.000 Data: 23/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO						
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FCP	VALOR HOMOGENEIZADO
Dado 1	R\$ 60.000,00	0,9	0,92	1,20	0,72	R\$ 42.802,43
Dado 2	R\$ 139.000,00	0,9	0,73	0,80	0,58	R\$ 42.123,67
Dado 3	R\$ 60.000,00	0,9	1,12	1,00	0,66	R\$ 39.744,00
Dado 4	R\$ 70.000,00	0,9	1,00	1,00	0,64	R\$ 40.250,00
Dado 5	R\$ 105.000,00	0,9	0,83	0,95	0,62	R\$ 46.263,24
Fator 1	Fator Oferta		VALOR DO AVALIANDO			R\$ 42.236,67
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação					
Fator 3	Fator Comercialização					
Fator 4	Fator Capacidade					



AValiação Automotiva - Planilha de Homogeneização

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 60.000,00	0,9	0,92	1,20	0,72	R\$ 47.558,25	0,2190
2	R\$ 139.000,00	0,9	0,73	0,80	0,58	R\$ 46.804,08	-0,0437
3	R\$ 60.000,00	0,9	1,12	1,00	0,66	R\$ 44.160,00	-0,9647
4	R\$ 70.000,00	0,9	1,00	1,00	0,64	R\$ 44.722,22	-0,7689
5	R\$ 105.000,00	0,9	0,83	0,95	0,62	R\$ 51.403,60	1,5583
Média Aritmética=	R\$ 86.800,00						

Média Homg.=	R\$ 46.929,63
---------------------	----------------------

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	R\$ 628,619
	DADO 2	-R\$ 125,551
	DADO 3	-R\$ 2.769,631
	DADO 4	-R\$ 2.207,408
	DADO 5	R\$ 4.473,971

Variância	8.242.711,25
Desvio Padrão	2.871,01
Coef. Variação	6,12%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),.. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	0,2190	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	-0,0437	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	-0,9647	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,7689	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	1,5583	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$	48.897,93
I 0,80=	R\$	44.961,33

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

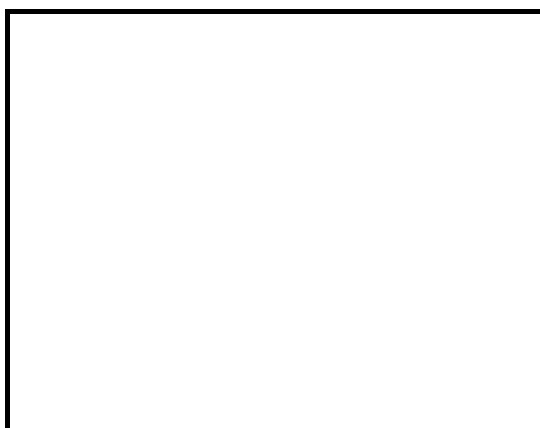
R\$	48.897,93	→ Limite Superior
R\$	-	→ Limite Inferior

Amplitude

R\$	3.936,61
A / Xm=	8,39%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES			
DETTRAN - BA		Nº 011553446148	
CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO			
VIA	COD. RENAVAM	R.N.T.R.C.	EXERCÍCIO
01	00135114217		2014
NOME			
COML DE COMBUST E TRANSP DASIS C TDA			
CPF / CNPJ		PLACA	
01.766.034/0001-54		JSE3056	
PLACA ANT / UF		CHASSI	
		9ADV101299M2B7039	
ESPECIE TIPO		COMBUSTÍVEL	
CAR/S. REBOQUE / TANQUE			
MARCA / MODELO		ANO FAB. ANO MOD.	
SR/RANDON SR TQ		2009 2009	
CAP. POT. / CIL	CATEGORIA	COR PREDOMINANTE	
26.00T/000CV	PARTIC	BRANCA	
COTA ÚNICA	VENO. COTA ÚNICA	VENO. COTAS	
1*	ISENTO	1*	
FAIXA LPVA	PARCELAMENTO / COTAS	2*	
633578	3*	3*	
PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$)	IOF (R\$)	PRÊMIO TOTAL (R\$)	
0,00	0,00	0,00	
DATA DE PAGAMENTO			
02/07/2014			
OBSERVAÇÃO			
AL FD BANCO BRADESCO			
NÃO VALEDO PARA TRANSFERENCIA			
LOCAL	DATA		
PAULO AFONSO	02/07/2014		
EXPIRADOR			

SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NÃO - SEGURO DPVAT			
BA Nº 011553446148		BILHETE DE SEGURO DPVAT	
ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA			
www.dpvatsegurodotransito.com.br			
SAC DPVAT 0800 022 1204			
VIA	CPF / CNPJ	PLACA	
01	01.766.034/0001-54	JSE3056	
RENAVAM	MARCA / MODELO		
00135114217	SR/RANDON SR TQ		
ANO FAB.	CAT. TAR.	NF CHASSI	
2009	00	9ADV101299M2B7039	
PRÊMIO TARIFÁRIO			
FNS (R\$)	DETTRAN (R\$)	CUSTO DO SEGURO (R\$)	
0,00	0,00	0,00	
CUSTO DO BILHETE (R\$)	IOF (R\$)	TOTAL A SER PAGO PELO SEGURO (R\$)	
0,00	0,00	0,00	
PAGAMENTO		DATA DE QUITAÇÃO	
☐ COTA ÚNICA ☐ PARCELADO			
SEGURADORA LÍDER - DPVAT			
CNPJ 09.248.609/0001-04			
www.seguradoralider.com.br			





LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

NOME

Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Ltda

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas nº421

BAIRRO

Centro

MUNICÍPIO

Paulo Afonso

IDENTIDADE

X

CNPJ/CPF

01.766.034/0001-54

DESCRIÇÃO DO BEM

MODELO

Semi Reboque Tanque

RENAVAN

00205616100

PLACA

NTH-6283

CHASSI

9ADV1163AAM306899

CARACTERÍSTICAS DO VEÍCULO

TIPO

Semi Reboque do tipo Tanque

MARCA

RANDOM

ANO DE FABRICAÇÃO

2010

ANO DO MODELO

2010

ESPECIFICAÇÕES

CAPACIDADE

16,26 T / 35.000 L

POTÊNCIA

X

COMBUSTÍVEL

X

COR PREDOMINANTE

Branca

OBTENÇÃO VALOR

VALOR DO VEÍCULO

R\$75.000,00

+

VALOR DOS INCREMENTOS

R\$0,00

=

VALOR TOTAL

R\$75.000,00

Trinta e seis mil e trezentos reais.

OBSERVAÇÃO

O semi reboque apresenta um bom estado de conservação, assim como boas condições de rodagem.

COMISSÃO

DATA

02/01/2017

Paulo Afonso/BA

ASSINATURA

Responsável pela Avaliação:

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





EXPLICAÇÃO DAS VARIÁVEIS

1.FATOR OFERTA:

DEFINIÇÃO

Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte critério:

- ☐ 1,0 - Venda
☐ 0,90 - Oferta

2.IDADE / ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável baseada nos conceitos de Ross-Heideck, qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando, obedecendo ao seguinte critério:

Idade - Atribuir de acordo com a idade aparente do veículo;

Estado de conservação - varia conforme a tabela a seguir:

Estado	Condições
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

IDADE:

☐ NOVO

☐ ENTRE NOVO E REGULAR

☒ REGULAR

☐ REPAROS SIMPLES

☐ ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES

3.FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

DEFINIÇÃO

Variável que exprime as condições mercadológicas de compra e venda do bem, sendo:

= 1,0 - Condições normais

> 1,0 - Condições difíceis de venda (venda demorada)

< 1,0 - Condições Fáceis de Venda (venda rápida)

4. FATOR CAPACIDADE:

DEFINIÇÃO

Variável responsável por representar as diferenças de volume máximo de carga.

CAPACIDADE (L)

4.2. INCREMENTOS:

DEFINIÇÃO

Verba atribuída ao veículo pelo avaliador através dos seus conhecimentos e de pesquisa de mercado, referente a melhorias realizadas no veículo.

Não há aspectos relevantes a serem relatados.

VALOR DOS INCREMENTOS:



AVALIANDO				
	Modelo:	Semi Reboque do tipo Tanque		
	Ano:	2010	Idade:	6
	Acessórios			
	Município/UF:	Paulo Afonso		
	Estd. de Conservação:	Regular	Quilometragem:	

PESQUISA DE VALORES				
DADO 01				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2010	Idade:	6 Informante: Ragazzi
	Acessórios			
	Município/UF:	Goiania/GO		Contato: 62 99261-6591
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	32.000 Data: 26/12/2016

DADO 02				
	Modelo:	SEMI REBOQUE TANQUE RANDON VANDERLEIA		Valor: R\$ 139.000,00
	Ano:	2013	Idade:	3 Informante: Lima
	Acessórios			
	Município/UF:	Cabo Frio/RJ		Contato: 22 99830-0917
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	40.000 Data: 26/12/2016

DADO 03				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 60.000,00
	Ano:	2008	Idade:	8 Informante: MegaCarretas
	Acessórios			
	Município/UF:	Colombo/PR		Contato: (41) 3114-9646
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	35.000 Data: 26/12/2016

DADO 04				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 70.000,00
	Ano:	2009	Idade:	7 Informante: Cerconny Pesados
	Acessórios			
	Município/UF:	Guarulhos/SP		Contato: (11) 9473-64057
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	36.000 Data: 26/12/2016

DADO 05				
	Modelo:	Semi Reboque Tanque Random		Valor: R\$ 105.000,00
	Ano:	2011	Idade:	5 Informante: Truck Ciso
	Acessórios			
	Município/UF:	Araucária/PR		Contato: (41)7813-0166
	Estd. de Conservação:	Regular	Capacidade(L)	37.000 Data: 26/12/2016

HOMOGENEIZAÇÃO							
Dados	Valor	FO	FIC	FC	FCP	VALOR HOMOGENEIZADO	
Dado 1	R\$ 60.000,00	0,9	1,00	1,20	1,09	R\$	70.875,00
Dado 2	R\$ 139.000,00	0,9	0,80	0,90	0,88	R\$	78.517,45
Dado 3	R\$ 60.000,00	0,9	1,22	1,10	1,00	R\$	72.408,60
Dado 4	R\$ 70.000,00	0,9	1,09	1,10	0,97	R\$	73.371,38
Dado 5	R\$ 105.000,00	0,9	0,90	1,00	0,95	R\$	80.631,49
Fator 1	Fator Oferta	VALOR DO AVALIANDO				R\$	75.160,78
Fator 2	Idade/ Estado de Conservação						
Fator 3	Fator Comercialização						
Fator 4	Fator Capacidade						



AValiação AUTOMOTIVA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FIC	FC	FA	HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1	R\$ 60.000,00	0,9	1,00	1,20	1,09	R\$ 78.750,00	-1,0220
2	R\$ 139.000,00	0,9	0,80	0,90	0,88	R\$ 87.241,61	0,8005
3	R\$ 60.000,00	0,9	1,22	1,10	1,00	R\$ 80.454,00	-0,6563
4	R\$ 70.000,00	0,9	1,09	1,10	0,97	R\$ 81.523,75	-0,4267
5	R\$ 105.000,00	0,9	0,90	1,00	0,95	R\$ 89.590,54	1,3046
Média Aritmética=	R\$ 86.800,00						

Média Hom	R\$ 83.511,98
------------------	----------------------

Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 4.761,981
	DADO 2	R\$ 3.729,632
	DADO 3	-R\$ 3.057,981
	DADO 4	-R\$ 1.988,231
	DADO 5	R\$ 6.078,560

Variância	21.709.952,64
Desvio Padrão	4.659,39
Coef.Variação	5,58%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

DADO 1	-1,0220	< 1,65	dado aprovado
DADO 2	0,8005	< 1,65	dado aprovado
DADO 3	-0,6563	< 1,65	dado aprovado
DADO 4	-0,4267	< 1,65	dado aprovado
DADO 5	1,3046	< 1,65	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$	86.706,36
I 0,80=	R\$	80.317,60

Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre

R\$	86.706,36	→ Limite Superior
&		
R\$	-	→ Limite Inferior

Amplitude

R\$	6.388,76
A / Xm=	7,65%



ANEXO FOTOGRÁFICO



Documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DAS CIDADES			
DETRAN - BA		Nº 012843583820	
CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO			
VIA	COD. RENAVAM	R.N.T.R.C.	EXERCÍCIO
01	00205616100		2016
NOME			
COML DE COMBUST E TRANSP OASIS L TDA			
CPF / CNPJ		PLACA	
01.766.034/0001-54		NTH6283	
PLACA ANT. / UF		CHASSI	
		9ADV1163AAM306899	
ESPÉCIE TIPO		COMBUSTÍVEL	
CAR/S. REBOQUE / TANQUE			
MARCA / MODELO		ANO FAB. ANO MOD.	
SR/RANDON SR TG		2010 2010	
CAP. / POT. / CL.	CATEGORIA	COR PREDOMINANTE	
16,26T/000CV	PARTIC	BRANCA	
COTA ÚNICA	VENC. COTA ÚNICA	VENC. / COTAS	
1	ISENTO	1	
FAIXA I PVA	PARCELAMENTO / COTAS	2	
633598		3	
PRÊMIO TARIFÁRIO (R\$)	ICP (R\$)	PRÊMIO TOTAL (R\$)	
0,00	0,00	0,00	
DATA DE PAGAMENTO			
04/06/2016			
OBSERVAÇÕES			
03 EIXOS SEM RESERVA LICENCIAMENTO DE FORTE OBRIGATORIO NÃO VÁLIDO PARA TRANSFERENCIA			
LUCAS LINS SANTOS PESSOA		DATA	
PAULO AFONSO		04/06/2016	
SEGURO OBRIGATORIO			
SEGURO OBRIGATORIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEICULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NÃO - SEGURO DPVAT			
BA Nº 012843583820		BILHETE DE SEGURO DPVAT	
ESTE É O SEU BILHETE DO SEGURO DPVAT PARA MAIS INFORMAÇÕES, LEIA NO VERSO AS CONDIÇÕES GERAIS DE COBERTURA			
www.dpvatsegurodotransito.com.br			
SAC DPVAT 0800 022 1204			
EXERCÍCIO		DATA EMISSÃO	
2016		04/06/2016	
VIA	CPF / CNPJ	PLACA	
01	01.766.034/0001-54	NTH6283	
RENAVAM	MARCA / MODELO		
00205616100	SR/RANDON SR TG		
ANO FAB.	CAT. TARIF.	Nº CHASSI	
2010	00	9ADV1163AAM306899	
PRÊMIO TARIFÁRIO			
FNS (R\$)	DENATRAN (R\$)	CUSTO DO SEGURO (R\$)	
0,00	0,00	0,00	
CUSTO DO BILHETE (R\$)	ICP (R\$)	TOTAL SEGURO PLUS SEGURO (R\$)	
0,00	0,00	0,00	
PAGAMENTO		DATA DE QUITAÇÃO	
COTA ÚNICA	PARCELADO		
SEGURADORA LÍDER - DPVAT			
CNPJ 09.248.808/0001-04			
www.seguradoralider.com.br			



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA APOLÔNIO SALES, Nº 1035.
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO / BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017



SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

ANEXO I - Cadastro Imobiliário
ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Av. Apolônio Sales Nº 1035, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromettimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente misto (horizontal x vertical), tendo como principais artérias as avenidas Apolônio Sales e Getúlio Vargas.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, drenagem, esgoto, pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas de ônibus e transportes alternativos que ligam o local a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se as presenças de pontos turísticos, colégios, comércio, bancos, parques, lojas, igrejas, etc., além de imóveis residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel tem topografia concordante com a Av. Apolônio Sales, possuindo 13,70 metros de frente e de fundo, 45 metros na lateral esquerda e na lateral direita, totalizando uma área total de 616,5m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante, Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA (Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida, possui uma área construída total de 675m² averbada e obedece a seguinte divisão interna:

Térreo - Área interna de média extensão, sem paredes divisórias.





CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura – concreto armado
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos – reboco e cerâmica
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - concreto
Cobertura - laje
Forro - laje
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias – ferro e madeira
Idade aparente - 15 anos
Vida Útil Remanescente - 45 anos
Estado de Conservação - necessitando de reparos simples
Ocupação - desocupada



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo que compreende o Bairro Centro que integra a Zona de Comércio e Serviços 1 pelo PDDUA (2000), predefinido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA.

Embora o PDDUA trate de Bairros e a Avenida Apolônio Sales esteja localizada no Bairro Centro, e se constitua como Avenida, é inevitável não tratá-la com destaque dada a sua importância e a sua notoriedade na conjuntura urbana da cidade. Resultante da pista de pouso de aeronaves da CHESF, que ficava ao lado do antigo Hangar, hoje transformado no Teatro do Centro de Cultura Lindalva Cabral.

Trata-se de uma área comercial privilegiada, pois possui, depois da Avenida Getúlio Vargas, o mais alto custo por metro quadrado da cidade de Paulo Afonso. Nesta avenida está localizada a Sede da Prefeitura e da Câmara Municipal, hotéis, supermercados, o ginásio municipal, restaurantes, clínicas, lojas de departamento e empresas comerciais diversas.

Embora existam algumas residências, se configura cada vez mais como área comercial, bastando para isso um passeio em seu calçamento, para perceber modificação de sua ocupação.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região, consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pela matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 2.154,18/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área Construída



VT = R\$ 2.154,18/m² x 675m²

VT = R\$ 1.454.070,84 ≈ R\$ 1.454.000,00

Concluimos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando, situado à Av. Apolônio Sales, Nº 1035, município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 1.454.000,00 (Um milhão quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)**.

4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$VLI = VV / (1+i)^n$		
VLI=	R\$ 1.272.095,38	≈ R\$ 1.272.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 1.454.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=	0,0112	
Prazo de absorção no mercado (n)=	12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando, situado na Av. Apolônio Sales Nº 1035, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 1.272.000,00 (Um milhão duzentos e setenta e dois mil reais)**.



5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017.



GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO/BA





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RECEITAS
CNPJ: 14.217.527/0001-24
Avenida Apolônio Sales Nº 625 - CENTRO
CEP:48.601-901 Telefone:(75) 3281-3011

Boletim de Cadastro Imobiliário

Inscrição	008932	Zoneamento Atual	1.101.177.00004.0075.000	Zoneamento Anterior	
Dados Cartoriais					
Endereço	AVENIDA APOLONIO SALES, 1035 CENTRO 48.601-195 - PAULO AFONSO BA				
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel	
Situação	ATIVO	Lançamento		Profundidade	45,0
Área T. Construída	675,00	Vlr Venal Terreno	44.813,39	Vlr Venal Construção	54.508,25
				Vlr Venal Total	99.312,64
PROPRIETÁRIOS					
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade	-
CPF/CNPJ	01.796.034/0001-54	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP OASIS LTDA		
				Percentual (%)	100,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO					
ÁREA DA UNIDADE					
Ano Construção	1898	Área Construída	675,00		
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se			
CARACTERÍSTICAS					
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção FRENTE	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MEDIO BAIXO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 80,75	Alíquota 0,00
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,06	Alíquota 0,00
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,38	Alíquota 0,00
SEÇÃO DE EQUIPAMENTO					
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 00001D	Logradouro APOLONIO SALES	Metragem 13,70		

CONCEICAO
Impresso em 18/12/2016 11:52:35

Página: 1
Gestão de Tributos
www.smartistemas.com





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO



MEMÓRIA DE CÁLCULO																																																																																																															
(Anexar memória de cálculo)																																																																																																															
DADOS DA AMOSTRA																																																																																																															
CÁLCULOS:																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th>Ficha de Pesquisa Nº</th> <th>Oferta R\$/m²</th> <th>FF</th> <th>FTA</th> <th>FIC</th> <th>FL</th> <th>FPA</th> <th>Valor Homog. R\$ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3000,00</td><td>0,90</td><td>0,88</td><td>0,76</td><td>1,25</td><td>0,92</td><td>2087,92</td></tr> <tr><td>2</td><td>4644,81</td><td>0,90</td><td>0,85</td><td>0,82</td><td>1,07</td><td>1,00</td><td>3099,12</td></tr> <tr><td>3</td><td>4775,28</td><td>0,90</td><td>0,92</td><td>0,75</td><td>1,00</td><td>0,92</td><td>2738,94</td></tr> <tr><td>4</td><td>4523,86</td><td>0,90</td><td>1,00</td><td>0,73</td><td>1,00</td><td>0,92</td><td>2740,06</td></tr> <tr><td>5</td><td>4823,53</td><td>0,90</td><td>0,84</td><td>0,70</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>2558,69</td></tr> <tr><td>6</td><td>4925,74</td><td>0,90</td><td>0,86</td><td>0,70</td><td>0,88</td><td>0,71</td><td>1655,08</td></tr> <tr><td>7</td><td>2507,65</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,75</td><td>0,88</td><td>0,92</td><td>1255,34</td></tr> <tr><td>8</td><td>3921,57</td><td>0,90</td><td>0,91</td><td>0,75</td><td>1,07</td><td>1,00</td><td>2566,11</td></tr> <tr><td>9</td><td>2500,00</td><td>0,90</td><td>0,87</td><td>0,71</td><td>1,15</td><td>0,86</td><td>1378,77</td></tr> <tr><td>10</td><td>3750,00</td><td>0,90</td><td>0,92</td><td>0,67</td><td>0,94</td><td>0,75</td><td>1461,74</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <tr> <td>Média Saneada</td> <td>2154,18</td> </tr> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>1723,343</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>2585,015</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <tr> <td>Área Útil (m²)</td> <td>675,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário (R\$ / m²)</td> <td>R\$ 2.154,18</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de Liquidez</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Total</td> <td>R\$ 1.454.070,84</td> </tr> <tr> <td>Valor Adotado</td> <td>R\$ 1.454.000,00</td> </tr> </table>								Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²	1	3000,00	0,90	0,88	0,76	1,25	0,92	2087,92	2	4644,81	0,90	0,85	0,82	1,07	1,00	3099,12	3	4775,28	0,90	0,92	0,75	1,00	0,92	2738,94	4	4523,86	0,90	1,00	0,73	1,00	0,92	2740,06	5	4823,53	0,90	0,84	0,70	1,00	1,00	2558,69	6	4925,74	0,90	0,86	0,70	0,88	0,71	1655,08	7	2507,65	0,90	0,91	0,75	0,88	0,92	1255,34	8	3921,57	0,90	0,91	0,75	1,07	1,00	2566,11	9	2500,00	0,90	0,87	0,71	1,15	0,86	1378,77	10	3750,00	0,90	0,92	0,67	0,94	0,75	1461,74	Média Saneada	2154,18	Limite Inferior	1723,343	Limite Superior	2585,015	Área Útil (m²)	675,00	Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 2.154,18	Coefficiente de Liquidez	1,00	Valor Total	R\$ 1.454.070,84	Valor Adotado	R\$ 1.454.000,00
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²																																																																																																								
1	3000,00	0,90	0,88	0,76	1,25	0,92	2087,92																																																																																																								
2	4644,81	0,90	0,85	0,82	1,07	1,00	3099,12																																																																																																								
3	4775,28	0,90	0,92	0,75	1,00	0,92	2738,94																																																																																																								
4	4523,86	0,90	1,00	0,73	1,00	0,92	2740,06																																																																																																								
5	4823,53	0,90	0,84	0,70	1,00	1,00	2558,69																																																																																																								
6	4925,74	0,90	0,86	0,70	0,88	0,71	1655,08																																																																																																								
7	2507,65	0,90	0,91	0,75	0,88	0,92	1255,34																																																																																																								
8	3921,57	0,90	0,91	0,75	1,07	1,00	2566,11																																																																																																								
9	2500,00	0,90	0,87	0,71	1,15	0,86	1378,77																																																																																																								
10	3750,00	0,90	0,92	0,67	0,94	0,75	1461,74																																																																																																								
Média Saneada	2154,18																																																																																																														
Limite Inferior	1723,343																																																																																																														
Limite Superior	2585,015																																																																																																														
Área Útil (m²)	675,00																																																																																																														
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 2.154,18																																																																																																														
Coefficiente de Liquidez	1,00																																																																																																														
Valor Total	R\$ 1.454.070,84																																																																																																														
Valor Adotado	R\$ 1.454.000,00																																																																																																														



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)			
Dado nº:	1	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 750.000,00	Fonte: Francisco De Assis
	Tel./site/e-mail:	(75) 98848-9182	
	Endereço:	Rua São Francisco, 368	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	250,00	Área de Terreno
	Características	Quartos	Nº de vagas:
	Nº pavimentos:		Nº banheiros:
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			
Dado nº:	2	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 850.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Rua Padre João Evangelista, Nº 275.	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	183,00	Área de Terreno
	Características	Quartos	Nº de vagas:
	Nº pavimentos:		Nº banheiros:
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			
Dado nº:	3	Data do evento:	16/12/2014 ☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 1.700.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Quadra A, Lote 10 - Avenida Landulfo Alves	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	356,00	Área de Terreno
	Características	Quartos	Nº de vagas:
	Nº pavimentos:		Nº banheiros:
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			



Dado nº:	4	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 3.000.000,00	Fonte: Imobiliária Oasis	
	Tel/site/e-mail:	(75) 9218-2699		
	Endereço:	Av. Landolfo Alves - 364		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	663,15	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 8
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:				
Dado nº:	5	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Av. José Hemetério Carvalho, 74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	170,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 4
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:				
Dado nº:	6	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 995.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	R. Monsenhor Magalhães, 28		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	202,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 6
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:				

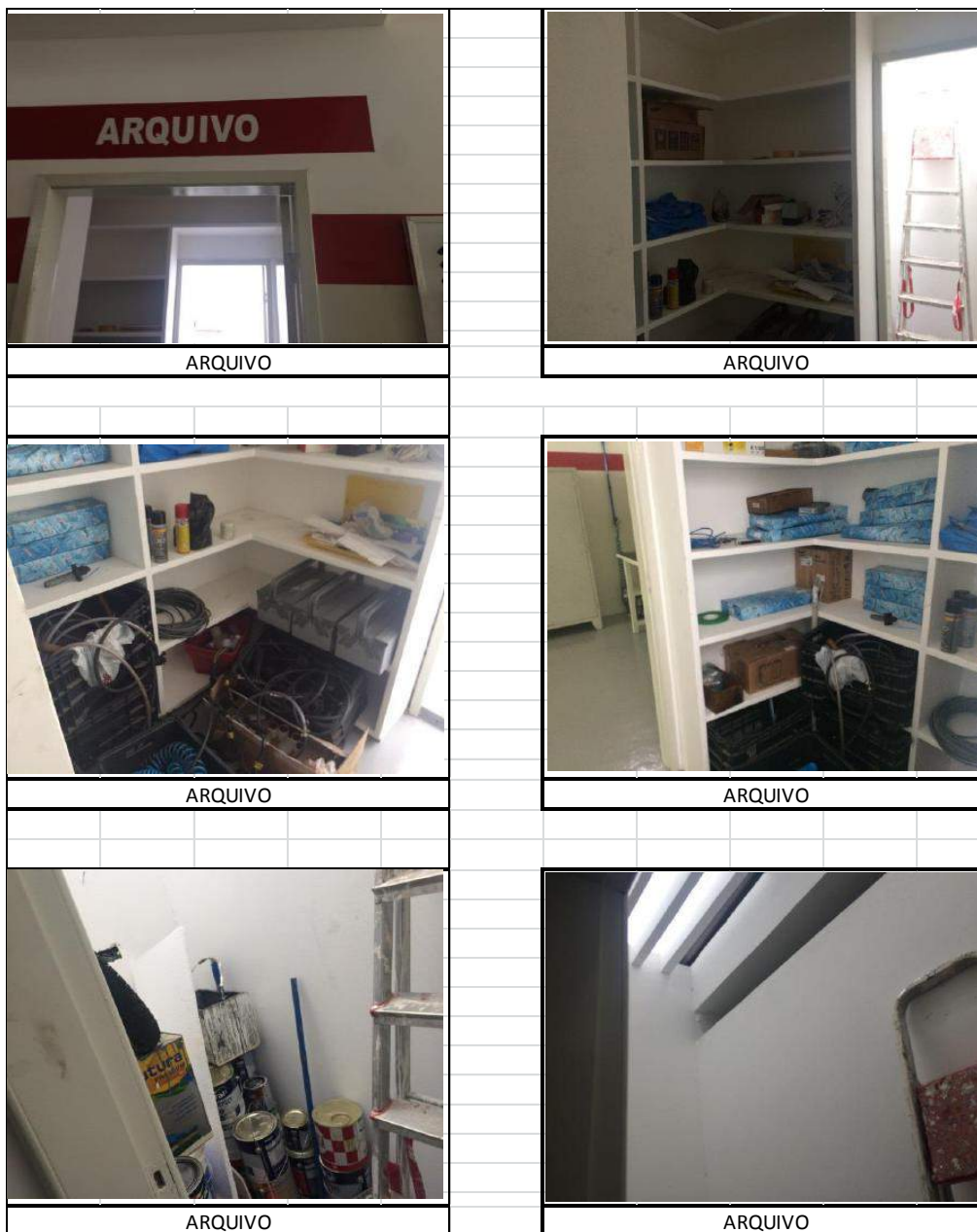


Dado nº:	7	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas, 390			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	327,00	Área de Terreno		
	Características	Quartos e suít Nº pavimentos:	Qtde e suít Idade Aparente:	Nº de vagas: Nº banheiros: 10	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:					
Dado nº:	8	Data do evento:	16/12/2014	☐ oferta	☒ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.200.000,00	Fonte: Roberto		
	Tel./site/e-mail:	(75) 99917-3700			
	Endereço:	Rua Amâncio Pereira, 223			
	Bairro:	Centenário	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	306,00	Área de Terreno		
	Características	Quartos e suít Nº pavimentos:	Qtde e suít Idade Aparente:	Nº de vagas: Nº banheiros: 12	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:					
Dado nº:	9	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 550.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	220,00	Área de Terreno		
	Características	Quartos e suít Nº pavimentos:	Qtde e suít Idade Aparente:	Nº de vagas: Nº banheiros: 8	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:					



Dado nº:	10	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 1.800.000,00	Fonte:	Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída:	480,00	Área de Terreno:		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		le suíte		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	
				2	
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo				
Foto dado 10					
Informações relevantes:					

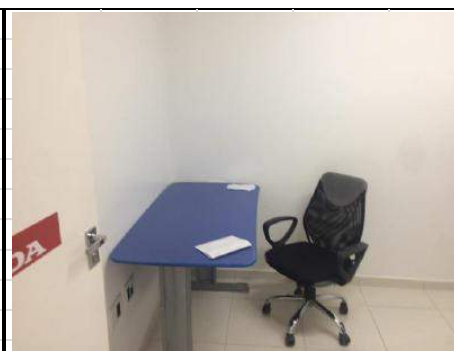








SALA - CONTABILIDADE



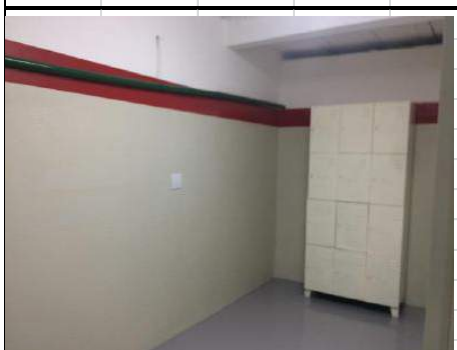
SALA - CONTABILIDADE



SALA - CONTABILIDADE



DEPÓSITOS



DEPÓSITOS



DEPÓSITOS

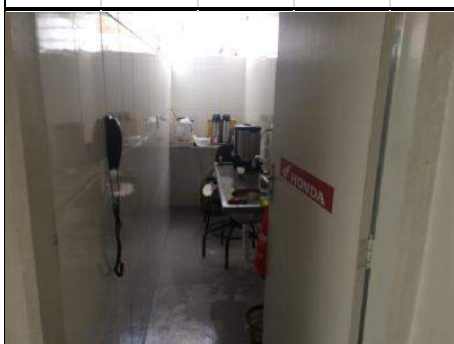




CARGA/DESCARGA



DML



DML



DML



ENTREGA CNH



ENTREGA CNH

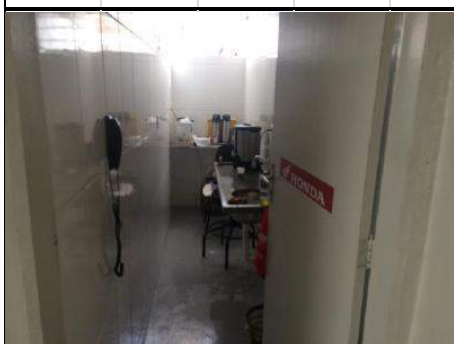




CARGA/DESCARGA



DML



DML



DML



ENTREGA CNH



ENTREGA CNH







ESPAÇO DE MONTAGEM



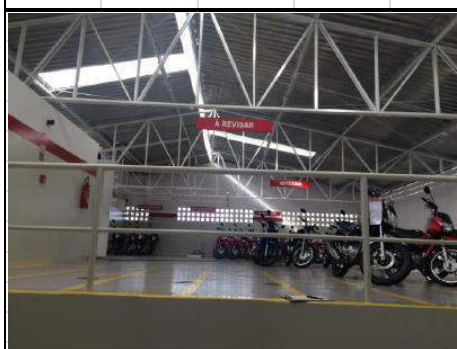
ESPAÇO DE MONTAGEM



ESPAÇO DE MONTAGEM



ESPAÇO DE MONTAGEM



ESPAÇO DE MONTAGEM



FINANCEIRO







SALA DE APOIO



SALA DE APOIO



PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DAS SALAS



PEÇAS

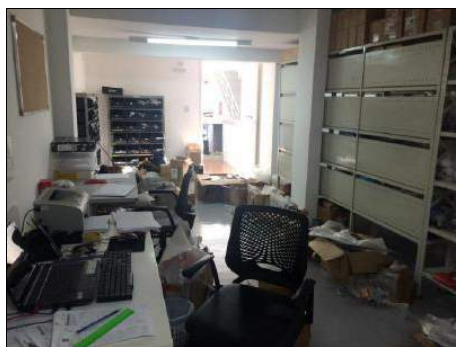


PEÇAS

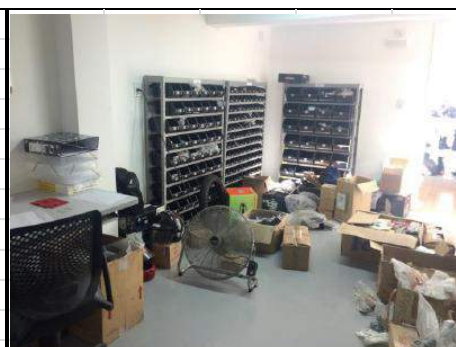


PEÇAS





PEÇAS



PEÇAS



PEÇAS



PEÇAS



PEÇAS



PEÇAS





SALA DE MOTORES



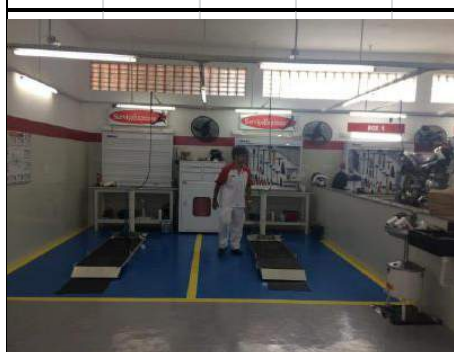
SALA DE MOTORES



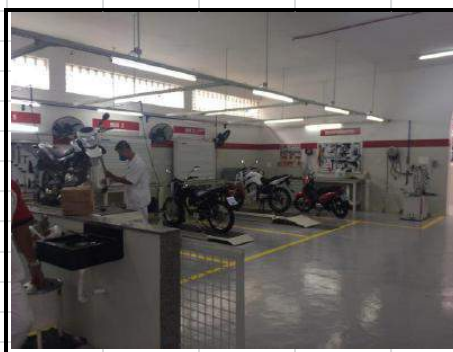
SALA DE MOTORES



SERVIÇO EXPRESSO



SERVIÇO EXPRESSO



SERVIÇO EXPRESSO





SHOW ROOM



SHOW ROOM



SHOW ROOM



SHOW ROOM



T.I



T. I





VENDAS



VENDAS



W.C ESPAÇO DA MONTAGEM



W.C ESPAÇO DA MONTAGEM

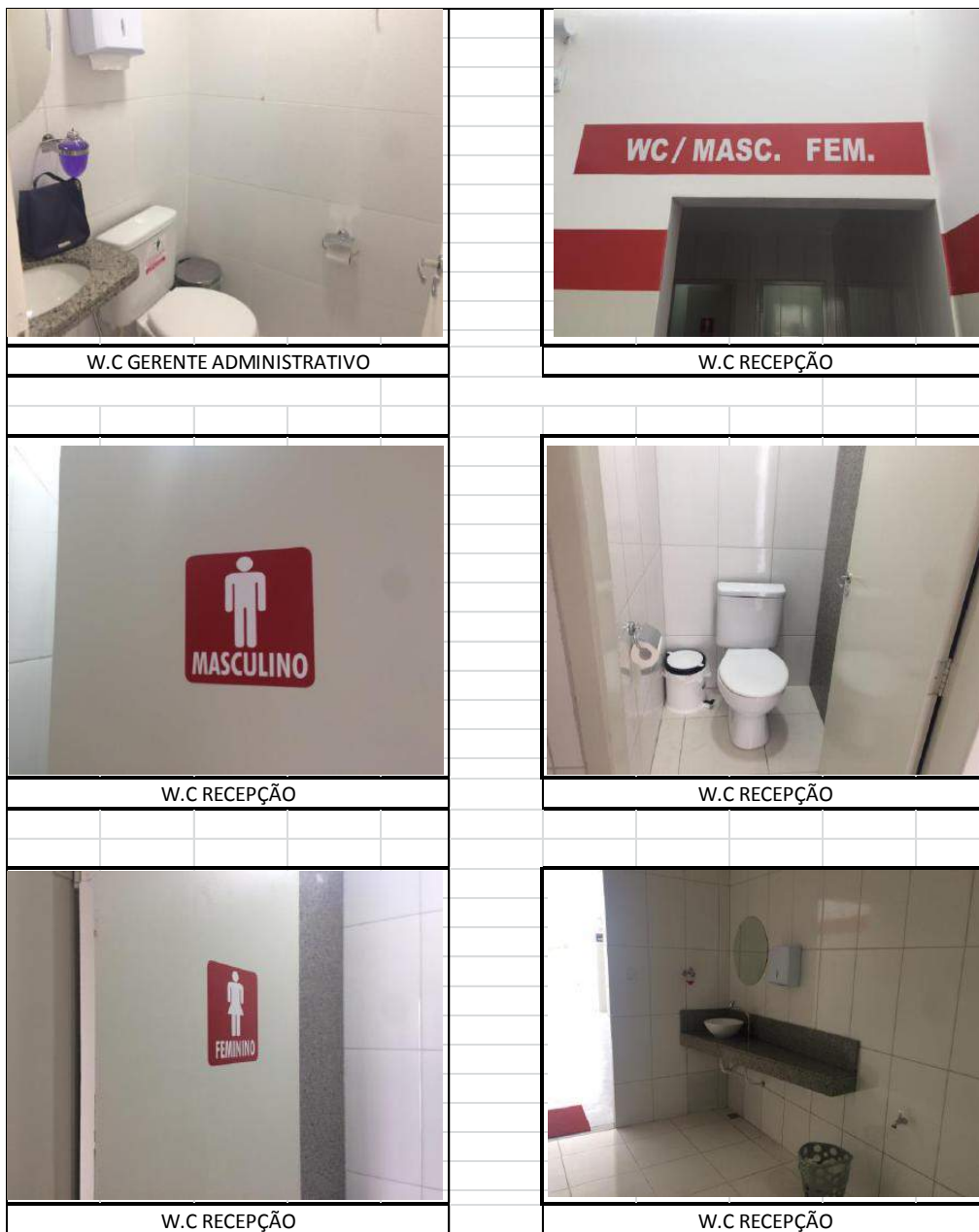


W.C ESPAÇO DA MONTAGEM



W.C ESPAÇO DA MONTAGEM







ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA GETÚLIO VARGAS Nº91.
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO / BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

ANEXO I - Cadastro Imobiliário
ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Av. Getúlio Vargas n. 91, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação da empresa Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometerimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III



2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente misto (horizontal x vertical), tendo como principais artérias as Avenidas Apolônio Sales e José Hemetério de Carvalho.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, drenagem, esgoto, pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas de ônibus e transportes alternativos, que ligam o local a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se as presenças de pontos turísticos, colégios, comércio, bancos, parques, lojas, igrejas, etc., além de imóveis residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel tem topografia concordante com a Av. Getúlio Vargas, possuindo 8,00 m de frente e de fundo, 7,50 m na lateral esquerda e na lateral direita, totalizando uma área de 120,00 m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA (Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida, possui uma área construída total de 120m². O imóvel em questão não foi vistoriado internamente, uma vez que encontrar-se alugado e os inquilinos não permitiram a nossa entrada. O





signatário do presente laudo possui conhecimento pleno das partes internas do imóvel.

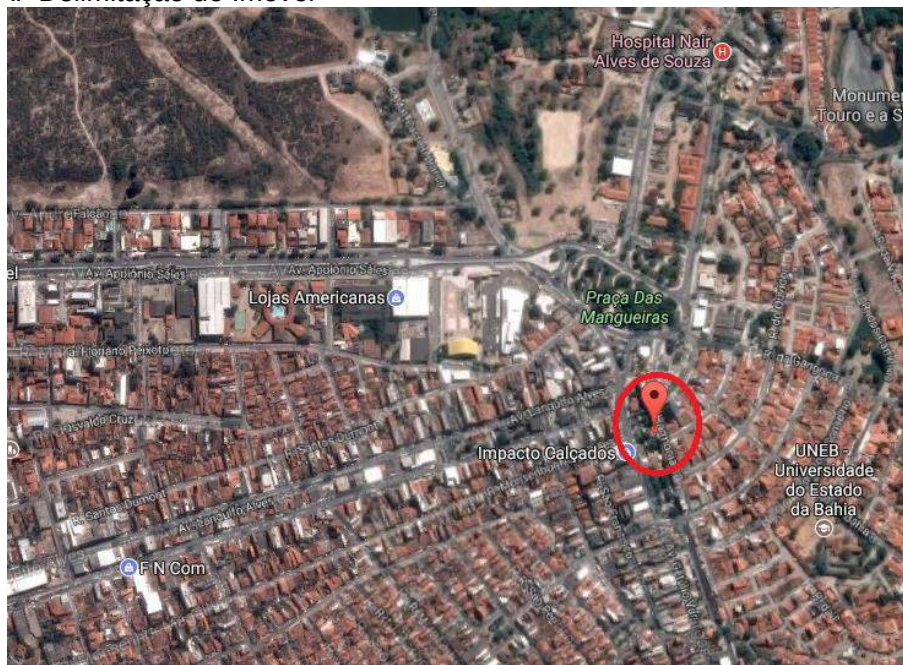
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - azulejo, pintura
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - cerâmica
Cobertura – laje com piso cerâmico e estrutura metálica
Forro - laje
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias – ferro, madeira e alumínio
Idade aparente - 13 anos
Vida Útil Remanescente - 47 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupado por inquilinos

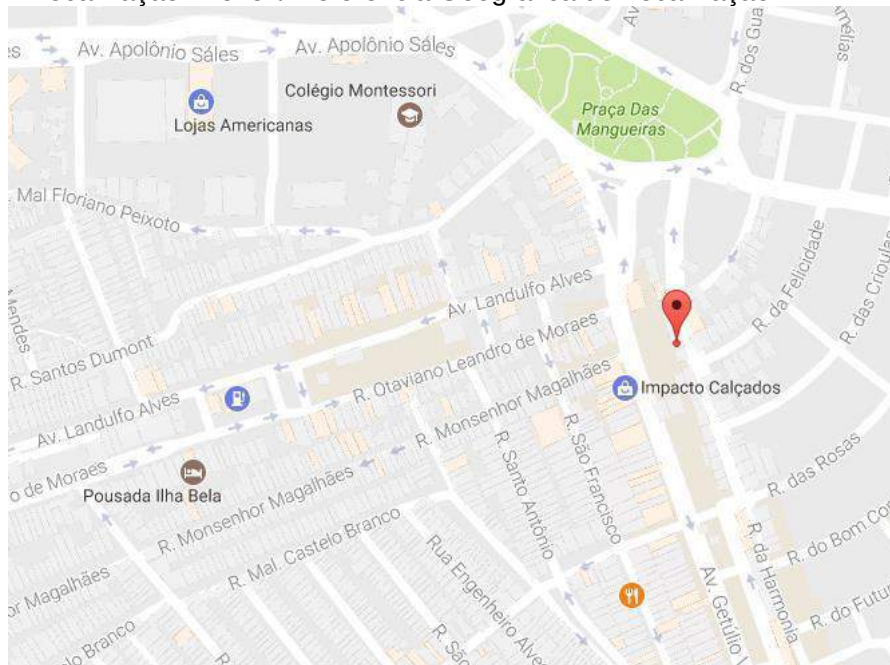


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência da Localização Geográfica:

Latitude: 9°24'02.8"S e Longitude: 38°13'01.5"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo que compreende o Bairro Centro que integra a Zona de Comércio e Serviços 3 pelo PDDUA (2000), predefinido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA.

Compreende uma grande faixa formada por duas avenidas paralelas com o canteiro central urbanizado, com áreas de lazer, que se estendem da praça das mangueiras, na confluência da Av. Apolônio Sales, até a igreja. Divisa entre a Vila Poty e os bairros da CHESF, é um local que possui grande frequência de público devido ao comércio variado que se desenvolveu, pelo movimento nos bares, restaurantes e áreas de recreação que atendem a uma grande parte da população da ilha.

É nesta região que está localizado o principal centro comercial da cidade de Paulo Afonso, com destaque ao longo da Avenida Getúlio Vargas, Rua São Francisco, Rua Santo Antônio, Rua Amâncio Pereira, Avenida Landulfo Alves e Avenida Otaviano Leandro de Moraes. Nos últimos anos, esse centro comercial, vem se irradiando, adentrando inclusive ao longo da antiga Rua D e da Rua Padre João Evangelista, além de outras áreas de bairros circunvizinhos.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região, consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 2879,97/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área Construída



VT = R\$ 2879,97/m² x 120,00 m²

VT = R\$ 345.596,72 ≈ R\$ 346.000,00

Concluimos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando, situado à Av. Getúlio Vargas Nº 91, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 346.000,00 (Trezentos e quarenta e seis mil reais)**.

4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

VLI=VV/(1+i)^n		
VLI=	R\$ 302.713,21	≈ R\$ 303.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 346.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=	0,0112	
Prazo de absorção no mercado (n)=	12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando, situado na Av. Getúlio Vargas Nº 91, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 303.000,00 (trezentos e três mil reais)**.



5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso /BA, 02 de Janeiro de 2017.



GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I

CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO/BA





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO									
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS									
DEPARTAMENTO DE RECEITAS									
CNPJ: 14.217.327/0001-24									
Avenida Agostinho Sales 1º 825 - CENTRO									
CEP: 48.601-901 - Telefone: (75) 3281-2011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	000008	Zoneamento Atual		1.101.001.00001.0031.001	Zoneamento Anterior				
Dados Cartoriais									
Endereço	AVENIDA GETULIO VARGAS, 91 CENTRO 48.601-260 - PAULO AFONSO BA								
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel					
Situação	ATIVO	Laçamento		Profundidade					
Área T. Construída	60,00	Vir Venal Terreno	2.180,70	Vir Venal Construção		5.037,80	Área Terreno	60,00	
Tipo de Proprietário		Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fin Propriedade	Percentual (%)		100,00	
CPF/CNPJ	01.766.034/0002-35	Proprietário	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA					
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção	1858	Área Construída	60,00						
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se							
CARACTERÍSTICAS									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00				
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção ALTO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 150,63	Aliquota 0,00				
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00				
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,06	Aliquota 0,00				
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,38	Aliquota 0,00				
SEÇÃO DE LOGRADOURO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 00001D	Logradouro	GETULIO VARGAS	Metragem		5,00			
CONCEPCAO									
Impresso em: 18/12/2016 11:57:54									
Página: 1									
Gestão de Tributos									





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RECEITAS
CNPJ: 14.217.327/0001-24
Avenida Apolônio Sales Nº 925 - CENTRO
CEP: 48.801-901 Telefone: (75) 3281-3011

Boletim de Cadastro Imobiliário

Inscrição	000007	Zoneamento Atual	1.101.001.00001.0031.002	Zoneamento Anterior	
Dados Cartoriais					
Endereço	AVENIDA GETÚLIO VARGAS, 91 CENTRO 48.801-280 - PAULO AFONSO BA				
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel	
Situação	ATIVO	Lançamento		Profundidade	8,0
Área T. Construída	80,00	Vir Venal Terreno	2.180,70	Vir Venal Construção	9.037,80
				Vir Venal Total	11.218,50
PROPRIETÁRIOS					
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade	-
CPF/CNPJ	01.788.034/0001-54	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP OASIS LTDA	Percentual (%)	100,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO					
ÁREA DA UNIDADE					
Ano Construção 1856	Área Construída 80,00				
Data Habite-se 20/01/2011	Nº Habite-se				
CARACTERÍSTICAS					
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção ALTO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 150,03	Alíquota 0,00
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,08	Alíquota 0,00
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,38	Alíquota 0,00
SEÇÃO DE LOGRADOURO					
Testada TESTADA PRINCIPAL	Secção 00001D	Logradouro	GETÚLIO VARGAS	Metragem	7,50

CONCEIÇÃO
Impresso em: 18/12/2016 12:01:09

Página: 1

Gestão de Tributos
www.imcsp@fazenda.sp.gov.br





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO



MEMÓRIA DE CÁLCULO																																																																																																															
(Anexar memória de cálculo)																																																																																																															
DADOS DA AMOSTRA																																																																																																															
CÁLCULOS:																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Ficha de Pesquisa Nº</th> <th>Oferta R\$/m²</th> <th>FF</th> <th>FTA</th> <th>FIC</th> <th>FL</th> <th>FPA</th> <th>Valor Homog. R\$ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3000,00</td><td>0,90</td><td>1,10</td><td>0,97</td><td>1,07</td><td>0,77</td><td>2370,61</td></tr> <tr><td>2</td><td>4644,81</td><td>0,90</td><td>1,05</td><td>0,95</td><td>1,07</td><td>0,83</td><td>3725,49</td></tr> <tr><td>3</td><td>4775,28</td><td>0,90</td><td>1,15</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>0,77</td><td>3587,84</td></tr> <tr><td>4</td><td>4523,86</td><td>0,90</td><td>1,24</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>0,77</td><td>3594,26</td></tr> <tr><td>5</td><td>4823,53</td><td>0,90</td><td>1,05</td><td>0,89</td><td>1,07</td><td>0,83</td><td>3584,67</td></tr> <tr><td>6</td><td>4925,74</td><td>0,90</td><td>1,07</td><td>0,88</td><td>1,07</td><td>0,59</td><td>2632,41</td></tr> <tr><td>7</td><td>2507,65</td><td>0,90</td><td>1,13</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,77</td><td>1746,29</td></tr> <tr><td>8</td><td>3921,57</td><td>0,90</td><td>1,12</td><td>0,95</td><td>1,15</td><td>0,83</td><td>3616,13</td></tr> <tr><td>9</td><td>2500,00</td><td>0,90</td><td>1,08</td><td>0,90</td><td>1,15</td><td>0,77</td><td>1945,79</td></tr> <tr><td>10</td><td>3750,00</td><td>0,90</td><td>1,19</td><td>0,85</td><td>0,94</td><td>0,63</td><td>1996,25</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Média Saneada</td> <td>2879,97</td> </tr> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>2303,978</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>3455,967</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Área Útil (m²)</td> <td>120,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário (R\$ / m²)</td> <td>R\$ 2.879,97</td> </tr> <tr> <td>Coeficiente de Liquidez</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Total</td> <td>R\$ 345.596,72</td> </tr> <tr> <td>Valor Adotado</td> <td>R\$ 346.000,00</td> </tr> </table>								Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²	1	3000,00	0,90	1,10	0,97	1,07	0,77	2370,61	2	4644,81	0,90	1,05	0,95	1,07	0,83	3725,49	3	4775,28	0,90	1,15	0,95	1,00	0,77	3587,84	4	4523,86	0,90	1,24	0,93	1,00	0,77	3594,26	5	4823,53	0,90	1,05	0,89	1,07	0,83	3584,67	6	4925,74	0,90	1,07	0,88	1,07	0,59	2632,41	7	2507,65	0,90	1,13	0,95	0,94	0,77	1746,29	8	3921,57	0,90	1,12	0,95	1,15	0,83	3616,13	9	2500,00	0,90	1,08	0,90	1,15	0,77	1945,79	10	3750,00	0,90	1,19	0,85	0,94	0,63	1996,25	Média Saneada	2879,97	Limite Inferior	2303,978	Limite Superior	3455,967	Área Útil (m²)	120,00	Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 2.879,97	Coeficiente de Liquidez	1,00	Valor Total	R\$ 345.596,72	Valor Adotado	R\$ 346.000,00
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²																																																																																																								
1	3000,00	0,90	1,10	0,97	1,07	0,77	2370,61																																																																																																								
2	4644,81	0,90	1,05	0,95	1,07	0,83	3725,49																																																																																																								
3	4775,28	0,90	1,15	0,95	1,00	0,77	3587,84																																																																																																								
4	4523,86	0,90	1,24	0,93	1,00	0,77	3594,26																																																																																																								
5	4823,53	0,90	1,05	0,89	1,07	0,83	3584,67																																																																																																								
6	4925,74	0,90	1,07	0,88	1,07	0,59	2632,41																																																																																																								
7	2507,65	0,90	1,13	0,95	0,94	0,77	1746,29																																																																																																								
8	3921,57	0,90	1,12	0,95	1,15	0,83	3616,13																																																																																																								
9	2500,00	0,90	1,08	0,90	1,15	0,77	1945,79																																																																																																								
10	3750,00	0,90	1,19	0,85	0,94	0,63	1996,25																																																																																																								
Média Saneada	2879,97																																																																																																														
Limite Inferior	2303,978																																																																																																														
Limite Superior	3455,967																																																																																																														
Área Útil (m²)	120,00																																																																																																														
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 2.879,97																																																																																																														
Coeficiente de Liquidez	1,00																																																																																																														
Valor Total	R\$ 345.596,72																																																																																																														
Valor Adotado	R\$ 346.000,00																																																																																																														



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)									
Dado nº:	1	Data do evento:	16/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 750.000,00	Fonte: Francisco De Assis						
	Tel./site/e-mail:	(75) 98848-9182							
	Endereço:	Rua São Francisco, 368							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	250,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:					
				Nº banheiros:					
	Nº pavimentos:		Idade Aparente: 12						
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 1									
Informações relevantes:									
Dado nº:	2	Data do evento:	16/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 850.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil						
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/							
	Endereço:	Rua Padre João Evangelista, Nº 275.							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	183,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:					
				Nº banheiros:					
	Nº pavimentos:		Idade Aparente: 10						
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 2									
Informações relevantes:									
Dado nº:	3	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 1.700.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil						
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/							
	Endereço:	Quadra A, Lote 10 - Avenida Landolfo Alves							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	356,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:					
				Nº banheiros:					
	Nº pavimentos:		Idade Aparente: 10						
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 3									
Informações relevantes:									



Dado nº:	4	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 3.000.000,00	Fonte: Imobiliária Oasis	
	Tel./site/e-mail:	(75) 9218-2699		
	Endereço:	Av. Landolfo Alves - 364		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	663,15	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 8
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 4				
Informações relevantes:				

Dado nº:	5	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Av. José Hemetério Caravvalho,74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	170,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 4
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 5				
Informações relevantes:				

Dado nº:	6	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 995.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	R. Monsenhor Magalhães,28		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	202,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 6
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 6				
Informações relevantes:				



Dado nº:	7	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas, 390		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	327,00	Área de Terreno	
	Características:	Quartos Qtd e suít Nº pavimentos:	Nº de vagas: Nº banheiros: Idade Aparente: 10	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:				
Dado nº:	8	Data do evento:	16/12/2014	☐ oferta ☒ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 1.200.000,00	Fonte: Roberto	
	Tel./site/e-mail:	(75) 99917-3700		
	Endereço:	Rua Amâncio Pereira, 223		
	Bairro:	Centenário	Cidade/UF: Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	306,00	Área de Terreno	
	Características:	Quartos Qtd e suít Nº pavimentos:	Nº de vagas: Nº banheiros: Idade Aparente: 12	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:				
Dado nº:	9	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 550.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	220,00	Área de Terreno	
	Características:	Quartos Qtd e suít Nº pavimentos:	Nº de vagas: Nº banheiros: Idade Aparente: 8	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:				



Dado nº:	10	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.800.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	480,00	Área de Terreno	
	Características	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 2
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo			
Informações relevantes:				





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA		R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1		R\$ 3.000,00	0,90	1,10	0,97	1,07	0,77	R\$ 2.370,61	-0,6226
2		R\$ 4.644,81	0,90	1,05	0,95	1,07	0,83	R\$ 3.725,49	1,0334
3		R\$ 4.775,28	0,90	1,15	0,95	1,00	0,77	R\$ 3.587,84	0,8652
4		R\$ 4.523,86	0,90	1,24	0,93	1,00	0,77	R\$ 3.594,26	0,8730
5		R\$ 4.823,53	0,90	1,05	0,89	1,07	0,83	R\$ 3.584,67	0,8613
6		R\$ 4.925,74	0,90	1,07	0,88	1,07	0,59	R\$ 2.632,41	-0,3026
7		R\$ 2.507,65	0,90	1,13	0,95	0,77	0,77	R\$ 1.746,29	-1,3857
8		R\$ 3.921,57	0,90	1,12	0,95	1,15	0,83	R\$ 3.616,13	0,8998
9		R\$ 2.500,00	0,90	1,08	0,90	1,15	0,77	R\$ 1.945,79	-1,1418
10		R\$ 3.750,00	0,90	1,19	0,85	0,94	0,63	R\$ 1.996,25	-1,0801
Média Aritmética=		R\$ 3.937,24							
								Média Hom	R\$ 2.879,97
Variância		669.368,65					Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 509,36
Desvio Padrão		818,15						DADO 2	R\$ 845,51
								DADO 3	R\$ 707,86
								DADO 4	R\$ 714,28
Coef.Variação		28,41%						DADO 5	R\$ 704,70
								DADO 6	-R\$ 247,56
								DADO 7	-R\$ 1.133,68
								DADO 8	R\$ 736,15
								DADO 9	-R\$ 934,18
								DADO 10	-R\$ 883,72

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

DADO 1	-0,6226	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	1,0334	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,8652	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	0,8730	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,8613	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,3026	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-1,3857	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	0,8998	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,1418	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	-1,0801	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$ 3.237,78	
I 0,80=	R\$ 2.522,16	
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre		
R\$ 388.534,15	→ Limite Superior	
&		
R\$ 302.659,28	→ Limite Inferior	

Amplitude

R\$ 715,62
A/Xm= 24,85%

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio:	R\$ 2.447,98	e	R\$ 3.311,97
	R\$ 293.757,21		R\$ 397.436,22

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Área =	120,00
Valor do Imóvel =	R\$ 345.596,72



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

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





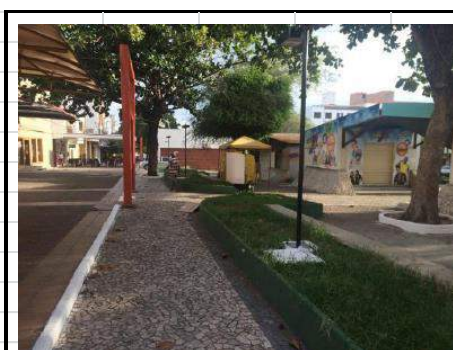
ANEXO III

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

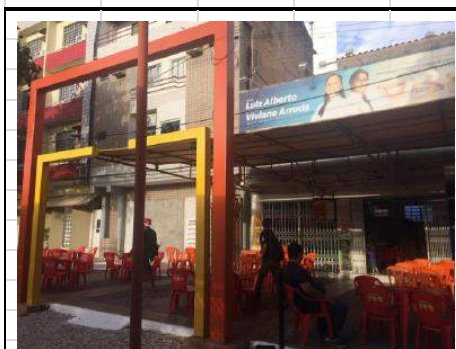




FACHADA



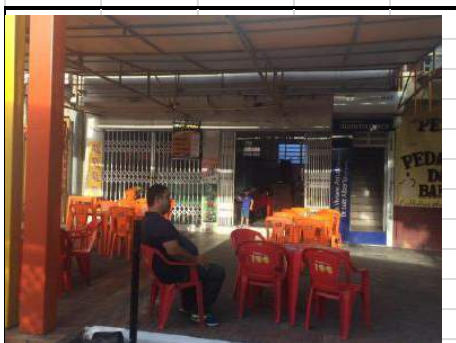
LOGRADOURO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREITO



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA GETÚLIO VARGAS Nº101.
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO / BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Cadastro Imobiliário
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Av. Getúlio Vargas nº 101, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente misto (horizontal x vertical), tendo como principais artérias as Avenidas Apolônio Sales e José Hemetério de Carvalho.





2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, drenagem, esgoto, pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas de ônibus e transportes alternativos. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais e utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se a presença de pontos turísticos, colégios, comércio, bancos, parques, lojas, igrejas, etc., além de imóveis residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel tem topografia concordante com a Av. Getúlio Vargas, possuindo 8,00 m de frente e de fundo 7,50 m na lateral esquerda e na lateral direita, contemplando uma área total de 120,00 m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA. (Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida, possui uma área construída total de 120,00 m² averbada. O imóvel em questão não foi vistoriado internamente, uma vez que encontrar-se alugado e os inquilinos não permitiram a nossa entrada.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - azulejo, pintura
Instalações elétricas e hidro sanitárias embutidas



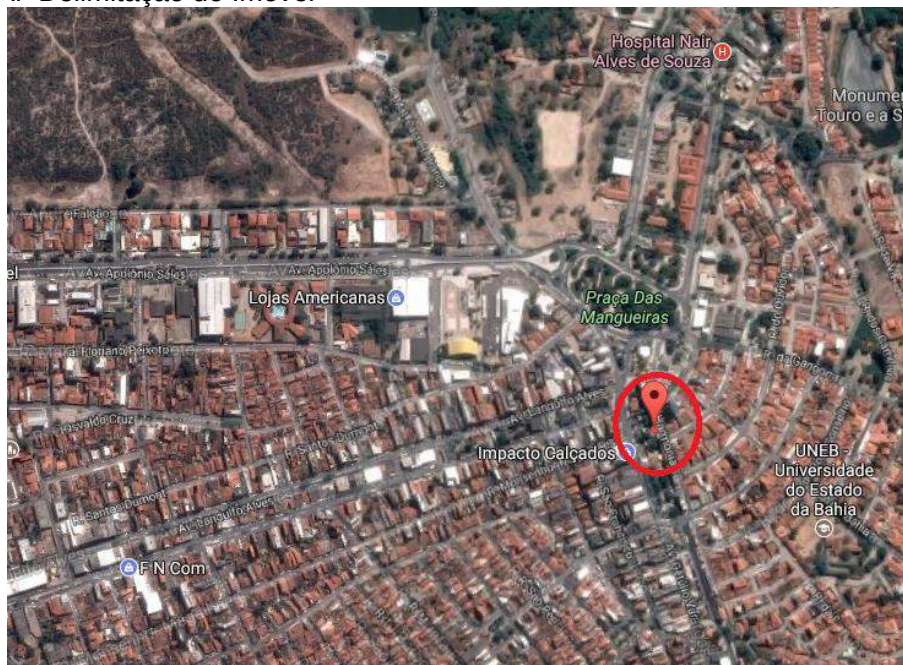


Pavimentação - cerâmica
Cobertura - laje com piso cerâmico e estrutura metálica
Forro - laje
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - ferro/alumínio
Idade aparente - 13 anos
Vida Útil Remanescente - 47 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupada por inquilinos

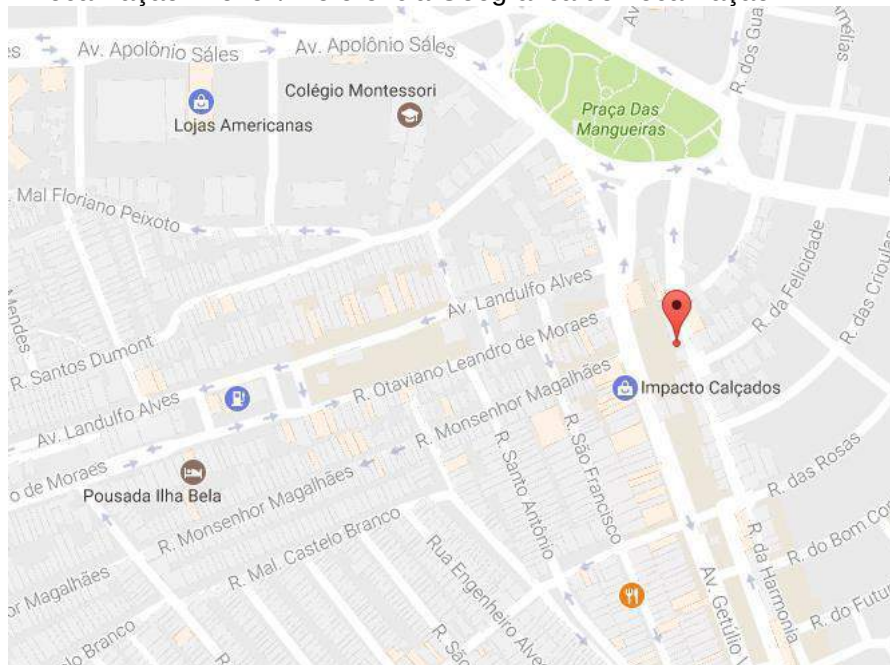


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência da Localização Geográfica:

Latitude: 9°24'02.8"S e Longitude: 38°13'01.5"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo que compreende o bairro Centro que integra a Zona de Comércio e Serviços 3 pelo PDDUA (2000), predefinido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA.

Compreende uma grande faixa formada por duas avenidas paralelas com o canteiro central urbanizado, com áreas de lazer, que se estendem da praça das mangueiras, na confluência da Av. Apolônio Sales, até a igreja. Divisa entre a Vila Poty e os bairros da CHESF, é um local que possui grande frequência de público devido ao comércio variado que se desenvolveu, pelo movimento nos bares, restaurantes e áreas de recreação que atendem a uma grande parte da população da ilha.

É nesta região que está localizado o principal centro comercial da cidade de Paulo Afonso, com destaque ao longo da Avenida Getúlio Vargas, Rua São Francisco, Rua Santo Antônio, Rua Amâncio Pereira, Avenida Landulfo Alves e Avenida Otaviano Leandro de Moraes. Nos últimos anos, esse centro comercial, vem se irradiando, adentrando inclusive ao longo da antiga Rua D e da Rua Padre João Evangelista, além de outras áreas de bairros circunvizinhos.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região, consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 2879,97/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área Construída



$$VT = R\$ 2879,97/m^2 \times 120,00 m^2$$

$$VT = R\$ 345.596,72 \approx R\$ 346.000,00$$

Concluimos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando, situado à Av. Getúlio Vargas Nº 101, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 346.000,00 (Trezentos e quarenta e seis mil reais)**.

4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$VLI = VV / (1+i)^n$		
VLI=	R\$ 302.713,21	≈ R\$ 303.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 346.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=	0,0112	
Prazo de absorção no mercado (n)=	12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliado, situado na Av. Getúlio Vargas nº 101, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 303.000,00 (trezentos e três mil reais)**.



5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017.



GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE
PAULO AFONSO/BA





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO									
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS									
DEPARTAMENTO DE RECEITAS									
CNPJ: 14.217.327/0001-24									
Avenida Apolônio Sales Nº 925 - CENTRO									
CEP: 48.601-901 Telefone: (75) 3281-3011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	000004	Zoneamento Atual		1.101.001.00001.0023.001	Zoneamento Anterior				
Dados Cartoriais									
Endereço	AVENIDA GETÚLIO VARGAS, 101 CENTRO 48.601-260 - PAULO AFONSO BA								
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL		Tipo de Imóvel				
Situação	ATIVO	Lançamento			Profundidade				
Área T. Construída	60,00	Vlr Venal Terreno	2.180,70		Vlr Venal Construção	9.937,60	Área Terreno	60,0	
					Vlr Venal Total	11.218,60			
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011		Fim Propriedade	-		Percentual (%)	100,00
CPF/CNPJ	01.706.034/0001-64	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP OASIS LTDA						
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção	1858	Área Construída	60,00						
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se							
CARACTERÍSTICAS									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início	01/01/2009	Valor	0,00	Alíquota	0,00	
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção ALTO	Obrigatória Sim	Início	01/01/2009	Valor	150,63	Alíquota	0,00	
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção BCM	Obrigatória Sim	Início	01/01/2009	Valor	0,00	Alíquota	0,00	
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início	01/01/2009	Valor	1,06	Alíquota	0,00	
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL	Obrigatória Sim	Início	01/01/2009	Valor	1,38	Alíquota	0,00	
SEÇÃO DE LOGRADOURO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Secção	00001D	Logradouro		GETÚLIO VARGAS		Metragem 8,00		

CONCELECAO
Impresso em 19/12/2016 12:09:47

Página: 1

Sessão de Tributos
www.ematba.com.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RECEITAS
 CNPJ: 14.217.227/0001-24
 Avenida Apolinário Sales nº 925 - CENTRO
 CEP: 48.801-901 Telefone: (75) 3281-3011

Boletim de Cadastro Imobiliário

Inscrição	000005	Zoneamento Atual	1.101.001.00001.0023.002	Zoneamento Anterior	
Dados Cartoriais					
Endereço	AVENIDA GETÚLIO VARGAS, 101 CENTRO 48.801-200 - PAULO AFONSO BA				
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel	
Situação	ATIVO	Lançamento		Profundidade	7,5
Área T. Construída	60,00	Vir Venal Terreno	2.180,70	Vir Venal Construção	9.037,80
				Área Terreno	60,0
				Vir Venal Total	11.218,50
PROPRIETÁRIOS					
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade	-
CPF/CNPJ	01.766.034/0002-35	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA	Percentual (%)	100,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO					
ÁREA DA UNIDADE					
Ano Construção	1858	Área Construída	60,00		
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se			
CARACTERÍSTICAS					
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção ALTO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 150,63	Aliquota 0,00
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,06	Aliquota 0,00
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,38	Aliquota 0,00
SEÇÃO DE LOGRADOURO					
Testada	TESTADA PRINCIPAL	Secção	000010	Logradouro	GETÚLIO VARGAS
					Metragem 8,00





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO



MEMÓRIA DE CÁLCULO																																																																																																															
(Anexar memória de cálculo)																																																																																																															
DADOS DA AMOSTRA																																																																																																															
CÁLCULOS:																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #d9e1f2;"> <th>Ficha de Pesquisa Nº</th> <th>Oferta R\$/m²</th> <th>FF</th> <th>FTA</th> <th>FIC</th> <th>FL</th> <th>FPA</th> <th>Valor Homog. R\$ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3000,00</td><td>0,90</td><td>1,10</td><td>0,97</td><td>1,07</td><td>0,77</td><td>2370,61</td></tr> <tr><td>2</td><td>4644,81</td><td>0,90</td><td>1,05</td><td>0,95</td><td>1,07</td><td>0,83</td><td>3725,49</td></tr> <tr><td>3</td><td>4775,28</td><td>0,90</td><td>1,15</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>0,77</td><td>3587,84</td></tr> <tr><td>4</td><td>4523,86</td><td>0,90</td><td>1,24</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>0,77</td><td>3594,26</td></tr> <tr><td>5</td><td>4823,53</td><td>0,90</td><td>1,05</td><td>0,89</td><td>1,07</td><td>0,83</td><td>3584,67</td></tr> <tr><td>6</td><td>4925,74</td><td>0,90</td><td>1,07</td><td>0,88</td><td>1,07</td><td>0,59</td><td>2632,41</td></tr> <tr><td>7</td><td>2507,65</td><td>0,90</td><td>1,13</td><td>0,95</td><td>0,94</td><td>0,77</td><td>1746,29</td></tr> <tr><td>8</td><td>3921,57</td><td>0,90</td><td>1,12</td><td>0,95</td><td>1,15</td><td>0,83</td><td>3616,13</td></tr> <tr><td>9</td><td>2500,00</td><td>0,90</td><td>1,08</td><td>0,90</td><td>1,15</td><td>0,77</td><td>1945,79</td></tr> <tr><td>10</td><td>3750,00</td><td>0,90</td><td>1,19</td><td>0,85</td><td>0,94</td><td>0,63</td><td>1996,25</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>Média Saneada</td><td>2879,97</td></tr> <tr><td>Limite Inferior</td><td>2303,978</td></tr> <tr><td>Limite Superior</td><td>3455,967</td></tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>Área Útil (m²)</td><td>120,00</td></tr> <tr><td>Valor Unitário (R\$ / m²)</td><td>R\$ 2.879,97</td></tr> <tr><td>Coefficiente de Liquidez</td><td>1,00</td></tr> <tr><td>Valor Total</td><td>R\$ 345.596,72</td></tr> <tr><td>Valor Adotado</td><td>R\$ 346.000,00</td></tr> </table>								Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²	1	3000,00	0,90	1,10	0,97	1,07	0,77	2370,61	2	4644,81	0,90	1,05	0,95	1,07	0,83	3725,49	3	4775,28	0,90	1,15	0,95	1,00	0,77	3587,84	4	4523,86	0,90	1,24	0,93	1,00	0,77	3594,26	5	4823,53	0,90	1,05	0,89	1,07	0,83	3584,67	6	4925,74	0,90	1,07	0,88	1,07	0,59	2632,41	7	2507,65	0,90	1,13	0,95	0,94	0,77	1746,29	8	3921,57	0,90	1,12	0,95	1,15	0,83	3616,13	9	2500,00	0,90	1,08	0,90	1,15	0,77	1945,79	10	3750,00	0,90	1,19	0,85	0,94	0,63	1996,25	Média Saneada	2879,97	Limite Inferior	2303,978	Limite Superior	3455,967	Área Útil (m²)	120,00	Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 2.879,97	Coefficiente de Liquidez	1,00	Valor Total	R\$ 345.596,72	Valor Adotado	R\$ 346.000,00
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²																																																																																																								
1	3000,00	0,90	1,10	0,97	1,07	0,77	2370,61																																																																																																								
2	4644,81	0,90	1,05	0,95	1,07	0,83	3725,49																																																																																																								
3	4775,28	0,90	1,15	0,95	1,00	0,77	3587,84																																																																																																								
4	4523,86	0,90	1,24	0,93	1,00	0,77	3594,26																																																																																																								
5	4823,53	0,90	1,05	0,89	1,07	0,83	3584,67																																																																																																								
6	4925,74	0,90	1,07	0,88	1,07	0,59	2632,41																																																																																																								
7	2507,65	0,90	1,13	0,95	0,94	0,77	1746,29																																																																																																								
8	3921,57	0,90	1,12	0,95	1,15	0,83	3616,13																																																																																																								
9	2500,00	0,90	1,08	0,90	1,15	0,77	1945,79																																																																																																								
10	3750,00	0,90	1,19	0,85	0,94	0,63	1996,25																																																																																																								
Média Saneada	2879,97																																																																																																														
Limite Inferior	2303,978																																																																																																														
Limite Superior	3455,967																																																																																																														
Área Útil (m²)	120,00																																																																																																														
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 2.879,97																																																																																																														
Coefficiente de Liquidez	1,00																																																																																																														
Valor Total	R\$ 345.596,72																																																																																																														
Valor Adotado	R\$ 346.000,00																																																																																																														



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)			
Dado nº:	1	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
 Foto dado 1	Valor venda/ofe:	R\$ 750.000,00	Fonte: Francisco De Assis
	Tel./site/e-mail:	(75) 98848-9182	
	Endereço:	Rua São Francisco, 368	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	250,00	Área de Terreno
	Características	Quartos: Qtde: e suít: N° de vagas: N° pavimentos: Idade Aparente: 12	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim	
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			
Dado nº:	2	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
 Foto dado 2	Valor venda/ofe:	R\$ 850.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Rua Padre João Evangelista, N° 275.	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	183,00	Área de Terreno
	Características	Quartos: Qtde: e suít: N° de vagas: N° pavimentos: Idade Aparente: 10	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim	
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			
Dado nº:	3	Data do evento:	16/12/2014 ☒ oferta ☐ transação
 Foto dado 3	Valor venda/ofe:	R\$ 1.700.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Quadra A, Lote 10 - Avenida Landulfo Alves	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	356,00	Área de Terreno
	Características	Quartos: Qtde: e suít: N° de vagas: N° pavimentos: Idade Aparente: 10	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim	
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			



Dado nº:	4	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 3.000.000,00	Fonte: Imobiliária Oasis	
	Tel/site/e-mail:	(75) 9218-2699		
	Endereço:	Av. Landulfo Alves - 364		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	663,15	Área de Terreno	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 8
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:				
Dado nº:	5	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Av. José Hemetério Carvalho, 74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	170,00	Área de Terreno	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 4
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:				
Dado nº:	6	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 995.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	R. Monsenhor Magalhães, 28		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	202,00	Área de Terreno	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 6
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:				



Dado nº:	7	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
		Valor venda/ofe:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
		Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
		Endereço:	Avenida Getúlio Vargas, 390		
		Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
		Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
		Área construída:	327,00	Área de Terreno:	
		Características:	Quartos: ☐ e suít: ☐ Nº pavimentos: ☐	Qtd: ☐ e suít: ☐ Idade Aparente: 10	Nº de vagas: ☐ Nº banheiros: ☐
		Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
		Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 7					
Informações relevantes:					

Dado nº:	8	Data do evento:	16/12/2014	☐ oferta	☒ transação
		Valor venda/ofe:	R\$ 1.200.000,00	Fonte: Roberto	
		Tel./site/e-mail:	(75) 99917-3700		
		Endereço:	Rua Amâncio Pereira, 223		
		Bairro:	Centenário	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA
		Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
		Área construída:	306,00	Área de Terreno:	
		Características:	Quartos: ☐ e suít: ☐ Nº pavimentos: ☐	Qtd: ☐ e suít: ☐ Idade Aparente: 12	Nº de vagas: ☐ Nº banheiros: ☐
		Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
		Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 8					
Informações relevantes:					

Dado nº:	9	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
		Valor venda/ofe:	R\$ 550.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
		Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
		Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74		
		Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA
		Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
		Área construída:	220,00	Área de Terreno:	
		Características:	Quartos: ☐ e suít: ☐ Nº pavimentos: ☐	Qtd: ☐ e suít: ☐ Idade Aparente: 8	Nº de vagas: ☐ Nº banheiros: ☐
		Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim		
		Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 9					
Informações relevantes:					



Dado nº:	10	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.800.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	480,00	Área de Terreno		
	Características	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		e suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 2	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo				
Informações relevantes:					





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO										
DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.		
1	R\$ 3.000,00	0,90	1,10	0,97	1,07	0,77	R\$ 2.370,61	-0,6226		
2	R\$ 4.644,81	0,90	1,05	0,95	1,07	0,83	R\$ 3.725,49	1,0334		
3	R\$ 4.775,28	0,90	1,15	0,95	1,00	0,77	R\$ 3.587,84	0,8652		
4	R\$ 4.523,86	0,90	1,24	0,93	1,00	0,77	R\$ 3.594,26	0,8730		
5	R\$ 4.823,53	0,90	1,05	0,89	1,07	0,83	R\$ 3.584,67	0,8613		
6	R\$ 4.925,74	0,90	1,07	0,88	1,07	0,59	R\$ 2.632,41	-0,3026		
7	R\$ 2.507,65	0,90	1,13	0,95	0,77	0,77	R\$ 1.746,29	-1,3857		
8	R\$ 3.921,57	0,90	1,12	0,95	1,15	0,83	R\$ 3.616,13	0,8998		
9	R\$ 2.500,00	0,90	1,08	0,90	1,15	0,77	R\$ 1.945,79	-1,1418		
10	R\$ 3.750,00	0,90	1,19	0,85	0,94	0,63	R\$ 1.996,25	-1,0801		
Média Aritmética=	R\$ 3.937,24									
							Média Hom	R\$ 2.879,97		
Variância		669.368,65						Diferença entre X e Xi =	DADO 1	-R\$ 509,36
Desvio Padrão		818,15							DADO 2	R\$ 845,51
									DADO 3	R\$ 707,86
Coef.Variação		28,41%							DADO 4	R\$ 714,28
								DADO 5	R\$ 704,70	
								DADO 6	-R\$ 247,56	
								DADO 7	-R\$ 1.133,68	
								DADO 8	R\$ 736,15	
								DADO 9	-R\$ 934,18	
								DADO 10	-R\$ 883,72	

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),.. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,6226	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	1,0334	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,8652	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	0,8730	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,8613	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,3026	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-1,3857	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	0,8998	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,1418	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	-1,0801	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
I 0,80=	R\$ 3.237,78
I 0,80=	R\$ 2.522,16
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre	
R\$ 388.534,15	→ Limite Superior
&	
R\$ 302.659,28	→ Limite Inferior

Cálculo do campo de arbítrio:	
Campo de arbítrio:	R\$ 2.447,98 e R\$ 3.311,97
	R\$ 293.757,21 R\$ 397.436,22

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	120,00
Valor do Imóvel =	R\$ 345.596,72

Amplitude	
	R\$ 715,62
A/Xm=	24,85%



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

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





FACHADA



LOGRADOURO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREITO



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA DA MAÇONARIA N. 56
BAIRRO PERPÉTUO SOCORRO
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Escritura
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO V - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel residencial situado na Avenida da Maçonaria nº 56, Bairro Perpétuo Socorro, município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliando pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O Bairro Perpétuo Socorro possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principal artéria as Avenidas da Maçonaria, Boa Viagem, Perimetral Um e a Rua Juscelino Kubitscheck.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Em frente ao imóvel avaliando, pela Avenida da Maçonaria, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Perpétuo Socorro, na área em estudo, possui características de utilização residencial. Destacam-se de um elevado número de residências unifamiliares e multifamiliares dos padrões médio e médio-baixo, além de órgãos públicos, colégios, lojas, supermercados, igrejas, etc.,

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com Avenida da Maçonaria, possuindo uma área total de 658,80m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA (Anexo I).

2.5.2 – EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui 499,80m² de área construída.





CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - Vistoria externa
Estrutura - Vistoria externa
Fechamentos - Vistoria externa
Revestimentos - Vistoria externa
Pavimentação - Vistoria externa
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Cobertura - Vistoria externa
Forros - Vistoria externa
Pintura - Vistoria externa
Esquadrias - Vistoria externa
Idade aparente - 20 anos
Vida Útil Remanescente- 40 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupado

Observação: Durante a vistoria pudemos constatar que o imóvel avaliando apresenta identificação de número 47, entretanto, de acordo com a documentação, o número correto é 56. Não foi possível adentrar o imóvel avaliando, desde quando está em poder de locatário. O signatário tem pleno conhecimento do interior do imóvel.

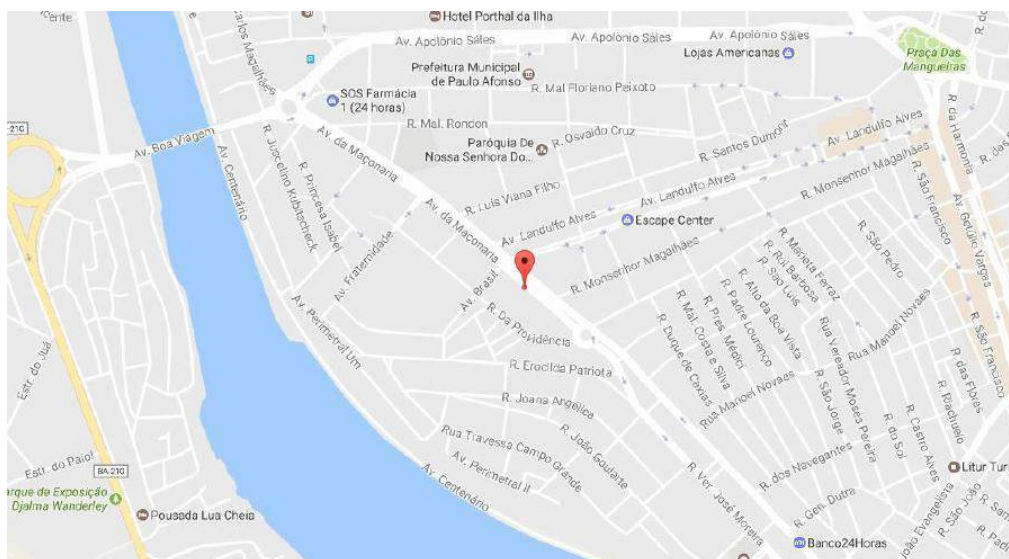


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°24'15.1"S

Longitude: 38°13'37.1"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O Bairro Perpétuo Socorro encontra-se na Zona Residencial II, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.



- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (active)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 658,80m²**
- o **Serviços Públicos – 1,00**
- o **Topografia – 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins residenciais.

II - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Paulo Afonso, principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 836,17/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 836,17/m² x 658,80m²

VT = R\$ 550.872,08 ≈ R\$ 551.000,00

Concluimos que o valor de mercado do terreno relativo ao imóvel avaliando, situado à Avenida da Maçonaria nº 56, bairro Perpétuo Socorro, município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 551.000,00 (Quinhentos e cinquenta e um mil reais).**



4.2 - EDIFICAÇÕES(VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 15% de incremento.

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 20%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Imóvel residencial - 499,80m²

VB = Valor das Edificações

VB = R\$ 925.821,64 ≈ R\$ 926.000,00

Os valores acima foram calculados segundo demonstrações constantes no quadro seguinte:





ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Vida Rem.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	Id. Ap.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações										
1	Imóvel residencial	499,80	R\$ 2.283,84	40	2	60	0,811	20	R\$ 1.852,38	R\$ 925.821,64
	Subtotal Edificações									R\$ 925.821,64
Benfeitorias/Equipamentos										Valor Total (Vbenf)
2										
	Subtotal Benfeitorias								R\$ -	R\$ -
									Subtotal Edificações	R\$ -
									Subtotal Benfeitorias	R\$ -
									Total (Vedif + Vbenf)	R\$ -
										R\$ 925.821,64
PINI / SINDUSCON		UNIT. BÁSICO	BDI	AJUSTE	VARIAÇÃO	UNIT. CORRIGIDO				
1	Residencial Padrão Normal	R\$ 1.654,96	1,20	1,15	1	R\$ 2.283,84				
2						R\$ -				





4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VP)

RESUMO	R\$
Terreno	551.000,00
Edificações / Benfeitorias	926.000,00
Valor adotado (VP)	1.477.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Avenida da Maçonaria nº 56, Bairro Perpétuo Socorro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., tem um valor patrimonial sugerido de **R\$ 1.477.000,00 (Um milhão quatrocentos e setenta e sete mil reais)**.

4.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,04% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$ 1.292.217,93	≈	R\$ 1.292.000,00
------	------------------	---	------------------

Valor de Venda (VV)=	R\$ 1.477.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=	1,12%
Prazo de absorção no mercado (n)=	12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Avenida da Maçonaria nº 56, Bairro Perpétuo Socorro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 1.292.000,00 (Um milhão duzentos e noventa e dois mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



 PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RECEITAS CNPJ: 14.217.327/0001-24 Avenida Apolônio Sales Nº 225 - CENTRO CEP: 48.601-901 - Telefone: (75) 3281-3011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	009715		Zoneamento Atual 1.101.202.00001.0088.000				Zoneamento Anterior		
Dados Cartoriais									
Endereço	AVENIDA DA MACONARIA, 86 PERPETUO SOCORRO 48.603-241 - PAULO AFONSO BA								
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL		Tipo de Imóvel				
Situação	ATIVO	Lançamento			Profundidade				
Área T. Construída	495,80	Vlr Venal Terreno	35.937,64		Vlr Venal Construção		36,0	Área Terreno	658,8
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Propriedade	Sócio Responsável	Início Propriedade	30/01/2011		Fim Propriedade		-		
CPF/CNPJ	91.786.034/0002-35	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA		Percentual (%)		100,00		
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção	1958	Área Construída	495,80						
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se							
CARACTERÍSTICAS									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00		
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção POPULAR		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 54,47	Aliquota 0,00		
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00		
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção RESIDENCIAL		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 0,95	Aliquota 0,00		
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 1,00	Aliquota 0,00		
SEÇÃO DE LOCALIZAÇÃO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 00001D		Logradouro DA MACONARIA		Metragem 18,30				
CONCECÃO Impresso em 19/12/2016 12:23:39 Página 1 Gestão de Tributos www.imunificadentus.com									





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço: Travessa Paraíba, nº12			Bairro: Centenario		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Laécio		Telefone: (71) 9241-8197			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 125.000,00 Preço por m² 833,33			Frente 10 Área terreno 150,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Mendicaru			Bairro: Gal Dutra		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: José Nivaldo da Silva		Telefone: (75) 8816-0658			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Prolongamento da Av. Franklin C. 300.000,00 Preço por m² 793,65			Frente 14 Área terreno 378,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Canadá			Bairro: Caminho dos Lagos		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Fernando		Telefone: (75) 99206-8250			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 330.000,00 Preço por m² 904,11			Frente 15 Área terreno 365,00		Área edificação			
	Endereço: Avenida Apolônio Sales			Bairro: Centro		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Bob		Telefone: (75) 99110-4742			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 1.080.000,00 Preço por m² 900,00			Frente 40 Área terreno 1200,00		Área edificação			
	Endereço: Avenida José Hemetério de Carvalho			Bairro: São Francisco		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Oasis Imobiliária		Telefone: (75) 3281-3068			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 400.000,00 Preço por m² 1.000,00			Frente 15 Área terreno 400,00		Área edificação			





	Endereço: Avenida Beira Rio	Bairro: Jardim Bahia	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Bob	Telefone: (75) 99110-4742	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 909,09	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		22	Área terreno 440,00	Área edificação
	Endereço: Rua Dona Menininha	Bairro: Vila Nobre	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00	Preço por m² 742,86	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			350,00	Área edificação
	Endereço: Av. Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m² 676,92	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		10	Área terreno 325,00	Área edificação
	Endereço: Loteamento Beira Avenida Boa Viagem	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00	Preço por m² 666,67	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		20	Área terreno 750,00	Área edificação
	Endereço: Rua Brumado	Bairro: Tancredo Neves II	Cidade: Paulo Afonso	UF: SE
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Rodrigo	Telefone: (79) 99905-2829	
	Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Preço por m² 1.085,27	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		52	Área terreno 1290,00	Área construída





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO														
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FF (3)	FTR (2)	Variação (Ar/Ap)	FA (3)	Índice sp	FSP (4)	Índice top	FTP (5)	Homogeneização R\$/m²	Homogeneização Limite R\$/m²	Homogeneizado Utilizado R\$/m²
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	1,20	-0,77	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	748,01	1250,00	748,01
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	1,10	-0,43	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	733,00	1190,48	733,00
3	365,00	330.000,00	904,11	0,90	1,10	-0,45	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	831,38	1356,16	831,38
4	1.200,00	1.080.000,00	900,00	0,90	1,10	0,82	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	960,35	1350,00	960,35
5	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	1,10	-0,39	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	930,14	1500,00	930,14
6	440,00	400.000,00	909,09	0,90	1,10	-0,33	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	855,72	1363,64	855,72
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	1,25	-0,47	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	772,19	1114,29	772,19
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	1,35	-0,51	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	752,93	1015,38	752,93
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	1,25	0,14	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	774,71	1000,00	774,71
10	1.290,00	1.400.000,00	1.085,27	1,00	0,85	0,96	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1.003,31	1627,91	1003,31
(1) - Fator Fonte			(2) - Fator Transposição/Localização	MÉDIAS DAS AMOSTRAS								836,17		836,17
(3) - Fator de Área			(4) - Fator Serviços Públicos	Saneamento das Amostras (+/- 15%)								710,75		668,94
(6) - Fator Topografia												961,60		1003,41
658,80	ÁREA DO AVALIANDO											R\$ 550.872,08		R\$ 550.872,08





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA		R\$/m²	FF	FTR	FA	FSP	FTP	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1		R\$ 833,33	0,90	1,20	0,83	1,00	1,00	R\$ 748,01	-0,9029
2		R\$ 793,65	0,90	1,10	0,93	1,00	1,00	R\$ 733,00	-1,0566
3		R\$ 904,11	0,90	1,10	0,93	1,00	1,00	R\$ 831,38	-0,0491
4		R\$ 900,00	0,90	1,10	1,08	1,00	1,00	R\$ 960,35	1,2718
5		R\$ 1.000,00	0,90	1,10	0,94	1,00	1,00	R\$ 930,14	0,9623
6		R\$ 909,09	0,90	1,10	0,95	1,00	1,00	R\$ 855,72	0,2001
7		R\$ 742,86	0,90	1,25	0,92	1,00	1,00	R\$ 772,19	-0,6553
8		R\$ 676,92	0,90	1,35	0,92	1,00	1,00	R\$ 752,93	-0,8525
9		R\$ 666,67	0,90	1,25	1,03	1,00	1,00	R\$ 774,71	-0,6295
10		R\$ 1.085,27	1,00	0,85	1,09	1,00	1,00	R\$ 1.003,31	1,7117
Média Aritmética=		R\$ 851,19							
			Média Homg. X= R\$ 836,17						
Variância		9.534,25							
Desvio Padrão		97,64							
Coef.Variação		11,68%							

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,9029	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-1,0566	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	-0,0491	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,2718	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,9623	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	0,2001	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,6553	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-0,8525	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-0,6295	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	1,7117	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 878,88		
I 0,80=	R\$ 793,47		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 579.005,28	→ Limite Superior		
&			
R\$ 522.738,89	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 710,75	e	R\$ 961,60
	R\$ 468.241,27		R\$ 633.502,90

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	658,80
Valor do Imóvel =	R\$ 550.872,08

Amplitude	
R\$ 85,41	
A/Xm	10,21%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVEMBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

 Valores em R\$/m²
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

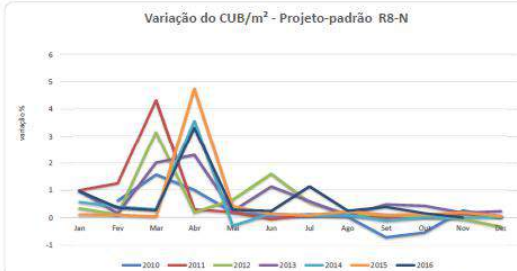
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%


Projeto-Padrão R8-N (NOVEMBRO/16)

Variação em Novembro/16 = 0,01 %

Nº Índice = 185,242 (base fev/07=100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





Fachada



Fachada



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Vizinho da direita



Vizinho da esquerda



Identificação



Logradouro



Logradouro



Vista interna





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA GETÚLIO VARGAS N. 421
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Vantagem da Coisa Feita (VCF)
- 4.5 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Boletim de Cadastro Imobiliário/Escritura de Compra e Venda
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO V - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Avenida Getúlio Vargas nº 421, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O bairro Centro possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principais artérias as Avenidas da Maçonaria, Getúlio Vargas, Apolônio Sales, José Hemetério de Carvalho, Boa Viagem e Antônio Carlos Magalhães.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Em frente ao imóvel avaliando, pela Av. Getúlio Vargas, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Centro, na área em estudo, possui características de utilização mista. Destacam-se as presenças de órgãos públicos, colégios, bancos, lojas, supermercados, igrejas, etc., além de um elevado número de residências unifamiliares e multifamiliares dos padrões médio-baixo e médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com Avenida Getúlio Vargas, possuindo uma área total de 2.240,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda. (Matrícula de número 32 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA - Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui a seguinte divisão interna:





Edificações:

- Cobertura de Bombas - 460,00m²
- Escritório, Loja 1(Subway), Loja 2 e Sanitários - 405,00m²

Benfeitorias:

- Área Pavimentada - 900,00m²
- Urbanização - verba relativa a jardins, drenagem, reservatórios, iluminação externa e muros

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

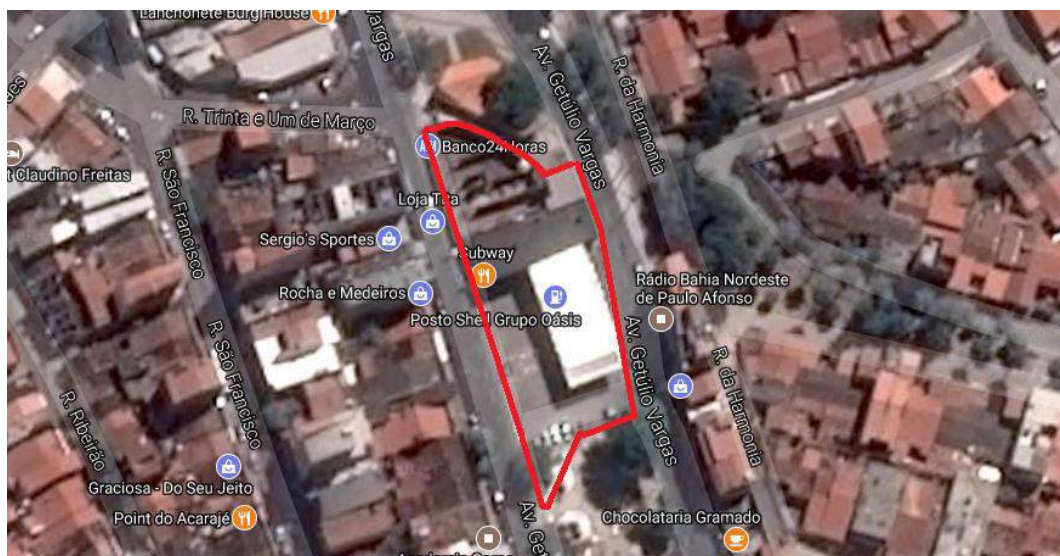
Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - reboco/azulejo
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - cerâmica, concreto
Cobertura - estrutura de madeira sob telhas cerâmicas
Forros - gesso e PVC
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro/alumínio
Idade aparente - 10 anos
Vida Útil Remanescente- 50 anos
Estado de Conservação - regular
Ocupação - ocupado pelo proprietário

Observação: As edificações erigidas sobre o terreno não estão devidamente averbadas



2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°24'15.3"S

Longitude: 38°12'58.2"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O Bairro Centro encontra-se na Zona de Comércio e Serviços 3, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPosição/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.





- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (aclive)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 2.240,00m²**
- o **Serviços Públicos – 1,00**
- o **Topografia – 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Paulo Afonso, principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 1.038,01/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 1.038,01/m² x 2.240,00m²

VT = R\$ 2.283.615,40 ≈ R\$ 2.284.000,00

Concluimos que o valor de mercado do terreno relativo ao imóvel avaliando, situado à Avenida Getúlio Vargas nº 421, bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transpor-

8

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br



tadora Oásis Ltda, é de **R\$ 2.284.000,00 (Dois milhões duzentos e oitenta e quatro mil reais).**

4.2 - EDIFICAÇÕES(VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 25% de incremento.

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 35 %. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Cobertura de Bombas - 460,00m² - R\$ 439.459,48
- Escritório, Subway, Loja e Sanitários - 405,00m² - R\$ 715.182,00

Benfeitorias:

- Área Pavimentada - 900,00m² - R\$ 117.678,63
- Urbanização - verba relativa a jardins, drenagem, reservatórios, iluminação externa e muros - (R\$ 100.000,00)

VB = Valor das Edificações + Valor das Benfeitorias

VB = R\$ 1.154.641,47 + R\$ 217.678,63

VB = R\$ 1.372.320,10 ≈ R\$ 1.372.000,00





Os valores acima foram calculados segundo demonstrações constantes no quadro seguinte:

ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Vida Rem.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	Id. Ap.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações										
1	Cobertura de Bombas	460,00	R\$ 1.189,97	40	2,5	60	0,803	20	R\$ 955,35	R\$ 439.459,48
2	Edificações (Escritório e Sanitários)	405,00	R\$ 2.199,57	40	2,5	60	0,803	20	R\$ 1.765,88	R\$ 715.182,00
Subtotal Edificações										R\$ 1.154.641,47
Benfeitorias/Equipamentos										
Valor Total (Vbenf)										
3	Térreo- Pavimentação Externa às Edificações	900,00	R\$ 150,00	50	2	60	0,872	10	R\$ 117.678,63	R\$ 117.678,63
4	Urbanização		Verba						R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
Subtotal Benfeitorias										R\$ 217.678,63
Subtotal Edificações										R\$ -
Subtotal Benfeitorias										R\$ 217.678,63
Total (Vedif + Vbenf)										R\$ 217.678,63
										R\$ 1.372.320,10
	PINI / SINDUSCON		UNIT. BÁSICO	BDI	AJUSTE	VARIAÇÃO	UNIT. CORRIGIDO			
1	Galpão Industrial		R\$ 705,17	1,35	1,25	1	R\$	1.189,97		
2	Comerciais - Normal		R\$ 1.303,45	1,35	1,25	1	R\$	2.199,57		
3	Comerciais - Normal		R\$ 150,00				R\$	150,00		





4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VP)

RESUMO	R\$
Terreno	2.284.000,00
Edificações / Benfeitorias	1.372.000,00
Valor adotado (VP)	3.656.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Avenida Getúlio Vargas nº 421, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor patrimonial sugerido de **R\$ 3.656.000,00 (Três milhões seiscentos e cinquenta e seis mil reais)**.

4.4 - VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)

Dado que o empreendimento está em pleno funcionamento, utilizaremos um fator relativo à Comercialização, Ponto Comercial/Vantagem da Coisa Feita, em função da finalidade do presente trabalho. Tal fator foi arbitrado em 25%, apesar de não terem sido disponibilizados os documentos contábeis que permitissem tal mensuração. O arbitramento foi feito em função dos parâmetros do mercado imobiliário local, considerando-se a relação entre os custos e os valores de vendas médios de imóveis comerciais em Paulo Afonso/BA.

Dessa forma, teremos:

$$VCF = 1,25 \times VP$$

$$VCF = 1,25 \times R\$ 3.656.000,00 = R\$ 4.570.000,00$$

Pelos cálculos demonstrados, o imóvel avaliando, situado à Avenida Getúlio Vargas nº 421, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor de mercado sugerido de **R\$ 4.570.000,00 (Quatro milhões quinhentos e setenta mil reais)**.

4.5 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de

11





liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$ 3.998.264,02	≈	R\$ 3.998.000,00
------	------------------	---	------------------

Valor de Venda (VV)=	R\$ 4.570.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=	1,12%
Prazo de absorção no mercado (n)=	12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Avenida Getúlio Vargas nº 421, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 3.998.000,00 (Três milhões novecentos e noventa e oito mil reais)**.

5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
ESCRITURA DE COMPRA E VENDA





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RECEITAS
CNPJ: 14.217.321/0001-24
Avenida Apolônio Sales Nº 925 - CENTRO
CEP: 48.931-901 - Telefone: (75) 3281-3011

Boletim de Cadastro Imobiliário

Inscrição	000173	Zonamento Atual	1.101.011.00001.0041.000	Zonamento Anterior	
Dados Cartoriais					
Endereço	AVENIDA GETULIO VARGAS, 421 CENTRO 48.901-280 - PAULO AFONSO BA				
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel	
Situação	ATIVO	Lançamento		Profundidade	64,0
Área T. Construída	1.120,84	Vlr Venal Terreno	57.971,20	Vlr Venal Construção	61.062,15
				Vlr Venal Total	119.033,35
PROPRIETÁRIOS					
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade	-
CPF/CNPJ	01.796.034/0001-54	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA		
				Percentual (%)	100,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO					
ÁREA DA UNIDADE					
Ano Construção	1858	Área Construída	1.120,84		
Data Habite-se	25/01/2011	Nº Habite-se			
CARACTERÍSTICAS					
Característica	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção	INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,06 Aliquota 0,00
Característica	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção	POPULAR	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 54,47 Aliquota 0,00
Característica	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção	INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,06 Aliquota 0,00
Característica	SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção	NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 1,06 Aliquota 0,00
Característica	TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção	COMERCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 1,38 Aliquota 0,00
SEÇÃO DE LOGRADOURO					
Testada	TESTADA PRINCIPAL	Seção	900010	Logradouro	GETULIO VARGAS
					Metragem 35,00
CONCEICAO Impresso em: 19/12/2015 11:27:57 Página: 1 Gestão de Tributos www.pmfba.ba.gov.br					



CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA
SUB OFICIAL - MARCELO BATISTA B. DE FREITAS
Av. Apolônio Sales nº 663
PAULO AFONSO - BA.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE BAHIA
COMARCA DE PAULO AFONSO
MUNICÍPIO DE SANTA BRIGIDA
DISTRITO DE "

ZEZITO APOSTOLO DA SILVA

TABELIÃO

LIVRO Nº 11 FLS. 57 TRASLADO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA - VALOR R\$: 150.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e sete/1997/ aos vinte e seis /26/ dias do mês de JULHO do dito ano, nest a Cidade de de Santa Brigida, da Comarca de Paulo Afonso Ba

do Estado de B A H I A, em meu cartório
perante mim Tabelião Público e das duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado, como outorgante vendedor **OASIS SERVIÇO AUTO PEÇAS LTDA** portadora do CGC sob nº 14.934079/001, Inscrição Estadual nº 051600439, representado neste ato pelo o Senhor, **NICOLSON ARAUJO CHAVES**, brasileiro, solteiro, comerciante domiciliado e residente na Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia, portador do CPF sob nº 0300.85925-20 e do CIC 126.454. E como outorgado comprador, **COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA**, CGC-01.766.034/0001-54, representado neste ato pelo o seu representante **NICOLSON ARAUJO CHAVES**, residente na cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia, portador do CPF sob nº 030.085-925-20 todos meus conhecidos do que dou fé.

todos conhecidos de mim Tabelião Público e das duas testemunhas referidas; do que dou fé. E, perante estas pel o outorgant e vendedor me foi dito que, a justo título senhor e legítimo possuidor

Ord. 116



Possuidor de uma área de terra medindo dois mil duzentos e quarenta metros quadrados, /2.240 m²/, situada à Av. Getulio Vargas na cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia, limitando-se pela frente com a Praça N. S. de Fatima, pela a direita com Av. Getulio Vargas, pela a esquerda com o Acampamento da CHESF e pelos fundos com o Canal de Escoamento, que lhes houvera por compra a Prefeitura Municipal de Paulo Afonso no dia 19 de junho do ano de 1973, e Registrada no Cartorio do Imovel da Comarca de Paulo Afonso no Estado da Bahia, no dia 23 de dezembro de 1976, as fls 32 sob nº 32, Lei 6015.

que, possuindo o imóvel 1 acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo a outorgado comprador como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de cento e cinquenta mil reais /R\$ 1.50.000,00/ que confessa receber neste ato del outorgado em moeda corrente deste País que conta e ach exata, da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transfere lhe toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu



OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA
 SUB-OF. - M^{te} LENY BATISTA R. DE FREITAS

que fica sendo, obrigando-se o vendedor por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria. Uma área de terra medindo 2.240 m², situado na Av. Getulio Vargas na cidade de Paulo Afonso Bahia.

Pel o outorgado comprador me foi dito que aceita a presente escritura em todos seus expressos termos e mais conhecimentos dos impostos gãos do teor seguinte: Prefeitura Municipal de Paulo Afonso ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos Prefeitura Municipal de Paulo Afonso, Bahia, Guia de lançamento e pagamento do Imposto de Transmissão sobre bens Imoveis /ITBI/, guia nº 438/97, Adquirente: COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS E TRANSP OASIS LTDA CGC-01.766.034/0001/54, Transmetente: OASIS SERVIÇO AUTO PEÇAS LTDA CGC-14.934079/001-Complementar Paulo Afonso, Localização do Imovel Avenida Getulio Vargas na cidade de Paulo Afonso Bahia, area do terreno 2.240m², naturaza compra e venda, valor Final R\$ 150.000,00, data 16/08/1997.0 referido é verdade e dou fé.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual, feita e lhes sendo lida, na presença das testemunhas, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: assina o responsável pelo a vendedora Nicolson Araujo Chaves, pela a outorgada compradora, NICOLSON ARAUJO CHAVES, com as testemunhas, Maria Serva de Oliveira e Erivaldo Pereira de Araujo todos meus conhecidos do que dou fé. Era o que se continha na escritura supra e retro lavrada as fls 57 do livro nº 11, do qual datilografei e dou fé. Em seguida Eu Zezito Apostolo da Silva Tabelião Público datilografei e assino em público e raso do que faço uso.



Extraído o presente traslado que vai devidamente assinado do
que deu fé. Em seguida Eu Zezito Apostolo da Silva Tabelião Pú-
blico o datilografei dato e assino em público e raso que uso.

Em Test. *[Assinatura]* da verdade

SANTA BRIGIDA, 26 de julho de 1997

Zezito Apostolo da Silva

ZEZITO APOSTOLO DA SILVA TABELIÃO PÚBLICO

[Carimbo Circular: TABELIÃO PÚBLICO - SANTA BRIGIDA - BA]

[Carimbo Retangular: 2ª de Tabelião e Oficial de Registro - Juízo de Santa Brigida - Bahia - Arquivo de 1997]

[Carimbo Circular: TABELIÃO PÚBLICO - SANTA BRIGIDA - BA]

[Carimbo Retangular: 2ª de Tabelião e Oficial de Registro - Juízo de Santa Brigida - Bahia - Arquivo de 1997]

REGISTRO GERAL

N.º 12.172 DO PROTOCOLO N.º 1-C

PAG 006

Apresentado hoje 16 / 12 / 1999

Registrado no Livro nº 2-AN, Fls. 169

sob nº R5-32, referente a matrícula nº 32

OBSERVAÇÕES Venda e Compra

Paulo Afonso, 16 de dezembro de 1999

Mauro Leny Batista B de Freitas

CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA
SUB-OF. - M.º LENY BATISTA B. DE FREITAS
Av. Apolônio Sales n.º 668
PAULO AFONSO - BA





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço:	Travessa Paraíba, nº12	Bairro:	Centenário	Cidade:	Paulo Afonso	UF:	BA	
	Oferta(0,90):	Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação:	Laécio	Telefone:	(71) 9241-8197			
	Valor de venda: R\$	125.000,00	Preço por m²	833,33	Tipo:	Terreno	Data da Coleta:	16/12/2016	
					Área terreno	150,00	Área edificação		
	Endereço:	Rua Mandacaru	Bairro:	Gal Dutra	Cidade:	Paulo Afonso	UF:	BA	
	Oferta(0,90):	Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação:	José Nivaldo da Silva	Telefone:	(75) 8816-0658			
	Valor de venda: R\$	300.000,00	Preço por m²	793,65	Tipo:	Terreno	Data da Coleta:	16/12/2016	
					Área terreno	378,00	Área edificação		
	Endereço:	Rua Canadá	Bairro:	Caminho dos Lagos	Cidade:	Paulo Afonso	UF:	BA	
	Oferta(0,90):	Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação:	Fernando	Telefone:	(75) 99206-8250			
	Valor de venda: R\$	330.000,00	Preço por m²	904,11	Tipo:	Terreno	Data da Coleta:	16/12/2016	
					Área terreno	365,00	Área edificação		
	Endereço:	Avenida Apolônio Sales	Bairro:	Centro	Cidade:	Paulo Afonso	UF:	BA	
	Oferta(0,90):	Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação:	Bob	Telefone:	(75) 99110-4742			
	Valor de venda: R\$	1.080.000,00	Preço por m²	900,00	Tipo:	Terreno	Data da Coleta:	16/12/2016	
					Área terreno	1200,00	Área edificação		
	Endereço:	Avenida José Hemetério de Carvalho	Bairro:	São Francisco	Cidade:	Paulo Afonso	UF:	BA	
	Oferta(0,90):	Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação:	Oasis Imobiliária	Telefone:	(75) 3281-3068			
	Valor de venda: R\$	400.000,00	Preço por m²	1.000,00	Tipo:	Terreno	Data da Coleta:	16/12/2016	
					Área terreno	400,00	Área edificação		





	Endereço: Avenida Beira Rio	Bairro: Jardim Bahia	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,00): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Bob	Telefone: (75) 99110-4742	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 909,09	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 22	Área edificação 440,00
	Endereço: Rua Dona Menininha	Bairro: Vila Nobre	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,00): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00	Preço por m² 742,86	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 350,00	Área edificação
	Endereço: Av. Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,00): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m² 676,92	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 10	Área edificação 325,00
	Endereço: Avenida Boa Viagem	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,00): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00	Preço por m² 666,67	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 20	Área edificação 750,00
	Endereço: Rua Brunado	Bairro: Tancredo Neves II	Cidade: Paulo Afonso	UF: SE
	Oferta(0,00): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Rodrigo	Telefone: (79) 99905-2829	
	Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Preço por m² 1.085,27	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 52	Área construída 1290,00





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO																			
Amostra	Área	Valor	Dados Iniciais	FF	FTR	Variação	FA	Índice	FSP	Índice	FTP	Homogeneização	Homogeneização	Homogeneizado Utilizado					
	(m²)	(R\$)	RS/m²	(3)	(2)	(Atr/Ap)	(3)	sp	(4)	top	(5)	RS/m²	Limite RS/m²	RS/m²					
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	1,75	-0,93	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	938,23	1250,00	938,23					
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	1,65	-0,83	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	945,67	1190,48	945,67					
3	365,00	330.000,00	904,11	0,90	1,65	-0,83	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1.072,58	1356,16	1072,58					
4	1.200,00	1.080.000,00	900,00	0,90	1,65	-0,45	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1.238,98	1350,00	1.238,98					
5	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	1,65	-0,82	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1.200,00	1500,00	1200,00					
6	440,00	400.000,00	909,09	0,90	1,65	-0,80	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1.103,98	1363,64	1103,98					
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	1,80	-0,84	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	956,37	1114,29	956,37					
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	1,80	-0,85	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	863,45	1015,38	863,45					
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	1,80	-0,66	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	944,07	1000,00	944,07					
10	1.290,00	1.400.000,00	1.085,27	1,00	1,10	-0,41	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1.116,74	1627,91	1116,74					
(1) - Fator Fonte												(2) - Fator Transposição/Localização		MÉDIAS DAS AMOSTRAS		1.038,01		1038,01	
(3) - Fator de Área												(4) - Fator Serviços Públicos		Saneamento das Amostras (+/- 15%)		882,31		830,41	
(5) - Fator Topografia																1.193,71		1.245,61	
2.200,00		ÁREA DO AVALIANDO										R\$		2.283.615,40		R\$		2.283.615,40	





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),.. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

DADO 1	-0,7921	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-0,7330	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,2745	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,5954	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	1,2859	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	0,5237	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,6481	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-1,3857	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-0,7457	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	0,6250	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$ 1.093,10	
I 0,80=	R\$ 982,91	
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:		
R\$ 2.404.819,72	→ Limite Superior	
&		
R\$ 2.162.411,08	→ Limite Inferior	

Amplitude

R\$ 110,19

A/Xm 10,62%

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio:	R\$ 882,31	e	R\$ 1.193,71
	R\$ 1.941.073,09		R\$ 2.626.157,71

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Área =	2.200,00
Valor do Imóvel =	R\$ 2.283.615,40



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVENBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

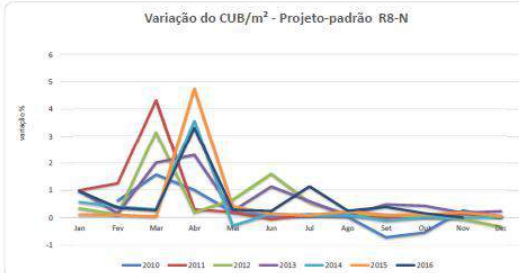
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%



Variação do CUB/m² - Projeto-padrão R8-N

Projeto-Padrão R8-N (NOVENBRO/16)

Variação em Novembro/16 = 0,01 %

Nº Índice = 185,242 (base fev/07=100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





Vista interna



Vista interna



Subway



Subway



Subway



Subway





Fachada



Farmácia



Farmácia



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Loja de conveniência



Vista interna



Vista interna



Fachada



Fachada



Fachada

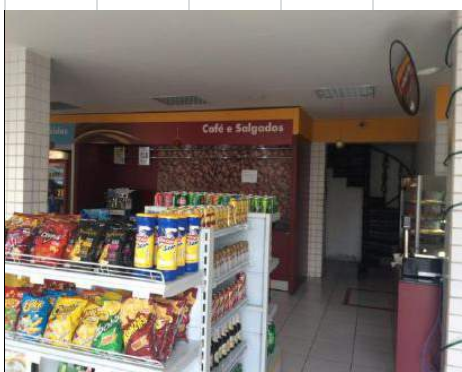




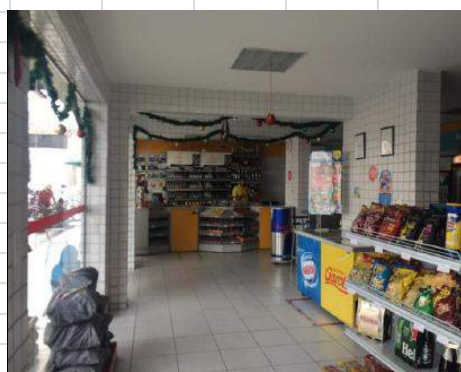
Loja de conveniência



Loja de conveniência



Loja de conveniência



Loja de conveniência



Loja de conveniência



Loja de conveniência





Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Loja de conveniência



Loja de conveniência





Área em construção



Área em construção



Área em construção



Área em construção



Cozinha



Cozinha





Escritório



Escritório



Escritório



Escada



Área em construção

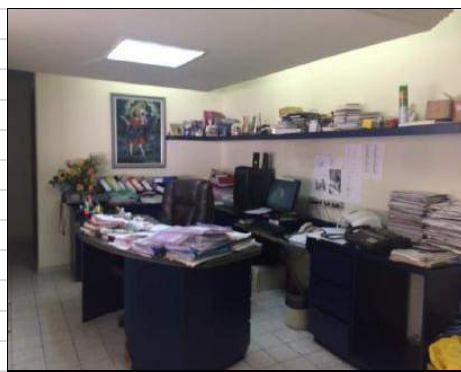


Área em construção

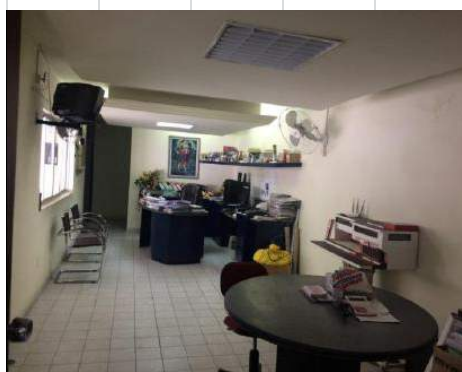




Recepção



Recepção



Recepção



Escritório



Escritório

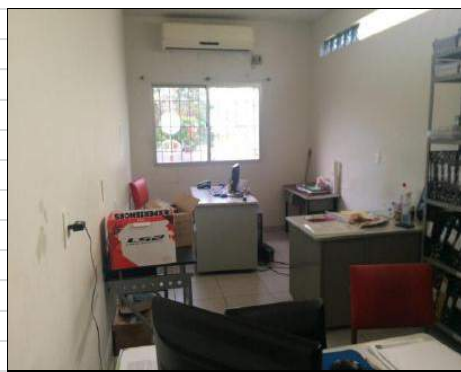


Escritório





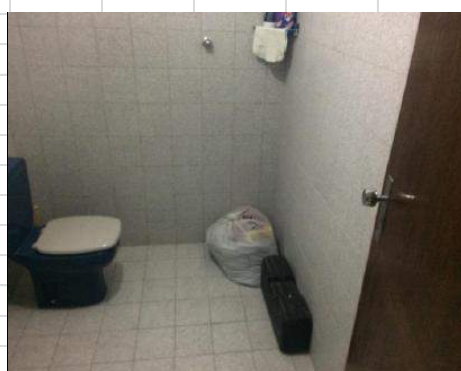
Escritório



Escritório



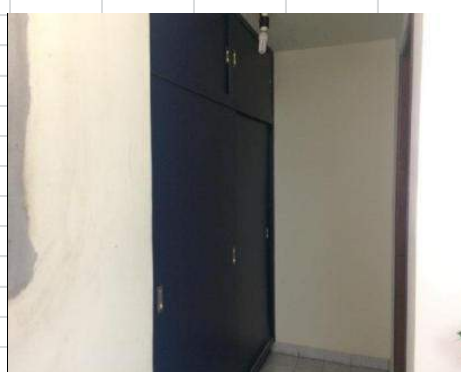
Escritório



Banheiro



Banheiro



Banheiro





Arquivo



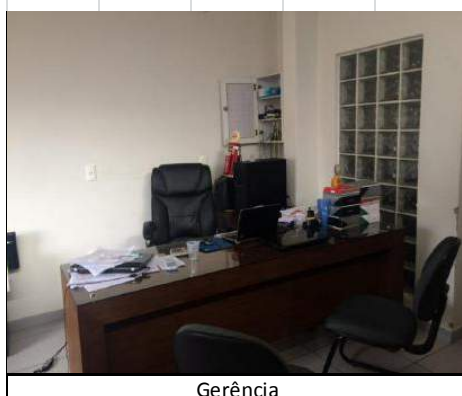
Banheiro da gerência



Banheiro da gerência



Gerência



Gerência



Gerência





Depósito



Depósito



Arquivo



Banheiro



Despensa



Arquivo





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA JOSÉ HEMETÉRIO DE CARVALHO S/N
ESQUINA COM
RUA MARECHAL FLORIANO
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Boletim de Cadastro Imobiliário/Escritura de Compra e Venda
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO V - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Avenida José Hemetério de Carvalho S/N, esquina com a Rua Marechal Floriano, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O Bairro Centro possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principais artérias as Avenidas da Maçonaria, Apolônio Sales, José Hemetério de Carvalho, Boa Viagem e Antônio Carlos Magalhães.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Em frente ao imóvel avaliando, pela Av. José Hemetério de Carvalho, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Centro, na área em estudo, possui características de utilização mista. Destacam-se as presenças de órgãos públicos, colégios, bancos, lojas, supermercados, igrejas, etc., além de um elevado número de residências unifamiliares e multifamiliares dos padrões médio-baixo e médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com Avenida José Hemetério de Carvalho, esquina com a rua Marechal Floriano, possuindo uma área total de 1.400,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda. (Matrícula de número 134 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA - Anexo I).





2.5.2 – EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui a seguinte divisão interna:

Edificações:

- Cobertura de Bombas - 444,75m²
- Escritório, Pousada, Loja e Sanitários - 744,00m²

Benfeitorias:

- Área Pavimentada - 920,00m²
- Urbanização - relativa a jardins, drenagem, reservatórios, iluminação externa e muros

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - reboco/azulejo
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - cerâmica, concreto
Cobertura - estrutura de madeira sob telhas cerâmicas
Forros - gesso e PVC
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro/alumínio
Idade aparente - 20 anos
Vida Útil Remanescente- 40 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupado pelo proprietário

Observação: As edificações erigidas sobre o terreno não estão devidamente averbadas

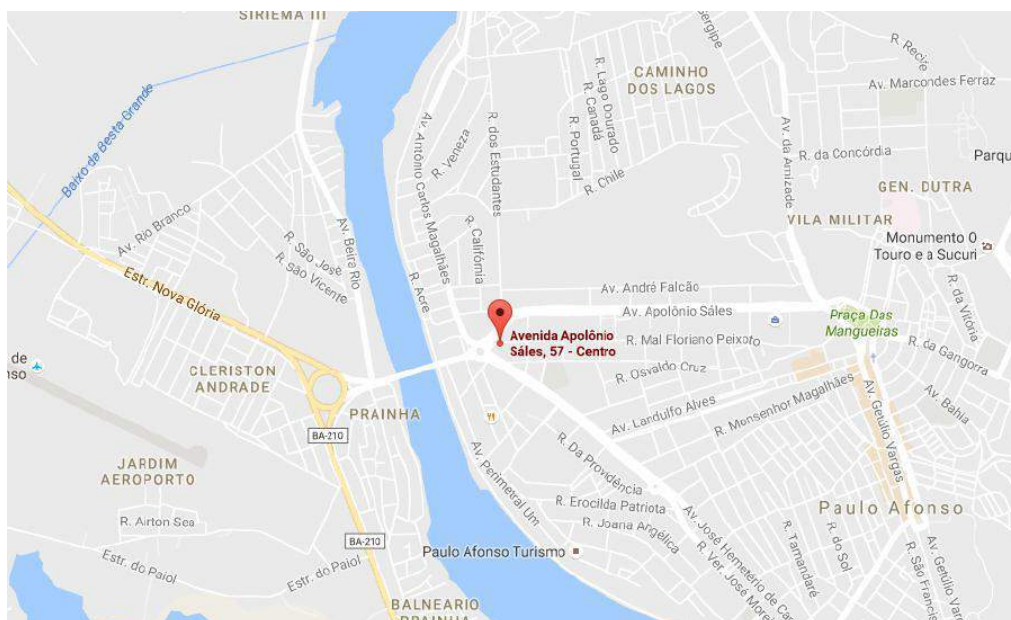


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°24'00.2"S

Longitude: 38°13'53.8"W

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
 Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
 CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O Bairro Centro encontra-se na Zona de Comércio e Serviços 3, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:



- Para o terreno plano o fator = 1.
- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (active)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 1.400,00m²**
- o **Serviços Públicos – 1,00**
- o **Topografia – 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Paulo Afonso, principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 1.094,64/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 1.094,64/m² x 1.400,00m²

VT = R\$ 1.532.490,85 ≈ R\$ 1.532.000,00

Concluimos que o valor de mercado do terreno relativo ao imóvel avaliando, situado à Avenida José Hemetério de Carvalho S/N, esquina com a Rua Marechal Floriano, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da



empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 1.532.000,00 (Um milhão quinhentos e trinta e dois mil reais).**

4.2 - EDIFICAÇÕES(VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 35% de incremento.

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 45%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Cobertura de Bombas - 444,75m² - R\$ 576.265,12
- Escritório, Pousada, Loja e Sanitários - 744,00m² - R\$ 2.581.012,36

Benfeitorias:

- Área Pavimentada - 920,00m² - R\$ 120.293,71
- Urbanização - verba relativa a jardins, drenagem, reservatórios, iluminação externa e muros - (R\$ 250.000,00)

VB = Valor das Edificações + Valor das Benfeitorias

VB = R\$ 3.157.277,48 + R\$ 370.790,49

VB = R\$ 3.527.571,19 ≈ R\$ 3.528.000,00



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VP)

RESUMO	R\$
Terreno	1.532.000,00
Edificações / Benfeitorias	3.528.000,00
Valor adotado (VP)	5.060.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Avenida José Hemetério de Carvalho S/N , esquina com a Rua Marechal Floriano, bairro Centro, município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor patrimonial sugerido de **R\$ 5.060.000,00 (Cinco milhões e sessenta mil reais).**

4.4 - VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)

Dado que o empreendimento está em pleno funcionamento, utilizaremos um fator relativo à Comercialização, Ponto Comercial/Vantagem da Coisa Feita, em função da finalidade do presente trabalho. Tal fator foi arbitrado em 25%, apesar de não terem sido disponibilizados os documentos contábeis que permitissem tal mensuração. O arbitramento foi feito em função dos parâmetros do mercado imobiliário local, considerando-se a relação entre os custos e os valores de vendas médios de imóveis comerciais em Paulo Afonso/BA.

Dessa forma, teremos:

$$VCF = 1,25 \times VP$$

$$VCF = 1,25 \times R\$ 5.060.000,00 = R\$ 6.325.000,00$$

Pelos cálculos demonstrados, o imóvel avaliando, situado à Avenida José Hemetério de Carvalho S/N, esquina com a Rua Marechal Floriano, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor de mercado sugerido de **R\$ 6.325.000,00 (Seis milhões trezentos e vinte e cinco mil reais).**

4.5 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não inves-

11





tido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$ 5.586.508,70	≈	R\$ 5.587.000,00
------	------------------	---	------------------

Valor de Venda (VV)=	R\$ 6.325.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=	1,04%
Prazo de absorção no mercado (n)=	12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Avenida José Hemetério de Carvalho S/N, esquina com a Rua Marechal Floriano, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 5.587.000,00 (Cinco milhões quinhentos e oitenta e sete mil reais)**.

5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
ESCRITURA DE COMPRA E VENDA



 PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RECEITAS CNPJ: 14.217.327/0001-24 Avenida Apolônio Saba Nº 325 - CENTRO CEP:48.601-901 - Telefone:(75) 3281-3311									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	009520		Zoneamento Atual 1.101.195.00003.0285.001			Zoneamento Anterior			
Dados Cartoriais									
Endereço	AVENIDA JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, SIN CENTRO 48.601-320 - PAULO AFONSO BA								
Tipo de Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL		Tipo de Imóvel				
Situação	ATIVO	Lançamento			Profundidade		35,0	Área Terreno	1400,0
Área T. Construída	97,60	Vlr Venal Terreno	1.144,65		Vlr Venal Construção		5.316,27	Vlr Venal Total	6.460,92
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	30/01/2011	Fim Propriedade	-	Percentual (%)	100,00		
CNPJ/CNPJ	01.766.034/0002-35	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA						
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção 1958	Área Construída 97,60								
Data Habite-se 23/01/2011	Nº Habite-se								
CARACTERÍSTICAS									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00		
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção POPULAR		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 54,47	Alíquota 0,00		
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00		
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 1,06	Alíquota 0,00		
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL		Obrigatória Sim		Início 01/01/2009	Valor 1,38	Alíquota 0,00		
SEÇÃO DE LOGRADOURO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 009510	Logradouro JOSE HEMETERIO DE CARVALHO					Metragem 40,00		
CONFECCAO Registrado em: 19/12/2016 11:43:21									
Página: 1									
Gestão de Tributos www.simplificadba.com									



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

BAHIA

ESTADO DE _____
COMARCA DE **PAULO AFONSO**
MUNICÍPIO DE **SANTA BRIGIDA**
DISTRITO DE _____

ZEZITO APOSTOLO DA SILVA
TABELIÃO

LIVRO Nº **11** FLS. **62** TRASLADO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – VALOR – R\$ 215.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e sete/1997/ aos **dezenove**/16/ dias do mês de **Agosto** do dito ano, nest a Cidade de Santa Brigida da Comarca de Paulo Afonso

do Estado de **B A H I A**, em meu cartório
perante mim **Tabelião Público** e das duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado, como outorgante vendedor **OASIS SERVIÇO AUTO PEÇAS / LTDA**, representado pelo o Senhor, **NICOLSON ARAUJO CHAVES**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do CPF sob nº 030085925-20
CARTEIRA DE Identidade sob nº 126.454-A1, domiciliado e residente á Rua Engº Marchetti nº 112 Acamp CHESP, E como outorgado comprador **COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA**, portadora do CGC 01.766.034/0001-54, representado neste ato pelo o Sr **NICOLSON ARAUJO CHAVES**, domiciliado e residente na cidade de Paulo Afonso Bahia . Tendo o CGC da vendedora .149.34079/001-84

todos conhecidos de mim **TABELIÃO PÚBLICO** e das duas testemunhas referidas; do que dou fé. E, perante estas pel o outorgant e vendedor me foi dito que, a justo título senhor e legítimo possuidor

Ord. 116



possuidor de uma área digo Um prédio com área construída de // 744,00m² (setecentos e quarenta e quatro metros quadrados), com teto de concreto armado, contendo uma parte inferior um conjunto com 06 aparelhos sanitários, e um chuveiro universal com acabamento nas paredes de azulejo tipo "A", até a altura de 1,80m/um metro e oitenta centímetros/ol um sanitário com chuveiro individual, ol uma sala de máquinas com acabamento de azulejo branco, e piso de placas de concreto; uma sala de depósitos com paredes de chapisco e piso de cimento queimado, ol uma sala, para escritório com piso de cerâmica esmaltada, com um sanitário e chuveiro, uma sala de recepção, ol um salão para refeitório com dois/02/ sanitários// PISO DE CERAMICA e paredes com a julejo até a altura de 1,80m/ um metro e oitenta centímetros/, uma cozinha com acabamento nas paredes de azulejo e piso de cimento armado digo queimado, No pavimento superior onze/11/ apartamentos com piso de granito e laje de concreto armado com sanitários independentes em azulejo de 1ª qualidade, com ol sanitário, uma pia e chuveiro. Todos apartamentos possuem janelas em alumínio, construído em um terreno medindo 40,00/quarenta metros de frente e de fundos, por 35,0 (trinta e cinco metros de frente e de fundos/, comprimentos de ambos aos lados, totalizando uma área de 1.400,00m²/ Um mil e quatrocentos metros quadrados localizada a Rua Marechal Floriano Peixoto (antiga Luiz Viana) limitando-se pela a frente com a / Rua Mal. Floriano Peixoto, pela a direita com o mesmo outorgado comprador, pela a esquerda com Av. Contorno e pelos os fundos com Gonçalo Primo dos Santos e o mesmo comprador OASIS Serviço Auto Peças Ltda, que lhes houveram por compra ao Senhor Nicolson Machado Chaves e sua mulher dona Doralice Araújo Chaves, conforme escritura passada e lavrada no Cartório de Paulo Afonso no dia 25 de setembro de 1975 e Registrada no Cartório do Imovel da Comarca de Paulo Afonso no Estado da Bahia, no dia 10 de fevereiro de 1978 as fls 08 do livro L-4 sob nº 102.

que, possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo a outorgado comprador como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de

que confessa receber neste ato del outorgado em moeda corrente deste País que contém a ach exata, da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transfere lhe toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu

L-2-A, p. 134 - 134 12/01/78



que fica sendo, obrigando-se o vendedor a por si e seus sucessores, fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de quanto quando chamando à autoria. Uma Predio com área de 744,00m2

tições na Cidade de Santa Brigida digo Paulo Afonso no Estado da Bahia

Pel o outorgado comprador me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos e mais dos conhecimentos dos impostos pagos do teor seguinte:

ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos Prefeitura Municipal de Paulo Afonso, Bahia, Guia de lançamento e pagamento do imposto de transmissão sobre bens Imóveis L&BL/ Adquirente, Oasis digo Comercial de Combustíveis e transportadora Oasis Ltda, Transmissente Oasis Serviço Auto Peças Ltda, Complemento Paulo Afonso Bahia, Localização Rua Ma rechal Floriano Peixoto S/N, área do terreno 1.744,00m2 valor Final R\$ 215.000,00.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual, feita e lhes sendo lida, na presença das testemunhas, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: Assina o responsável NICOLSON ARAUJO CHAVES, NICOLSON ARAUJO CHAVES, com as testemunhas, Erivaldo Pereira de Araujo e Maria Serva de Oliveira todos meus conhecidos todos meus conhecidos do que dou fé. Eu ZEZITO APOSTOLO DA SILVA, Tabelião Público o escrevi e também assino. Santa Brígida de maio de 1997. Asss. Nicolson Araujo Chaves Nicolson Araujo Chaves Erivaldo Pereira de Araujo, Maria Serva de Oliveira e Zezito Apóstolo da Silva. Era o que se continha na esdrúgula escritura supra e retro lavrada as fls 50 do livro nº11 do qual



Do qual dou fé. Em seguida Eu Zezito Apóstolo da Silva Tabelião Público o datilografei dato e assino em público e raso, que uso.

Em test. Zeita a verdade
Santa Brígida, de agosto 1997

Zezito Apóstolo da Silva
ZEZITO APOSTOLO DA SILVA TABELIÃO PÚBLICO

REGISTRO GERAL
N.º 10910 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 380
Apresentado hoje 15 / 05 / 1998
Registrado no Livro n.º , Fls.
sob n.º , referente a matrícula n.º
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

REGISTRO GERAL
N.º 11.982 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 576
Apresentado hoje 06 / 10 / 1999
Registrado no Livro n.º , Fls.
sob n.º , referente a matrícula n.º
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

REGISTRO GERAL
N.º 12.445 DO PROTOCOLO N.º 1-C
PAG. 024
Apresentado hoje 14 / 03 / 2000
Registrado no Livro n.º 2-A, Fls. 134
sob n.º R4-134, referente a matrícula n.º 134
OBSERVAÇÕES Venda e Compra

CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA
SUB-OF. - MARLENY BATISTA DE FREITAS
Av. Apolônio Sales nº 663
PAULO AFONSO - BA.

Paulo Afonso, 06 de outubro de 1999
Paulo Afonso, 14 de março de 2000





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço: Travessa Paraíba, nº12			Bairro: Centenario			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Laécio			Telefone: (71) 9241-8197		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 125.000,00			Preço por m² 833,33			Área terreno 10		
	Endereço: Rua Mendocaru			Bairro: Gal Dutra			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: José Nivaldo da Silva			Telefone: (75) 8816-0658		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 300.000,00			Preço por m² 793,65			Área terreno 14		
	Endereço: Rua Canadá			Bairro: Caminho dos Lagos			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Fernando			Telefone: (75) 99206-8250		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 330.000,00			Preço por m² 904,11			Área terreno 15		
	Endereço: Avenida Apolônio Sales			Bairro: Centro			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Bob			Telefone: (75) 99110-4742		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 1.080.000,00			Preço por m² 900,00			Área terreno 40		
	Endereço: Avenida José Hemetério de Carvalho			Bairro: São Francisco			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Oasis Imobiliária			Telefone: (75) 3281-3068		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 400.000,00			Preço por m² 1.000,00			Área terreno 15		





	Endereço: Avenida Beira Rio	Bairro: Jardim Bahia	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Bob	Telefone: (75) 99110-4742	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 909,09	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 22	Área edificação 440,00
	Endereço: Rua Dona Menininha	Bairro: Vila Nobre	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00	Preço por m² 742,86	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 350,00	Área edificação 350,00
	Endereço: Av. Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m² 676,92	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 10	Área edificação 325,00
	Endereço: Loteamento Beira Avenida Boa Viagem	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00	Preço por m² 666,67	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 20	Área edificação 750,00
	Endereço: Rua Brumado	Bairro: Tancredo Neves II	Cidade: Paulo Afonso	UF: SE
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Rodrigo	Telefone: (79) 99905-2829	
	Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Preço por m² 1.085,27	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 52	Área construída 1290,00





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO																
Amostra	Área	Valor	Dados Iniciais	FF	FTR	Varição	FA	Índice	FSP	Índice	FTP	Homogeneização	Homogeneização	Homogeneizado Utilizado		
	(m²)	(R\$)	R\$/m²	(1)	(2)	(Ar/Ap)	(3)	sp	(4)	top	(5)	R\$/m²	Limite R\$/m²	R\$/m²		
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	1,75	-0,89	0,76	1,00	1,00	1,00	1,00	992,76	1250,00	992,76		
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	1,65	-0,73	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1.000,64	1190,48	1000,64		
3	365,00	330.000,00	904,11	0,90	1,65	-0,74	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1.134,93	1356,16	1134,93		
4	1.200,00	1.080.000,00	900,00	0,90	1,65	-0,14	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1.285,97	1350,00	1285,97		
5	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	1,65	-0,71	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1.269,75	1500,00	1269,75		
6	440,00	400.000,00	909,09	0,90	1,65	-0,69	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1.168,15	1363,64	1168,15		
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	1,80	-0,75	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1.011,96	1114,29	1011,96		
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	1,80	-0,77	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	913,64	1015,38	913,64		
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	1,80	-0,46	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	998,94	1000,00	998,94		
10	1.290,00	1.400.000,00	1.085,27	1,00	1,10	-0,08	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1.169,62	1627,91	1169,62		
(1) - Fator Fonte			(2) - Fator Transposição/Localização			MÉDIAS DAS AMOSTRAS						1.094,64			1094,64	
(3) - Fator de Área			(4) - Fator Serviços Públicos			Saneamento das Amostras (+/- 15%)						930,44			875,71	
(5) - Fator Topografia												1.258,83			1313,56	
1.400,00		ÁREA DO AVALIANDO											R\$ 1.532.490,85		R\$ 1.532.490,85	





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA		R\$/m²	FF	FTR	FA	FSP	FTP	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1		R\$ 833,33	0,90	1,75	0,76	1,00	1,00	R\$ 992,76	-0,7947
2		R\$ 793,65	0,90	1,65	0,85	1,00	1,00	R\$ 1.000,64	-0,7333
3		R\$ 904,11	0,90	1,65	0,85	1,00	1,00	R\$ 1.134,93	0,3143
4		R\$ 900,00	0,90	1,65	0,96	1,00	1,00	R\$ 1.285,97	1,4926
5		R\$ 1.000,00	0,90	1,65	0,86	1,00	1,00	R\$ 1.269,75	1,3660
6		R\$ 909,09	0,90	1,65	0,87	1,00	1,00	R\$ 1.168,15	0,5735
7		R\$ 742,86	0,90	1,80	0,84	1,00	1,00	R\$ 1.011,96	-0,6450
8		R\$ 676,92	0,90	1,80	0,83	1,00	1,00	R\$ 913,64	-1,4120
9		R\$ 666,67	0,90	1,80	0,92	1,00	1,00	R\$ 998,94	-0,7465
10		R\$ 1.085,27	1,00	1,10	0,98	1,00	1,00	R\$ 1.169,62	0,5850
Média Aritmética=		R\$ 851,19							
Média Homg. X= R\$ 1.094,64									
Variância		16.432,67							
Desvio Padrão		128,19							
Coef.Variação		11,71%							
Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 101,88							
	DADO 2	-R\$ 94,00							
	DADO 3	R\$ 40,29							
	DADO 4	R\$ 191,34							
	DADO 5	R\$ 175,11							
	DADO 6	R\$ 73,52							
	DADO 7	-R\$ 82,68							
	DADO 8	-R\$ 181,00							
	DADO 9	-R\$ 95,69							
	DADO 10	R\$ 74,99							

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,7947	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-0,7333	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,3143	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,4926	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	1,3660	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	0,5735	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,6450	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-1,4120	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-0,7465	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	0,5850	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 1.150,70		
I 0,80=	R\$ 1.038,57		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 1.610.979,03	→ Limite Superior		
&			
R\$ 1.454.002,67	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 930,44	e	R\$ 1.258,83
	R\$ 1.302.617,22		R\$ 1.762.364,48

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	1.400,00
Valor do Imóvel =	R\$ 1.532.490,85

Amplitude	
R\$ 112,13	
A/Xm	10,24%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVENBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

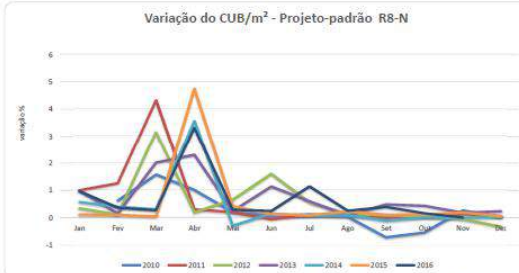
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%



Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

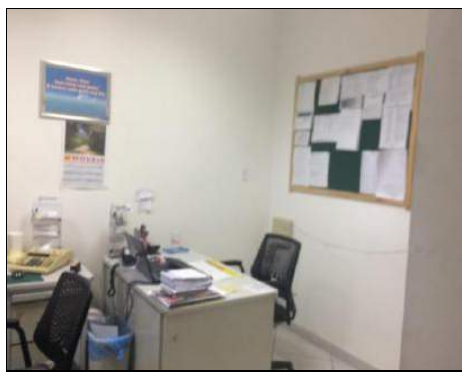
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





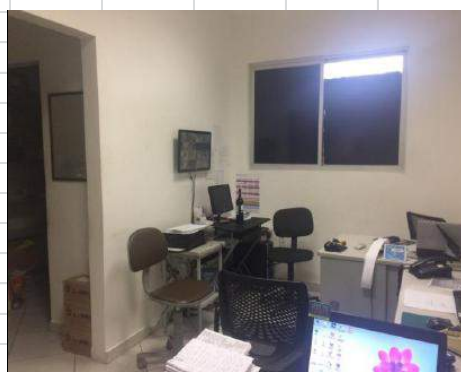
Gerência



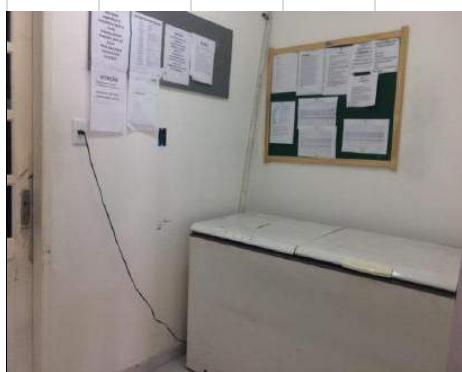
Depósito



Gerência



Gerência



Gerência

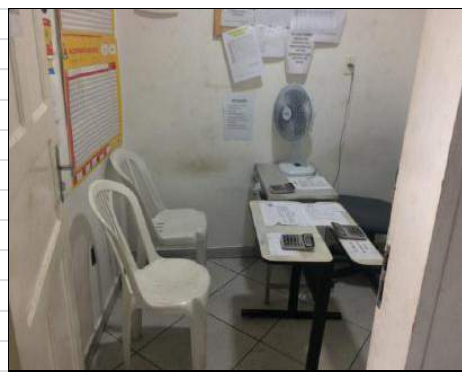


Gerência





Gerência



Gerência



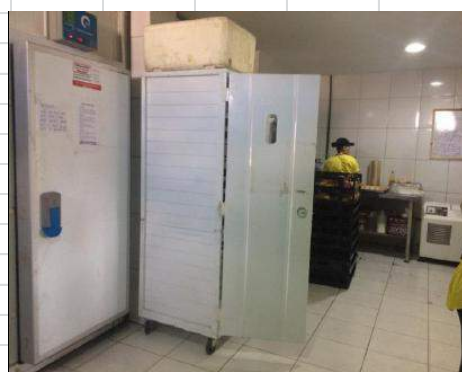
Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha





Cozinha



Cozinha



Loja de Conveniência



Loja de Conveniência



Loja de Conveniência



Loja de Conveniência





Loja de Conveniência



Loja de Conveniência



Loja de Conveniência



Loja de Conveniência



Loja de Conveniência



Loja de Conveniência





Vista interna



Vista interna



Logradouro



Logradouro



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Fachada



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Logradouro



Logradouro





Área dos funcionários



Gerência



Estoque



Estoque



Gerência



Gerência







Farmácia



Farmácia



Farmácia



Farmácia



Farmácia



Farmácia





Farmácia



Farmácia



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Sala de descanso





Sala de descanso



Banheiro



Sala de descanso



Sanitário feminino



Sanitário feminino



Sanitário masculino





Sanitário masculino



Sanitários



Sala restrita



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Banheiro



Banheiro



Quarto



Quarto



Quarto



Quarto





Corredor



Corredor



Escada de acesso ao pavimento superior



Hall



Hall



Corredor





Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento

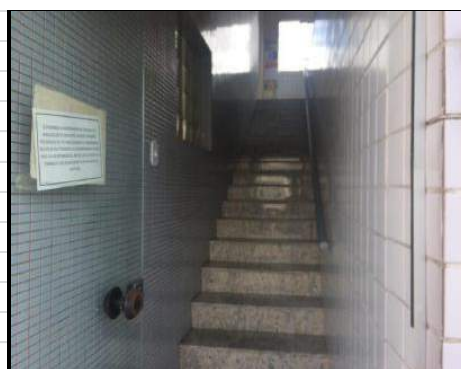


Estacionamento





Recepção



Escada de acesso ao pavimento superior



Identificação



Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO





Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA JOSÉ HEMETÉRIO DE CARVALHO N 1.631
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Boletim de Cadastro Imobiliário/Escritura de Compra e Venda
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO V - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Avenida José Hemetério de Carvalho nº 1.631, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O bairro Centro possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principal artéria as Avenidas da Maçonaria, Apolônio Sales, José Hemetério de Carvalho, Boa Viagem e Antônio Carlos Magalhães.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Em frente ao imóvel avaliando, pela Av. José Hemetério de Carvalho, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O bairro Centro, na área em estudo, possui características de utilização mista(comercial/residencial). Destacam-se as presenças de órgãos públicos, colégios, bancos, lojas, supermercados, igrejas, etc., além de um elevado número de residências unifamiliares e multifamiliares dos padrões médio-baixo e médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com Avenida José Hemetério de Carvalho, o mesmo possui uma área total de 3.808,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda (Matrícula de número 36 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA - Anexo I).





2.5.2 – EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui 2.100,00m² de área construída e aproximadamente 1.500,00m² de área pavimentada.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - reboco/azulejo
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - piso de alta resistência, cerâmica, concreto
Cobertura - estrutura metálica sob telhas de amianto
Forros - não possui
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro/alumínio
Idade aparente - 10 anos
Vida Útil Remanescente- 50 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupado pelo locatário(G. Barbosa)

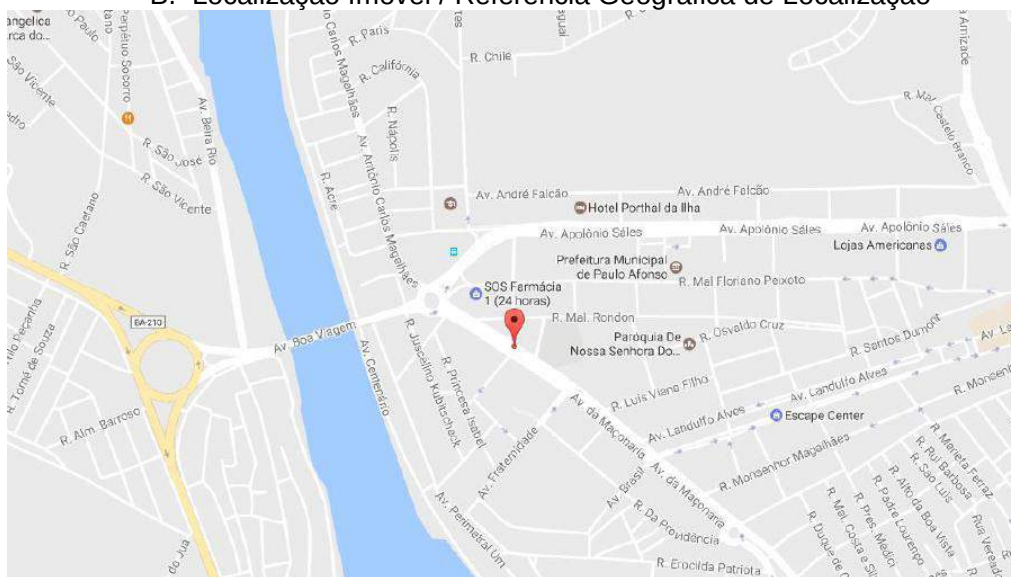


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°24'04.0"S

Longitude: 38°13'49.9"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O bairro Centro encontra-se na Zona de Comércio e Serviços 3, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.





- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (aclive)
 - o suave -0,9
 - o acentuado - 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 3.808,00m²**
- o **Serviços Públicos - 1,00**
- o **Topografia - 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região, consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 791,10/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 791,10/m² x 3.808,00m²

VT = R\$ 3.012.501,30 ≈ R\$ 3.013.000,00

Concluimos que o valor de mercado do terreno relativo ao imóvel avaliando, situado à Avenida José Hemetério de Carvalho nº 1.631, Bairro Centro, Mu-

8

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br



nicípio de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 3.013.000,00 (Três milhões e treze mil reais)**.

4.2 - EDIFICAÇÕES(VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 20% de incremento.

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 20%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Edificações Gerais - 2.100,00m² - R\$ 2.380.038,96

Benfeitorias:

- Área Pavimentada - 1.500,00m² - R\$ 130.754,03
- Urbanização - verba relativa a drenagem, reservatórios, iluminação externa e muros - (R\$ 100.000,00)

VB = Valor das Edificações + Valor das Benfeitorias

VB = R\$ 2.380.038,96 + R\$ 230.754,03

VB = R\$ 2.610.792,99 ≈ R\$ 2.611.000,00





4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VP)

RESUMO	R\$
Terreno	3.013.000,00
Edificações / Benfeitorias	3.658.000,00
Valor adotado (VP)	6.671.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Avenida José Hemetério de Carvalho nº 1.631, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor patrimonial sugerido de **R\$ 6.671.000,00 (Seis milhões seiscentos e setenta e um mil reais)**.

4.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$ 5.836.415,60	≈	R\$ 5.836.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 6.671.000,00		
Taxa de desconto (i) a.m.=	1,12%		
Prazo de absorção no mercado (n)=	12		

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Avenida José Hemetério de Carvalho nº 1.631, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 5.836.000,00 (Cinco milhões oitocentos e trinta e seis mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
ESCRITURA DE COMPRA E VENDA



 PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RECEITAS CNPJ: 14.217.327/0001-24 Avenida Antônio Sales Nº 925 - CENTRO CEP: 48.601-901 Telefone: (73) 3261-3011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	009542		Zoneamento Atual 1.101.198.00003.0306.000			Zoneamento Anterior			
Dados Cartoriais									
Endereço	AVENIDA JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, 1631 CENTRO-48.601-320 - PAULO AFONSO BA								
Tipo de Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL		Tipo do Imóvel				
Situação	ATIVO	Lançamento			Profundidade	74,0	Área Terreno	3808,0	
Área T. Construída	2.100,00	Vlr Venal Terreno	37.100,00		Vlr Venal Construção	114.387,00	Vlr Venal Total	151.353,08	
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011		Fim Propriedade			Percentual (%)	100,00
CPF/CNPJ	01.766.034/0001-54	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. CABIS LTDA						
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção	1958	Área Construída	2.100,00						
Data Habite-se	23/01/2011	Nº Habite-se							
CARACTERÍSTICAS									
Característica	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção	INDEFINIDO		Obrigatória Sim	Início	01/01/2008	Valor	0,00
Característica	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção	POPULAR		Obrigatória Sim	Início	01/01/2008	Valor	54,47
Característica	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção	INDEFINIDO		Obrigatória Sim	Início	01/01/2008	Valor	0,00
Característica	SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção	NÃO IDENTIFICADO		Obrigatória Sim	Início	01/01/2008	Valor	1,06
Característica	TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção	COMERCIAL		Obrigatória Sim	Início	01/01/2008	Valor	1,38
SEÇÃO DE LOGRADOURO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Secção	00001D		Logradouro	JOSE HEMETERIO DE CARVALHO		Metragem		
65,00									
CONFEICAO Impresso em 10/13/2016 11:56:40									
Página: 1									
Sistema de Tributos www.smafba.com.br									



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE BAHIA
COMARCA DE PAULO AFONSO
MUNICÍPIO DE SANTA BRIGIDA
DISTRITO DE " " "

ZEZITO APOSTOLO DA SILVA
TABELIÃO

LIVRO Nº 11 FLS. 59 verso TRASLADO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – VALOR R\$= 100.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e sete/1997/ aos vinte e nove "29" dias do mês de JULHO do dito ano, nest a Cidade de // Santa Brigida, na Comarca de Paulo Afonso

do Estado de B A H I A, em meu cartório
perante mim Tabelião Público e das duas teste-
munhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas
a saber, de um lado, como outorgante vendedor CASIS-SERVIÇOS AUTO PEÇAS LTD
digo LTDA, com CGC-de nº 14.934.079/0001-32, neste ato devida-
mente representado pelo Sócio Gerente NICOLSON ARAUJO CHAVES,
brasileiro, casado, comerciante, port do CPF sob nº 030.085.925-
20 e RG-1.676.353, residente á Rua Otaviano Leandro de Moraes
988 na cidade de Paulo Afonso Bahia. E como outorgado comprador //
COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA CASIS LTDA, neste
ato devidamente representado pelo o Sr. NICOLSON ARAUJO CHAVES,
brasileiro, casado, comerciante, domiciliado e residente a Rua O-
taviano Leandro de Moraes, 988 na cidade de Paulo Afonso Bahia,/
sendo o CGC da outorgada compradora, 01.766.034/0001/54.

todos conhecidos de mim Tabelião Público e das duas testemunhas referidas; do
que dou fé, E, perante estas pel o outorgante vendedor me foi dito que, a justo tí-
tulo senhor e legítimo possuidor



passador, digo possuidor de um terreno medindo 65,00/sessenta e cinco metros de frente, tendo o referido terreno forma de setor esférico irregular, totalizando uma área de 3.808,00m²/tres mil oitocentos e oito metros quadrados), localizada à Av. Contorno na Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia, limitando-se pela a frente com a Av. Contorno, pela direita com Metódio Nunes Magalhães, pela esquerda com o Ginásio Polivalente e pelos fundos com uma rua existente, adquirido por compra ao Senhor ALEXANDRE AMANCIO DOS SANTOS viúvo, conforme escritura passada e lavrada no cartório da Cidade de Paulo Afonso Bahia no dia 16 de março do ano de 1991, pela a Tabeia Alda Ferreira Soares e Registrada no Cartório do Imóvel da Comarca de Paulo Afonso no Estado da Bahia no dia 12 de abril de 1992, as fls 36 do Livro 2-A sob nºR2-36 referente a matrícula nº 36,3 como possuem o referido Imovel livre e desembaraçada resolveram a vender como de fato vendida tan-na pelo o preço certo e previamente convencionado conforme declara.

que, possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado para vendê-lo a o outorgado comprador como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de que confessa receber neste ato del a outorgado em moeda corrente deste País que cont a e ach a exata, da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transfere lhe toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu



que fica sendo, obrigando-se o vendedor a esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando demandado à autoria. Uma área de terra medindo 3.808,00m² e oito metros quadrados/ no ligar denominado Avenida Contorno na Cidade de Paulo Afonso Bahia.

Pelo outorgado comprador me foi dito que aceitava a presente escritura em todos seus expressos termos e mais todos os denominados dos impostos pagos do teor seguinte:

ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO, Bahia, guia de lançamento e pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis/ ITBI/, guia nº 450/97, Adquirente Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasis Oasis Ltda, CEC-01.766.034/0001-54. Adquirente digo transmitente: Oasis - Serviço Auto Peças Ltda, CEC 14.934.079/0001-32, Logradouro Avenida Contorno Paulo Afonso Ba. área do terreno 3.808,00m² natureza da compra e venda, valor final R\$ 100.000,00. Me foi apresentado as certidões NEGATIVAS da referida escritura que foi arquivada neste cartório.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavei esta escritura, a qual, feita e lida sendo lida, na presença das testemunhas, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: o representante NICOLSON ARAUJO CHAVES com as testemunhas, Erivaldo Pereira de Araujo e Maria Serya de Oliveira todos meus conhecidos domiciliados e residentes na cidade de Santa Brígida meus conhecidos do que dou fé. Eu Zezito Apóstolo da Silva Tabelião Público o escrevi e também assino. Santa Brígida 29 de maio de 1997. Asss. Nicolson Araujo Chaves, Nicolson Araujo Chaves, Erivaldo Pereira de Araujo Maria Serya de Oliveira e Zezito Apóstolo da Silva. Era o que se continha na escritura supra e retro lavrada as fls 52 do livro nº 11 do qual me reporto



Reporto do que dou fê. Em seguida Eu Zezito Apóstolo da Silva
Tabelião Público o datilografei dato e assino em público e
raço que faço uso.

Em testemunha *[assinatura]* da verdade

SANTA BRIGIDA, 29 de Julho de 1997

Zezito Apóstolo da Silva
ZEZITO APOSTOLO DA SILVA TABELIÃO PÚBLICO

[Carimbo: Tabelião Público, Estado de Santa Brígida - 200]

[Carimbo: Tabelião Público, Estado de Santa Brígida - 200]

REGISTRO GERAL

N.º 10.908 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 380
Apresentado hoje 15 / 05 / 1998
Registrado no Livro n.º _____, Fla. _____
sob n.º _____ referente a matrícula n.º _____
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

[Carimbo: CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS, OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA, SUB-OF. - MARLENY BATISTA S. DE FREITAS, Av. Apolônio Sales n.º 663, 12.443]

REGISTRO GERAL

N.º 11.980 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 575
Apresentado hoje 06 / 10 / 1999
Registrado no Livro n.º _____, Fla. _____
sob n.º _____ referente a matrícula n.º _____
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

[Carimbo: CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS, OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA, SUB-OF. - MARLENY BATISTA S. DE FREITAS, Av. Apolônio Sales n.º 663]

REGISTRO GERAL

N.º 024 DO PROTOCOLO N.º 1-C
PAG. 024
Apresentado hoje 14 / 03 / 2000
Registrado no Livro n.º 2-AO, Fla. 197
sob n.º _____ referente a matrícula n.º 36
OBSERVAÇÕES Venda e Compra

[Carimbo: CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS, OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA, SUB-OF. - MARLENY BATISTA S. DE FREITAS, Av. Apolônio Sales n.º 663]

Paulo Afonso, 06 de outubro 1999

Paulo Afonso, 14 de março de 2000





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço: Travessa Paraíba, nº12			Bairro: Centenario			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Laécio			Telefone: (71) 9241-8197		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 125.000,00			Preço por m² 833,33			Área terreno 150,00		
	Endereço: Rua Mendocaru			Bairro: Gal Dutra			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: José Nivaldo da Silva			Telefone: (75) 8816-0658		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 300.000,00			Preço por m² 793,65			Área terreno 378,00		
	Endereço: Rua Canadá			Bairro: Caminho dos Lagos			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Fernando			Telefone: (75) 99206-8250		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 330.000,00			Preço por m² 904,11			Área terreno 365,00		
	Endereço: Avenida Apolônio Sales			Bairro: Centro			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Bob			Telefone: (75) 99110-4742		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 1.080.000,00			Preço por m² 900,00			Área terreno 1200,00		
	Endereço: Avenida José Hemetério de Carvalho			Bairro: São Francisco			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Oasis Imobiliária			Telefone: (75) 3281-3068		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 400.000,00			Preço por m² 1.000,00			Área terreno 400,00		





	Endereço: Avenida Beira Rio	Bairro: Jardim Bahia	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Bob	Telefone: (75) 99110-4742	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 909,09	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		22	Área terreno 440,00	Área edificação
	Endereço: Rua Dona Menininha	Bairro: Vila Nobre	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00	Preço por m² 742,86	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 350,00	Área edificação
	Endereço: Av. Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m² 676,92	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		10	Área terreno 325,00	Área edificação
	Endereço: Loteamento Beira Avenida Boa Viagem	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00	Preço por m² 666,67	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		20	Área terreno 750,00	Área edificação
	Endereço: Rua Brumado	Bairro: Tancredo Neves II	Cidade: Paulo Afonso	UF: SE
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Rodrigo	Telefone: (79) 99905-2829	
	Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Preço por m² 1.085,27	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
		52	Área terreno 1290,00	Área construída





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO															
Amostra	Área	Valor	Dados Iniciais	FF	FTR	Variação	FA	Índice	FSP	Índice	FTP	Homogeneização	Homogeneização	Homogeneizado Utilizado	
	(m²)	(R\$)	R\$/m²	(3)	(2)	(Ar/Ap)	(3)	sp	(4)	top	(5)	R\$/m²	Limite R\$/m²	R\$/m²	
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	1,40	-0,96	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	700,83	1250,00	700,83	
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	1,30	-0,90	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	695,69	1190,48	695,69	
3	365,00	330.000,00	904,11	0,90	1,30	-0,90	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	789,05	1356,16	789,05	
4	1.200,00	1.080.000,00	900,00	0,90	1,30	-0,68	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	911,46	1350,00	911,46	
5	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	1,30	-0,89	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	882,79	1500,00	882,79	
6	440,00	400.000,00	909,09	0,90	1,30	-0,88	0,76	1,00	1,00	1,00	1,00	812,15	1363,64	812,15	
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	1,45	-0,91	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	719,34	1114,29	719,34	
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	1,55	-0,91	0,74	1,00	1,00	1,00	1,00	694,24	1015,38	694,24	
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	1,45	-0,80	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	710,09	1000,00	710,09	
10	1.290,00	1.400.000,00	1.085,27	1,00	1,05	-0,66	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	995,32	1627,91	995,32	
MÉDIAS DAS AMOSTRAS												791,10		791,10	
Saneamento das Amostras (+/- 15%)												672,43		632,88	
												909,76		949,32	
(1) - Fator Fonte		(2) - Fator Transposição/Localização										R\$	3.012.501,30	R\$	3.012.501,30
(3) - Fator de Área		(4) - Fator Serviços Públicos													
(5) - Fator Topografia															
3.808,00		ÁREA DO AVALIANDO													





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA		R\$/m²	FF	FTR	FA	FSP	FTP	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1		R\$ 833,33	0,90	1,40	0,67	1,00	1,00	R\$ 700,83	-0,8422
2		R\$ 793,65	0,90	1,30	0,75	1,00	1,00	R\$ 695,69	-0,8902
3		R\$ 904,11	0,90	1,30	0,75	1,00	1,00	R\$ 789,05	-0,0191
4		R\$ 900,00	0,90	1,30	0,87	1,00	1,00	R\$ 911,46	1,1230
5		R\$ 1.000,00	0,90	1,30	0,75	1,00	1,00	R\$ 882,79	0,8555
6		R\$ 909,09	0,90	1,30	0,76	1,00	1,00	R\$ 812,15	0,1964
7		R\$ 742,86	0,90	1,45	0,74	1,00	1,00	R\$ 719,34	-0,6694
8		R\$ 676,92	0,90	1,55	0,74	1,00	1,00	R\$ 694,24	-0,9036
9		R\$ 666,67	0,90	1,45	0,82	1,00	1,00	R\$ 710,09	-0,7558
10		R\$ 1.085,27	1,00	1,05	0,87	1,00	1,00	R\$ 995,32	1,9054
Média Aritmética=		R\$ 851,19							
									Média Homg. X= R\$ 791,10
Variância		11.488,05							
Desvio Padrão		107,18							
Coef.Variação		13,55%							



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,8422	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-0,8902	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	-0,0191	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,1230	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,8555	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	0,1964	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,6694	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-0,9036	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-0,7558	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	1,9054	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 837,97		
I 0,80=	R\$ 744,22		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 3.191.002,96	→ Limite Superior		
&			
R\$ 2.833.999,65	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 672,43	e	R\$ 909,76
	R\$ 2.560.626,11		R\$ 3.464.376,50

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	3.808,00
Valor do Imóvel =	R\$ 3.012.501,30

Amplitude	
R\$ 93,75	
A/Xm	11,85%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVEMBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

 Valores em R\$/m²
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

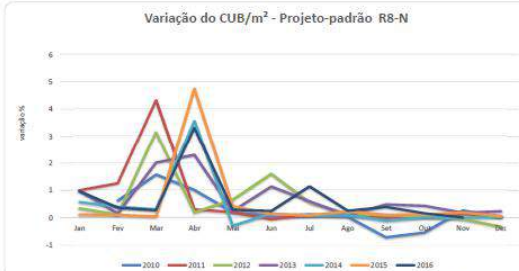
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%


Projeto-Padrão R8-N (NOVEMBRO/16)

Variação em Novembro/16 = 0,01 %

Nº Índice = 185,242 (base fev/07=100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





Estacionamento



Entrada



Fachada



Fachada



Fachada



Estacionamento





Logradouro



Identificação



Logradouro



Logradouro



Área externa



Área externa





Vista externa



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

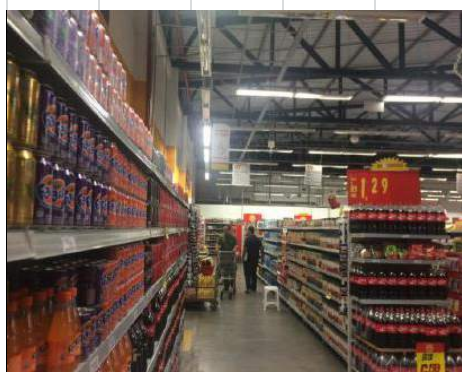




Vista interna



Saída de emergência



Vista interna



Vista interna

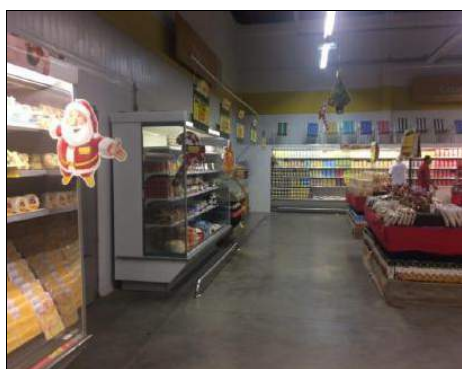


Vista interna



Vista interna

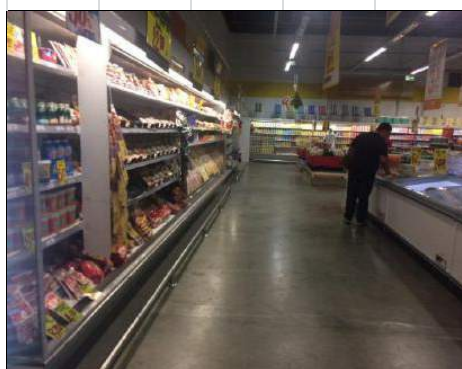




Vista interna



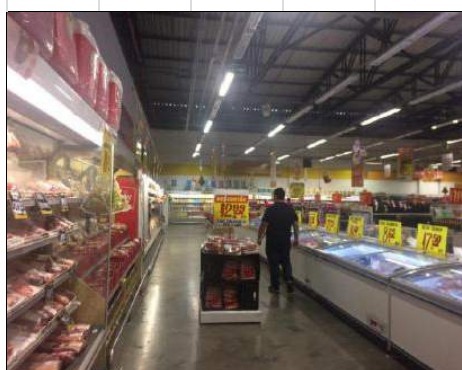
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA JOSÉ HEMETÉRIO DE CARVALHO S/N
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Escritura de Compra e Venda/Boletim de Cadastro Imobiliário
- ANEXO II - Características do Modelo Avaliatório
 - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO IV - Resumo Curricular do Responsável Técnico
- ANEXO V -





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Avenida José Hemetério de Carvalho s.n., Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O Bairro Centro possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principal artéria as Avenidas da Maçonaria, Apolônio Sales, José Hemetério de Carvalho, Boa Viagem e Antônio Carlos Magalhães.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Em frente ao imóvel avaliando, pela Av. José Hemetério de Carvalho, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Centro, na área em estudo, possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se as presenças de órgãos públicos, colégios, bancos, lojas, supermercados, igrejas, etc., além de um elevado número de residências unifamiliares e multifamiliares dos padrões médio-baixo e médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com Avenida José Hemetério de Carvalho, possuindo uma área total de 680,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante, Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda da Matrícula de número 1.617 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA (Anexo I).

2.5.2 – EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui 502,36m² de área construída.





CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

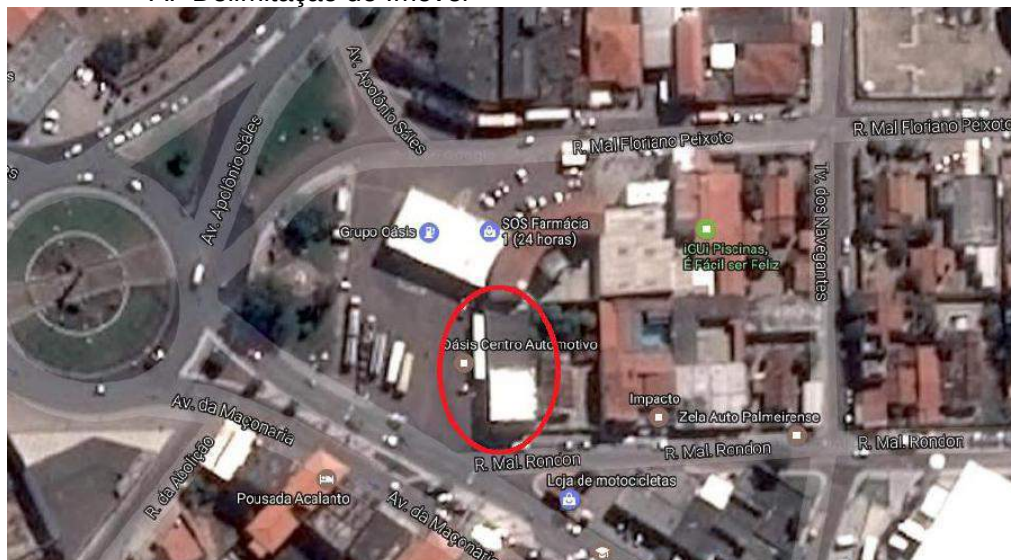
Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - reboco/azulejo
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - cerâmica, concreto
Cobertura - estrutura de madeira sob telhas cerâmicas
Forros - gesso
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro/alumínio
Idade aparente - 10 anos
Vida Útil Remanescente- 50 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - ocupado pelo proprietário

Observação: As edificações erigidas sobre o terreno não estão devidamente averbadas



2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°24'00.8"S

Longitude: 38°13'52.9"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O Bairro Centro encontra-se na Zona de Comércio e Serviços 3, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPosição/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.



- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (active)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 680,00m²**
- o **Serviços Públicos - 1,00**
- o **Topografia - 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região, consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pela matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 1.184,28m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 1.184,28/m² x 680,00m²

VT = R\$ 805.331,94 ≈ R\$ 805.000,00

Concluimos que o valor de mercado do terreno relativo ao imóvel avaliando, situado à Avenida José Hemetério de Carvalho s.n., Bairro Centro, Município



de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 805.000,00 (Oitocentos e cinco mil reais)**.

4.2 - EDIFICAÇÕES

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 45% de incremento.

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 50%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Centro Automotivo - 502,36m² - R\$ 1.241.459,36

Benfeitorias:

- Pavimentação Externa - R\$ 15.696,00

VB = Valor das Edificações + Valor das Benfeitorias

VB = R\$ 1.241.459,36 + R\$ 15.696,00

VB = R\$ 1.257.155,36 ≈ R\$ 1.257.000,00





Os valores acima foram calculados segundo demonstrações constantes no quadro seguinte:

ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Vida Rem.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	Id. Ap.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações										
1	Edificações (Oficina, escritório e sanitários)	502,36	R\$ 2.835,00	50	2	60	0,872	10	R\$ 2.471,25	R\$ 1.241.459,36
	Subtotal Edificações									R\$ 1.241.459,36
Benfeitorias/Equipamentos										Valor Total (Vbenf)
2	Pavimentação externa	180,00	100	50	2	60	0,872	10	R\$ 15.696,00	R\$ 15.696,00
	Subtotal Benfeitorias								R\$ 15.696,00	R\$ 15.696,00
							Subtotal Edificações	R\$ -		R\$ 1.241.459,36
							Subtotal Benfeitorias	R\$ 15.696,00		R\$ 15.696,00
							Total (Vedif + Vbenf)	R\$ 15.696,00		R\$ 1.257.155,36



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VP)

RESUMO	R\$
Terreno	805.000,00
Edificações / Benfeitorias	1.257.000,00
Valor adotado (VP)	2.062.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Avenida José Hemetério de Carvalho s.n., Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor de mercado sugerido de **R\$ 2.062.000,00 (Dois milhões e sessenta e dois mil reais)**.

4.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$ 1.804.030,72	≈	R\$ 1.804.000,00
------	------------------	---	------------------

Valor de Venda (VV)=	R\$ 2.062.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=	1,12%
Prazo de absorção no mercado (n)=	12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Avenida José Hemetério de Carvalho s.n., Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 1.804.000,00 (Um milhão oitocentos e quatro mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017.

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE BAHIA
 COMARCA DE PAULO AFONSO
 MUNICÍPIO DE SANTA BRIGIDA
 DISTRITO DE "

ZEZITO APOSTOLO DA SILVA

TABELIÃO

LIVRO Nº 11 FLS. 61 verso TRASLADO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – VALOR –R\$ 85.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e sete/1997/ aos dezesesseis/16 dias do mês de Agosto do dito ano, nest a Cidade de SANTA BRIGIDA da Comarca de Paulo Afonso do Estado de B A H I A, em meu cartório perante mim Tabelião Público e das duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado, como outorgante vendedor OASIS SERVIÇOS AUTO PEÇAS LTDA, -CGC 14934079/001-32, representado por NICOLSON ARAUJO CH digo CHAVES, brasileiro, solteiro, comerciante m portador do CPF sob nº 030085925- CI 126.454-41, domiciliado e residente na Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia. E como outorgado comprador COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA, portadora do CGC, 01.766.034/0000-54, representado pelo o Sennor NICOLSON ARAUJO CHAVES, brasileiro, solteiro comerciante portador do CPF sob nº 030085925-CI 126.454-41, domiciliado e residente na Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia.

todos conhecidos de mim Tabelião Público e das duas testemunhas referidas; do que dou fé. E, perante estas pel o outorgant e vendedor me foi dito que, a justo título senhor e legítimo possuidor

Ord. 116



Possuidor de de uma área de 680,00m² (seiscentos e oitenta metros quadrados), localizado a Rua Marechal Rondon S/N na cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia, limitando-se pela a frente com a Rua, Mal. Rondon, pela a direita com Nicolson Machado Chaves pela esquerda com Gonçalo Primo dos Santos e pelos os fundos com Avenida Contorno, que lhes houvera por compra a PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO, conforme escritura passada e lavrada no Cartório da Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia no dia 05 de setembro do ano de 1975 pela a Tabelião Alda Ferreira Soares, e registrada no Cartório do Imovel da Comarca de Paulo Afonso no Estado da Bahia no dia 18 de novembro de 1975, as fls 72 do Livro L-3-Dsob nº 1.617.

que, possuindo o imóvel 1 acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, est a justo e contratado para vendê-lo a outorgado comprador como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de

que confessa
 receber neste ato del outorgado em moeda corrente deste País que cont e ach exata, da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transfere lhe toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu



que fica sendo, obrigando-se o vendedor a por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chegar à autoria. Uma área de 680,00m² (seiscentos e oitenta metros quadrados) localizado a Rua Marechal Rondon S/N na Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia.

Pelo outorgado comprador me foi dito que aceita a presente escritura em todos seus expressos termos e mais dois conhecimentos dos impostos pagos do teor seguinte.

ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos Prefeitura Municipal de Paulo Afonso-Bahia, guia de lançamento e pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis, guia nº 490897. Adquirente Comercial de Combustíveis e Transportadora Oasiss Ltda, Transmissente Oasis SERVIÇO AUTO PEÇAS LTDA, Logradouro Rua Marechal Rondon Paulo Afonso Bahia, Área do terreno 680,00m², natureza compra e venda, valor final R\$ 85.00 00, Me foi apresentado as certidões negativas que ficam arquivadas neste cartório.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual, feita e lida sendo lida, na presença das testemunhas, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: Ass o representante NICOLSON ARAUJO CHAVES, NICOLSON ARAUJO CHAVES, com as testemunhas, Erivaldo Pereira de Araujo e Maria Serva de Oliveira, todos meus conhecidos do que dou fé. Eu Zezito Apóstolo da Silva Tabelião Público o escrevi e também assinou. Santa Brígida 16 de agosto de 1997.

ASS: Nicolson Araujo Chaves, Nicolson Araujo Chaves, Erivaldo Pereira de Araujo, Maria Serva de Oliveira e Zezito Apóstolo da Silva. Era o que se continha na escritura supra e retro lavrada as folhas, 50 do livro nº 11, do qual me reporto e dou fé. Em seguida Eu



Em seguida Eu ZEZITO APOSTOLO DA SILVA, Tabelião Público o datilo grafei dato e assino em público e raso que uso.

Em Test. *[Assinatura]* da verdade

SANTA BRIGIDA, 16 de Agosto de 1997

[Assinatura: Zezito Apostolo da Silva]
ZEZITO APOSTOLO DA SILVA TABELIÃO PÚBLICO

REGISTRO GERAL

N.º 10.909 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 380
Apresentado hoje 15 / 05 / 1998
Registrado no Livro n.º _____, Fls. _____
sob n.º _____, referente a matrícula n.º _____
OBSERVAÇÕES: Suscitação de Dívida

de _____ de _____

CARTORIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA
SUB-OF. M. LENY BAISTA S. DE FREITAS
Av. Apolônio Sales n.º 663
PAULO AFONSO - BA.

REGISTRO GERAL

N.º 11.981 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 575
Apresentado hoje 06 / 10 / 1999
Registrado no Livro n.º _____, Fls. _____
sob n.º _____, referente a matrícula n.º _____
OBSERVAÇÕES: Suscitação de Dívida

de _____ de _____

Paulo Afonso, 06 de outubro de 1999

REGISTRO GERAL

N.º 12.444 DO PROTOCOLO N.º 1-C
PAG. 024
Apresentado hoje 14 / 03 / 2000
Registrado no Livro n.º 2-AO, Fls. 198
sob n.º R1-8.193, referente a matrícula n.º 8.193
OBSERVAÇÕES: Venda e Compra

de _____ de _____

Paulo Afonso, 14 de março de 2000

CARTORIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA
SUB-OF. - M. LENY BAISTA S. DE FREITAS
Av. Apolônio Sales



 PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DEPARTAMENTO DE REGRITAS CNPJ: 14.217.327/0001-24 Avenida Apolônio Sales Nº 626 - CENTRO CEP: 46.001-901 - Telefone: (75) 3281-3011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	009519	Zoneamento Atual 1.101.195.00003.0174.000				Zoneamento Anterior			
Dados Cartoriais									
Endereço	AVENIDA JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, 9 CENTRO 46.001-329 - PAULO AFONSO BA								
Tipo de Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL		Tipo de Imóvel				
Situação	ATIVO	Lançamento			Profundidade		19,22	Área Terreno	986,0
Área T. Construída	602,36	Vlr Venal Terreno	6.636,80		Vlr Venal Construção		27.393,55	Vlr Venal Total	34.009,35
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade	-	Percentual (%)	100,00		
CPF/CNPJ	01.766.034/0001-54	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA						
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção	1898	Área Construída	662,36						
Data Habite-se	23/01/2011	Nº Habite-se							
CARACTERÍSTICAS									
Característica	SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00			
Característica	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção POPULAR	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 54,47	Aliquota 0,00			
Característica	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Aliquota 0,00			
Característica	SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,06	Aliquota 0,00			
Característica	TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,38	Aliquota 0,00			
SEÇÃO DE LOGRADOURO									
Testada	TESTADA PRINCIPAL	Seção	000010	Logradouro	JOSE HEMETERIO DE CARVALHO			Metragem 35,35	
CONCEICAO									
Impresso em: 18/10/2016 11:43:47				Página: 1			Sistema de Tributos www.sistematributos.com		





ANEXO II
ESCRITURA DE COMPRA E VENDA/
CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço: Travessa Paraíba, nº12			Bairro: Centenario			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Laécio			Telefone: (71) 9241-8197		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 125.000,00	Preço por m² 833,33		Fronte 10	Área terreno 150,00				
	Endereço: Rua Mendocaru			Bairro: Gal Dutra			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: José Nivaldo da Silva			Telefone: (75) 8816-0658		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Prolongamento da Av. Franklin C. 300.000,00	Preço por m² 793,65		Fronte 14	Área terreno 378,00				
	Endereço: Rua Canadá			Bairro: Caminho dos Lagos			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Fernando			Telefone: (75) 99206-8250		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 330.000,00	Preço por m² 904,11		Fronte 15	Área terreno 365,00				
	Endereço: Avenida Apolônio Sales			Bairro: Centro			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Bob			Telefone: (75) 99110-4742		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 1.080.000,00	Preço por m² 900,00		Fronte 40	Área terreno 1200,00				
	Endereço: Avenida José Hemetério de Carvalho			Bairro: São Francisco			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Oasis Imobiliária			Telefone: (75) 3281-3068		
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016			Área edificação		
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 1.000,00		Fronte 15	Área terreno 400,00				





	Endereço: Avenida Beira Rio	Bairro: Jardim Bahia	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Bob	Telefone: (75) 99110-4742	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 909,09	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 22	Área edificação 440,00
	Endereço: Rua Dona Menininha	Bairro: Vila Nobre	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00	Preço por m² 742,86	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 350,00	Área edificação 350,00
	Endereço: Av. Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m² 676,92	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 10	Área edificação 325,00
	Endereço: Loteamento Beira Avenida Boa Viagem	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00	Preço por m² 666,67	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 20	Área edificação 750,00
	Endereço: Rua Brumado	Bairro: Tancredo Neves II	Cidade: Paulo Afonso	UF: SE
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Rodrigo	Telefone: (79) 99905-2829	
	Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Preço por m² 1.085,27	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
			Área terreno 52	Área construída 1290,00





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO															
Amostra	Área	Valor	Dados Iniciais	FF	FTR	Variação	FA	Índice	FSP	Índice	FTP	Homogeneização	Homogeneização	Homogeneizado Utilizado	
	(m ²)	(R\$)	R\$/m ²	(1)	(2)	(Ari/Ap)	(3)	sp	(4)	top	(5)	R\$/m ²	Limite R\$/m ²	R\$/m ²	
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	1,75	-0,78	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1.086,54	1250,00	1086,54	
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	1,65	-0,44	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1.095,16	1190,48	1095,16	
3	365,00	330.000,00	904,11	0,90	1,65	-0,46	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1.242,14	1356,16	1242,14	
4	1.200,00	1.080.000,00	900,00	0,90	1,65	-0,76	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1.434,84	1350,00	1350,00	
5	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	1,65	-0,41	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1.389,70	1500,00	1389,70	
6	440,00	400.000,00	909,09	0,90	1,65	-0,35	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1.278,50	1363,64	1278,50	
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	1,80	-0,49	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1.107,55	1114,29	1107,55	
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	1,80	-0,52	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	999,95	1015,38	999,95	
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	1,80	-0,10	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1.106,78	1000,00	1000,00	
10	1.290,00	1.400.000,00	1.085,27	1,00	1,10	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1.293,28	1627,91	1293,28	
(1) - Fator Fonte	680,00		ÁREA DO AVALIANDO		MÉDIAS DAS AMOSTRAS								1.203,44	1184,28	
(3) - Fator de Área					Saneamento das Amostras (+/- 15%)								1.022,93	947,43	
(5) - Fator Topografia													1.383,96	1421,14	
												R\$	818.342,08	R\$	805.311,94





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,6816	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-0,6215	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,4035	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,1556	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	1,4324	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	0,6570	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,5350	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-1,2854	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,2850	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	0,7600	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 1.247,00		
I 0,80=	R\$ 1.121,57		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 847.959,60	→ Limite Superior		
&			
R\$ 762.664,27	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 1.006,64	e	R\$ 1.361,92
	R\$ 684.515,15		R\$ 926.108,73

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	680,00
Valor do Imóvel =	R\$ 805.311,94

Amplitude	
R\$ 125,43	
A/Xm	10,59%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVEMBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

 Valores em R\$/m²
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

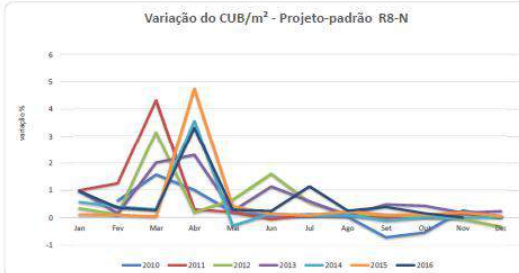
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%


Projeto-Padrão R8-N (NOVEMBRO/16)

Variação em Novembro/16 = 0,01 %

Nº Índice = 185,242 (base fev/07=100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários





W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários



W.C. dos funcionários



Sala de espera



Sala de espera





Sala de espera



Sala de espera



Sala de espera



Recepção



Fachada



Fachada





Estoque



Estoque



Estoque



Estoque



Estoque



Estoque







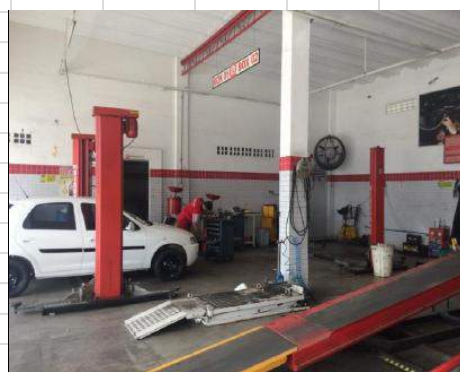
Estoque



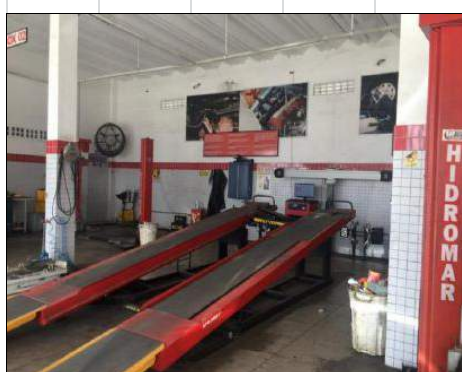
Estoque



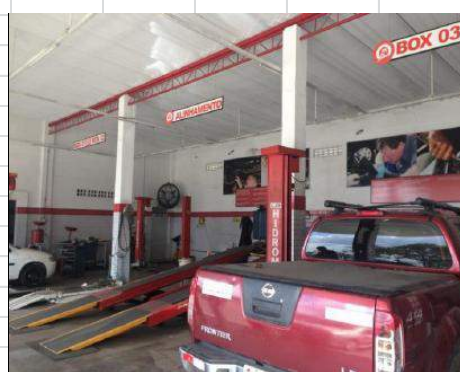
Estoque



Espaço de serviços



Espaço de serviços



Espaço de serviços





Espaço de serviços



Espaço de serviços



Espaço de serviços



Espaço de serviços



Espaço de serviços



Escritório





Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Escritório



Depósito





Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito





Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito





Depósito



Depósito



Depósito



Área interna da loja



Área interna da loja



Área interna da loja

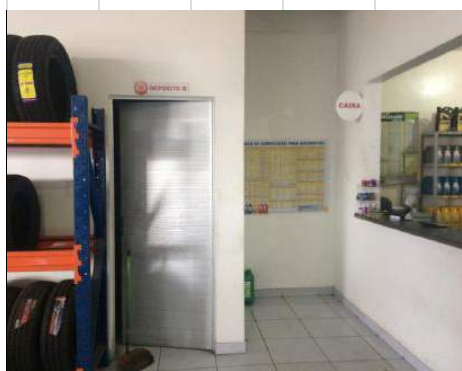




Área interna da loja



Área interna da loja



Área interna da loja



Área interna da loja





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA GETÚLIO VARGAS Nº80.
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO / BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

ANEXO I - Escritura de Compra e Venda/ Boletim de Cadastro Imobiliário
ANEXO II - Quadro de Homogeneização/ Características do Modelo Avaliatório
ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial denominado Oásis Center, situado na Av. Getúlio Vargas nº 80, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromettimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente misto (horizontal x vertical), tendo como principais artérias as Avenidas Apolônio Sales e José Hemetério de Carvalho.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, drenagem, esgoto e pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas alternativas de ônibus. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se as presenças de pontos turísticos, colégios, comércio, bancos, parques, lojas, igrejas, etc., além de imóveis residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel tem topografia concordante com a Av. Getúlio Vargas, possuindo 14,00 m de frente e de fundo, 26,85 m na lateral esquerda e na lateral direita, totalizando uma área de 375,84 m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda (Matrícula de número 318 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA - Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida, possui uma área construída total de 1.103,61m² averbada e obedece à seguinte divisão interna:





Pavimento Térreo - 12 salas, sendo as lojas 001/002 SOS Farmácia, 003/004 Loja Uhuu, 006 á 009 Farmácia Nova Fórmula, 010 Cyber – Net Lan House, 011/012 CVC.

1º Pavimento - 15 salas, sendo as lojas 101/102 Emplacadora Borges, 103/104/113 Formatti Automação, 105 BL Advocacia, 106/107 Robson Celular, 108 Dr. Rafael de Souza, 109 Escritório, 110 Drª. Jane Uchoa, 111 Loja Uhuu, 112 Dr. Numeriano Gilson, 114 Contabilidade Aragão, 115 Drª Tania Maria Alves.

2º Pavimento – 15 salas, sendo as lojas 201 Lisboa Advocacia, 202 Drª Alessandra Rocha, 203 Drª Rachel Meneses, 204 Coomapa, 205 Drª Iramaia Lúcia, 206/208 SBS Contabilidade, 207 Formatti Automação, 209 COREN-BA, 210 Pressau, 211 Souza e Souza Advocacia, 212 Drº José Fernandes Neto, 2013 á 2015 Drº Jackson Pereira.

Terraço - 01 Salão coberto para aulas, 01 área extensa descoberta.

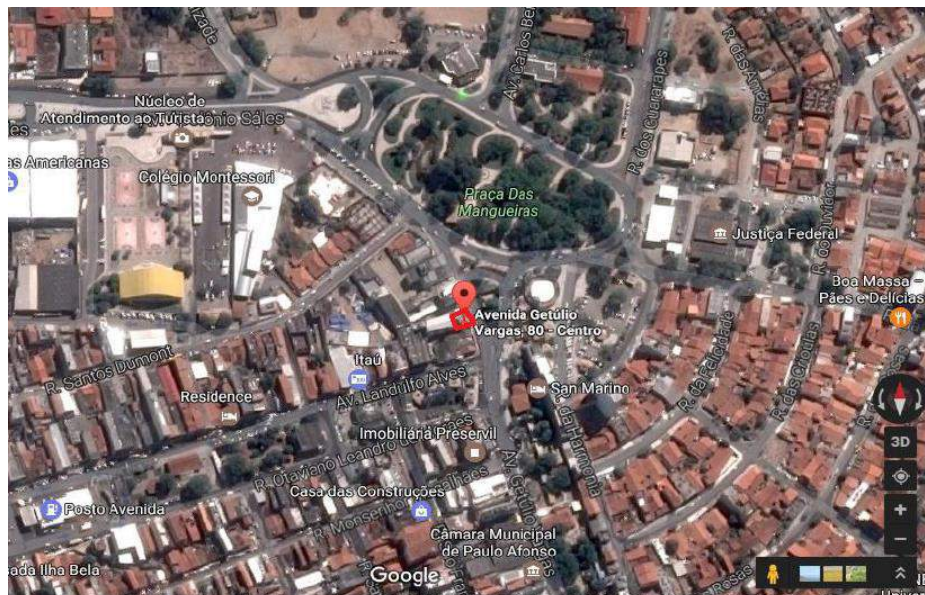
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - cerâmica e reboco
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - cerâmica
Cobertura - laje com piso cerâmico e estrutura metálica
Forros - laje e gesso
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - vidro/ferro/alumínio
Idade aparente - 12 anos
Vida Útil Remanescente - 48 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupado por inquilinos

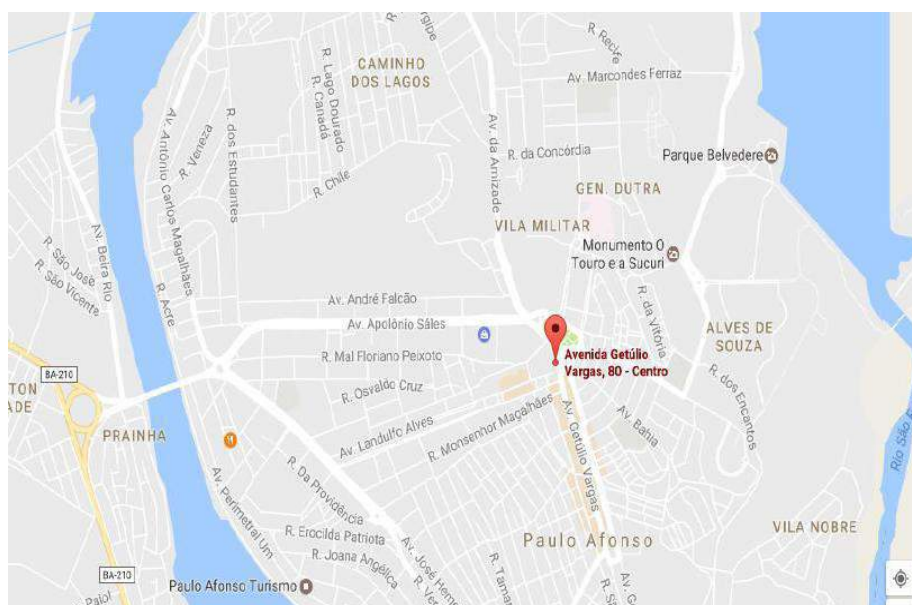


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência da Localização Geográfica:

Latitude: 09°23'57,7"S e Longitude: 38°13'04.3"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo que compreende o bairro Centro integra a Zona de Comércio e Serviços 3 pelo PDDUA (2000), predefinido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA.

Compreende uma grande faixa formada por duas avenidas paralelas com o canteiro central urbanizado, com áreas de lazer, que se estendem da praça das mangueiras, na confluência da Av. Apolônio Sales, até a igreja. Divisa entre a Vila Poty e os bairros da CHESF, é um local que possui grande frequência de público devido ao comércio variado que se desenvolveu, pelo movimento nos bares, restaurantes e áreas de recreação que atendem a uma grande parte da população da ilha.

É nesta região que está localizado o principal centro comercial da cidade de Paulo Afonso, com destaque ao longo da Avenida Getúlio Vargas, Rua São Francisco, Rua Santo Antônio, Rua Amâncio Pereira, Avenida Landulfo Alves e Avenida Otaviano Leandro de Moraes. Nos últimos anos, esse centro comercial, vem se irradiando, adentrando inclusive ao longo da antiga Rua D e da Rua Padre João Evangelista, além de outras áreas de bairros circunvizinhos.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região , consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 3215,44/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área Construída



VT = R\$ 3215,44/m² x 1.103,61m²

VT = R\$ 3.548.591,98 ≈ R\$ 3.549.000,00

Concluimos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando, situado à Av. Getúlio Vargas nº 80, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 3.549.000,00 (Três milhões quinhentos e quarenta e nove mil reais)**.

4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

VLI=VV/(1+i)^n		
VLI=	R\$ 3.104.997,59	≈ R\$ 3.105.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 3.549.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=	0,0112	
Prazo de absorção no mercado (n)=	12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando, situado na Av. Getúlio Vargas nº 80, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 3.105.000,00 (Três milhões cento e cinco mil reais)**.



5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017



GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
ESCRITURA/CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE PAULO AFONSO/BA



CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA

SUB-OF. - M^{te} LENY BATISTA B. DE FREITAS

Av. Apolônio Sales n.º 663

PAULO AFONSO - BA.

República Federativa do Brasil



ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE PAULO AFONSO

ALDA FERREIRA SOARES

TABELIA

LIVRO N.º 9-B

FLS. 082

1.º TRASLADO

Escritura de Venda e Compra — Valor R\$40.000,00 (quarenta mil reais)

SAIBAM quantos esta escritura virem que, no ano da era cristã de mil novecentos e noventa e nove, ao s treze dias do mês de Dezembro, nesta cidade de Paulo Afonso, Comarca de igual nome do Estado da Bahia em meu cartório, perante mim tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: como outorgante vendedor

OUTORGANTE VENDEDORA - EMPRESA OÁSIS SERVIÇOS AUTO PEÇAS LTDA., com sede na Av. Getúlio Vargas, 421, nesta cidade, inscrita no CGC do MF sob o n.º 14 934 079/0001-32, neste ato representada pelo sócio Nicolson Araújo Chaves, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG n.º 1.676.353-SSP/PE e do CPF. 030 085 925-20, residente na Rua Mal Rondon, 475, nesta cidade e como Outorgada Compradora **COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA**, sociedade por quotas de responsabilidade LTDA, com sede na Av. Getúlio Vargas, 421, nesta cidade, inscrita no CGC do MF sob o n.º 01 766 034/0001-54, representada pelo Gerente delegado vitalício, Nicolson Araújo Chaves, acima qualificado.

conhecid entre si e reconhecid pel prépri de mim tabelião e des duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, do que dou fé. E perante ss testemunhas, pel outorgant venddor me foi dito que, a justo título e absolutamente livre e desembaraçad de onus, hipotecas, encargos e dívidas de qualquer natureza mesmo fiscais, senhor e legitim possuidor de imóve consistente em

Um terreno medindo 375,84m² (trezentos e setenta e cinco metros e oitenta e quatro centímetros quadrados), situado nesta cidade, na AVENIDA GETÚLIO VARGAS, 80, no qual se encontra edificado um prédio com 03 (TRÊS) PAVIMENTOS, sendo um térreo e dois elevados, com área construída em torno de 1.103,61m² (um mil, cento e três metros e sessenta e um centímetros quadrados), edificado em estrutura de concreto armado, paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, revestidas em massa única, piso em marmorite e cimento: O PAVIMENTO TÉRREO tem dois salões, copa e dois banheiros; o PRIMEIRO ANDAR possui duas salas, vinte e oito quartos e dez banheiros coletivos; O ÚLTIMO PAVIMENTO elevado, tem um hall, dezessete apartamentos, copa/cozinha e sala de refeições, limitando-se pela frente com a Av. Getúlio Vargas, pela direita com José Ferreira Batista, pela esquerda com Thomas Eleférios Dimas e Joaquim F. Neto e pelos fundos com terreno pertencente ao Banco do Brasil, adquirido por compra ao Banco do Nordeste do Brasil S/A, conforme escritura pública lavrada nestas Notas, Livro 9-B, fls. 075 em 08.12.99, devidamente registrada no Cartório Imobiliário desta Comarca sob matrícula n.º, 318, livro 2-Q, fls. 130 em data de 04 de



dezembro de 1999. Que possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, foro ou pensão e quites de todos os impostos e taxas até a presente data, resolveu vendê-lo a Outorgada Compradora Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis LTDA pela quantia de R\$. 40.000,00. Na 1.ª Transação foi apresentada a CND do antigo IAPAS de n.º 207590, na forma do art. 5.º do Decreto – Lei n.º 1.958 de 09.09.82 referente ao imóvel inserido na presente escritura. Foi pago o Imposto de Transmissão ITBI, 2% sobre o valor de R\$. 150.000,00 junto a Prefeitura Municipal de Paulo Afonso. Autenticação mecânica PMPA 087 9 dez 99 \$ 3.000,00. OBS: a presente avaliação foi feita pela Prefeitura Municipal, conforme guia 772/99. Foram apresentadas Certidões Negativas de ônus, expedidas pelas repartições competentes, exigidas por lei, que ficam arquivadas. 87-

que, pelo preço ajustado de

R\$. 40.000,00 (quarenta mil reais)

que d outorgad comprador confessa e declara haver recebido

Que do outorgada compradora, confessa e declara haver recebido em moeda corrente do País,
de cujo que contou e achou exato a quitação, vende a outorgad comprador, como de
fato vendida tem, o descrito imóvel, transferindo-lhe de hoje para sem-





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RECEITAS
CNPJ: 14.217.327/0001-24
Avenida Apolônio Sales Nº 925 - CENTRO
CEP-48.801-901 Telefone: (75) 3281-3011

Boletim de Cadastro Imobiliário

Inscrição	000878	Zoneamento Atual	1.101.031.00001.0114.000		Zoneamento Anterior	
Dados Cartoriais						
Endereço	AVENIDA GETULIO VARGAS, 80 CENTRO 48.801-260 - PAULO AFONSO BA					
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel		
Situação	ATIVO	Lançamento		Profundidade	30,0	Área Terreno
Área T. Construída	1.103,81	Vlr Venal Terreno	9.726,74	Vlr Venal Construção	89.116,51	Vlr Venal Total
						375,84
						98.843,25
PROPRIETÁRIOS						
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade		Percentual (%)
CPF/CNPJ	01.768.034/0002-35	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA			100,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO						
ÁREA DA UNIDADE						
Ano Construção	1858	Área Construída	1.103,81			
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se				
CARACTERÍSTICAS						
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória	Sim	Início	01/01/2009	Valor 0,00 Aliquota 0,00
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MÉDIO BAIXO	Obrigatória	Sim	Início	01/01/2009	Valor 60,75 Aliquota 0,00
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória	Sim	Início	01/01/2009	Valor 0,00 Aliquota 0,00
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória	Sim	Início	01/01/2009	Valor 1,06 Aliquota 0,00
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL	Obrigatória	Sim	Início	01/01/2009	Valor 1,38 Aliquota 0,00
SEÇÃO DE LOGRADOURO						
Testada TESTADA PRINCIPAL	Secção 00001D	Logradouro	GETULIO VARGAS			Metragem 14,00

CONCEICAO
Impresso em: 15/12/2016 11:39:43
Página: 1
Gestão de Tributos
www.smafinancas.com





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO



MEMÓRIA DE CÁLCULO																																																																																																															
(Anexar memória de cálculo)																																																																																																															
DADOS DA AMOSTRA																																																																																																															
CÁLCULOS:																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Ficha de Pesquisa Nº</th> <th style="width: 15%;">Oferta R\$/m²</th> <th style="width: 5%;">FF</th> <th style="width: 5%;">FTA</th> <th style="width: 5%;">FIC</th> <th style="width: 5%;">FL</th> <th style="width: 5%;">FPA</th> <th style="width: 10%;">Valor Homog. R\$ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3000,00</td><td>0,90</td><td>0,83</td><td>0,96</td><td>1,14</td><td>1,08</td><td>2648,26</td></tr> <tr><td>2</td><td>4644,81</td><td>0,90</td><td>0,80</td><td>0,93</td><td>1,14</td><td>1,17</td><td>4159,52</td></tr> <tr><td>3</td><td>4775,28</td><td>0,90</td><td>0,87</td><td>0,93</td><td>1,07</td><td>1,08</td><td>4002,41</td></tr> <tr><td>4</td><td>4523,86</td><td>0,90</td><td>0,94</td><td>0,91</td><td>1,07</td><td>1,08</td><td>4009,72</td></tr> <tr><td>5</td><td>4823,53</td><td>0,90</td><td>0,79</td><td>0,87</td><td>1,14</td><td>1,17</td><td>4006,66</td></tr> <tr><td>6</td><td>4925,74</td><td>0,90</td><td>0,81</td><td>0,87</td><td>1,14</td><td>0,82</td><td>2940,03</td></tr> <tr><td>7</td><td>2507,65</td><td>0,90</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>1949,99</td></tr> <tr><td>8</td><td>3921,57</td><td>0,90</td><td>0,85</td><td>0,94</td><td>1,23</td><td>1,17</td><td>4037,17</td></tr> <tr><td>9</td><td>2500,00</td><td>0,90</td><td>0,82</td><td>0,89</td><td>1,23</td><td>1,08</td><td>2170,92</td></tr> <tr><td>10</td><td>3750,00</td><td>0,90</td><td>0,90</td><td>0,84</td><td>1,00</td><td>0,88</td><td>2229,72</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <tr> <td style="width: 60%;">Média Saneada</td> <td>3215,44</td> </tr> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>2572,352</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>3858,528</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <tr> <td style="width: 60%;">Área Útil (m²)</td> <td>1.103,61</td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário (R\$ / m²)</td> <td>R\$ 3.215,44</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de Liquidez</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Total</td> <td>R\$ 3.548.591,98</td> </tr> <tr> <td>Valor Adotado</td> <td>R\$ 3.549.000,00</td> </tr> </table>								Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²	1	3000,00	0,90	0,83	0,96	1,14	1,08	2648,26	2	4644,81	0,90	0,80	0,93	1,14	1,17	4159,52	3	4775,28	0,90	0,87	0,93	1,07	1,08	4002,41	4	4523,86	0,90	0,94	0,91	1,07	1,08	4009,72	5	4823,53	0,90	0,79	0,87	1,14	1,17	4006,66	6	4925,74	0,90	0,81	0,87	1,14	0,82	2940,03	7	2507,65	0,90	0,86	0,93	1,00	1,08	1949,99	8	3921,57	0,90	0,85	0,94	1,23	1,17	4037,17	9	2500,00	0,90	0,82	0,89	1,23	1,08	2170,92	10	3750,00	0,90	0,90	0,84	1,00	0,88	2229,72	Média Saneada	3215,44	Limite Inferior	2572,352	Limite Superior	3858,528	Área Útil (m²)	1.103,61	Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 3.215,44	Coefficiente de Liquidez	1,00	Valor Total	R\$ 3.548.591,98	Valor Adotado	R\$ 3.549.000,00
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²																																																																																																								
1	3000,00	0,90	0,83	0,96	1,14	1,08	2648,26																																																																																																								
2	4644,81	0,90	0,80	0,93	1,14	1,17	4159,52																																																																																																								
3	4775,28	0,90	0,87	0,93	1,07	1,08	4002,41																																																																																																								
4	4523,86	0,90	0,94	0,91	1,07	1,08	4009,72																																																																																																								
5	4823,53	0,90	0,79	0,87	1,14	1,17	4006,66																																																																																																								
6	4925,74	0,90	0,81	0,87	1,14	0,82	2940,03																																																																																																								
7	2507,65	0,90	0,86	0,93	1,00	1,08	1949,99																																																																																																								
8	3921,57	0,90	0,85	0,94	1,23	1,17	4037,17																																																																																																								
9	2500,00	0,90	0,82	0,89	1,23	1,08	2170,92																																																																																																								
10	3750,00	0,90	0,90	0,84	1,00	0,88	2229,72																																																																																																								
Média Saneada	3215,44																																																																																																														
Limite Inferior	2572,352																																																																																																														
Limite Superior	3858,528																																																																																																														
Área Útil (m²)	1.103,61																																																																																																														
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 3.215,44																																																																																																														
Coefficiente de Liquidez	1,00																																																																																																														
Valor Total	R\$ 3.548.591,98																																																																																																														
Valor Adotado	R\$ 3.549.000,00																																																																																																														



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)			
Dado nº:	1	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 750.000,00	Fonte: Francisco De Assis
	Tel./site/e-mail:	(75) 98848-9182	
	Endereço:	Rua São Francisco, 368	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	250,00	Área de Terreno
	Características:	Quartos	Nº de vagas:
	Nº pavimentos:		Nº banheiros:
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 1			
Informações relevantes:			
Dado nº:	2	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 850.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Rua Padre João Evangelista, Nº 275.	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	183,00	Área de Terreno
	Características:	Quartos	Nº de vagas:
	Nº pavimentos:		Nº banheiros:
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 2			
Informações relevantes:			
Dado nº:	3	Data do evento:	16/12/2014 ☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.700.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Quadra A, Lote 10 - Avenida Landulfo Alves	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída	356,00	Área de Terreno
	Características:	Quartos	Nº de vagas:
	Nº pavimentos:		Nº banheiros:
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 3			
Informações relevantes:			



Dado nº:	4	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 3.000.000,00	Fonte: Imobiliária Oasis	
	Tel/site/e-mail:	(75) 9218-2699		
	Endereço:	Av. Landulfo Alves - 364		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	663,15	Área de Terreno	
	Características:	Quartos Qtd e suít	Nº de vagas: Nº banheiros:	
	Nº pavimentos:		Idade Aparente:	8
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Foto dado 4		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo	
Informações relevantes:				

Dado nº:	5	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Av. José Hemetério Carvalho, 74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	170,00	Área de Terreno	
	Características:	Quartos Qtd e suít	Nº de vagas: Nº banheiros:	
	Nº pavimentos:		Idade Aparente:	4
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Foto dado 5		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo	
Informações relevantes:				

Dado nº:	6	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 995.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	R. Monsenhor Magalhães, 28		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	202,00	Área de Terreno	
	Características:	Quartos Qtd e suít	Nº de vagas: Nº banheiros:	
	Nº pavimentos:		Idade Aparente:	6
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Foto dado 6		Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo	
Informações relevantes:				



Dado nº:	7	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas, 390			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	327,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos e suít Nº pavimentos:	Qtde e suít Idade Aparente:	Nº de vagas: Nº banheiros: 10	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:					
Dado nº:	8	Data do evento:	16/12/2014	☐ oferta	☒ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.200.000,00	Fonte: Roberto		
	Tel./site/e-mail:	(75) 99917-3700			
	Endereço:	Rua Amâncio Pereira, 223			
	Bairro:	Centenário	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	306,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos e suít Nº pavimentos:	Qtde e suít Idade Aparente:	Nº de vagas: Nº banheiros: 12	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:					
Dado nº:	9	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 550.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	220,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos e suít Nº pavimentos:	Qtde e suít Idade Aparente:	Nº de vagas: Nº banheiros: 8	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Informações relevantes:					



Dado nº:	10	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.800.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída	480,00	Área de Terreno		
	Características	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		e suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 2	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo				
Foto dado 10					
Informações relevantes:					





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.	
1	R\$ 3.000,00	0,90	0,83	0,96	1,14	1,08	R\$ 2.648,26	-0,6211	
2	R\$ 4.644,81	0,90	0,80	0,93	1,14	1,17	R\$ 4.159,52	1,0339	
3	R\$ 4.775,28	0,90	0,87	0,93	1,07	1,08	R\$ 4.002,41	0,8618	
4	R\$ 4.523,86	0,90	0,94	0,91	1,07	1,08	R\$ 4.009,72	0,8698	
5	R\$ 4.823,53	0,90	0,79	0,87	1,14	1,17	R\$ 4.006,66	0,8665	
6	R\$ 4.925,74	0,90	0,81	0,87	1,14	0,82	R\$ 2.940,03	-0,3016	
7	R\$ 2.507,65	0,90	0,86	0,93	1,08	1,08	R\$ 1.949,99	-1,3858	
8	R\$ 3.921,57	0,90	0,85	0,94	1,23	1,17	R\$ 4.037,17	0,8999	
9	R\$ 2.500,00	0,90	0,82	0,89	1,23	1,08	R\$ 2.170,92	-1,1439	
10	R\$ 3.750,00	0,90	0,90	0,84	1,00	0,88	R\$ 2.229,72	-1,0795	
Média Aritmética=		R\$ 3.937,24							
							Média Hom	R\$ 3.215,44	
Variância		833.813,59							
Desvio Padrão		913,13							
Coef.Variação		28,40%							
							Diferença entre X e Xi=		
							DADO 1	-R\$ 567,18	
							DADO 2	R\$ 944,08	
							DADO 3	R\$ 786,97	
							DADO 4	R\$ 794,28	
							DADO 5	R\$ 791,22	
							DADO 6	-R\$ 275,41	
							DADO 7	-R\$ 1.265,45	
							DADO 8	R\$ 821,73	
							DADO 9	-R\$ 1.044,52	
							DADO 10	-R\$ 985,72	



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,6211	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	1,0339	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,8618	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	0,8698	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,8665	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,3016	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-1,3858	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	0,8999	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,1439	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	-1,0795	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
I 0,80=	R\$ 3.614,79
I 0,80=	R\$ 2.816,09
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre	
R\$ 3.989.321,65	→ Limite Superior
&	
R\$ 3.107.862,30	→ Limite Inferior

Cálculo do campo de arbítrio:	
Campo de arbítrio:	R\$ 2.733,12 e R\$ 3.697,76
	R\$ 3.016.303,18 e R\$ 4.080.880,77

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	1.103,61
Valor do Imóvel =	R\$ 3.548.591,98

Amplitude	
	R\$ 798,71
A/Xm=	24,84%



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

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



PLACA COM AS IDENTIFICAÇÃO DAS LOJAS





ENTRADA DO PRÉDIO



TÉRREO - CVC



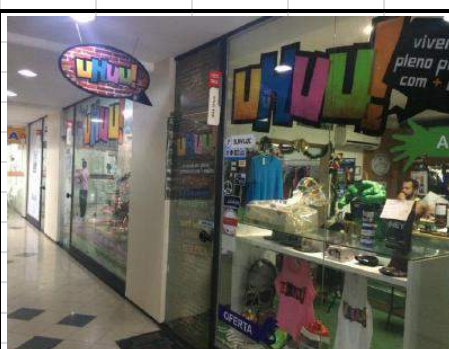
TÉRREO - CVC



TÉRREO - FARMÁCIO NOVA FÓRMULA



TÉRREO - CYBER - NET

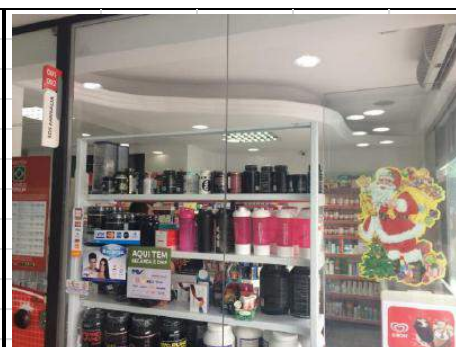


TÉRREO - LOJA UHUU





TÉRREO - SOS FARMÁCIA



TÉRREO - SOS FARMÁCIA



TÉRREO - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



TÉRREO - SUBESTAÇÃO

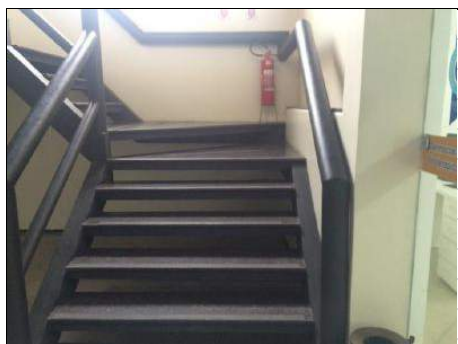


TÉRREO - SUBESTAÇÃO



TÉRREO - SUBESTAÇÃO





ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO



ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO



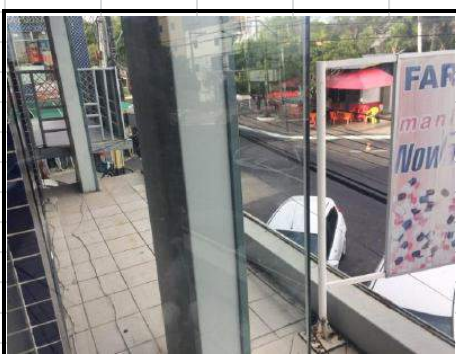
PLACA COM AS IDENTIFICAÇÃO DAS LOJAS



HALL DE ACESSO



ÁREA NO 1º ANDAR



ÁREA NO 1º ANDAR





1º ANDAR - ESCRITÓRIO DE CONTABILIDADE



1º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



1º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



1º ANDAR - EMPRÉSTIMOS



1º ANDAR - ROBSON CELULAR



1º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA





1º ANDAR - EMPLACODRA BORGES



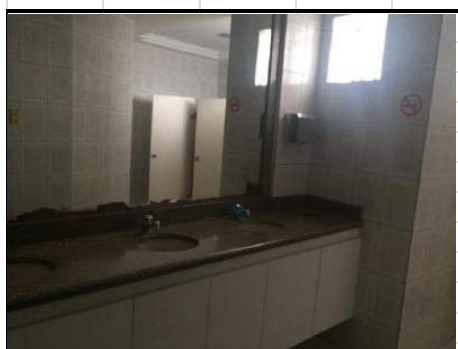
1º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



1º ANDAR - W.C FEMININO



1º ANDAR - W.C FEMININO



1º ANDAR - W.C FEMININO



1º ANDAR - W.C FEMININO





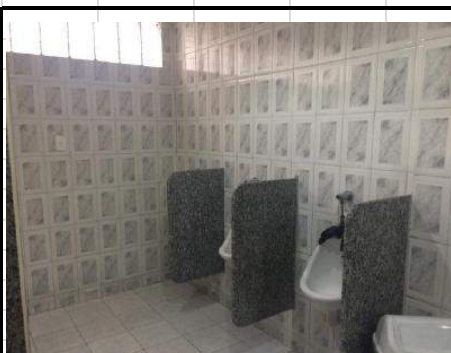
1º ANDAR - W.C MASCULINO



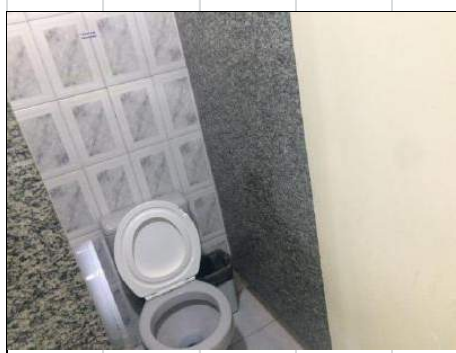
1º ANDAR - W.C MASCULINO



1º ANDAR - W.C MASCULINO



1º ANDAR - W.C MASCULINO



1º ANDAR - W.C MASCULINO



1º ANDAR - W.C MASCULINO





ESCALA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO



PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DAS LOJAS



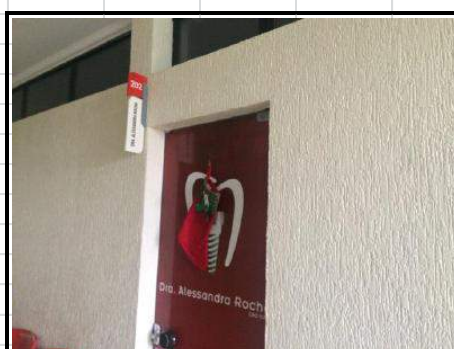
HALL DE ACESSO



2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

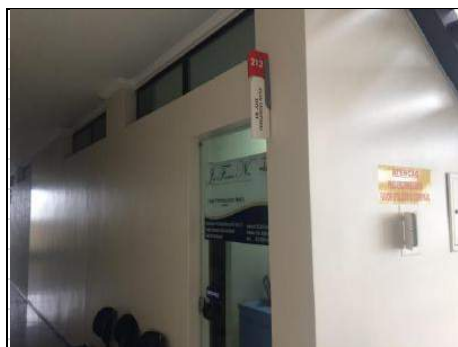


2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

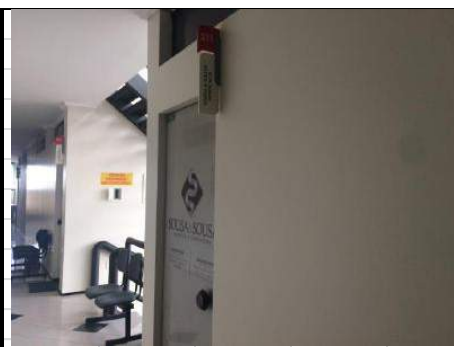


2º ANDAR - CONSULTÓRIO





2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



2º ANDAR - FORMATTI AUTOMAÇÃO



2º ANDAR - CONSULTÓRIO

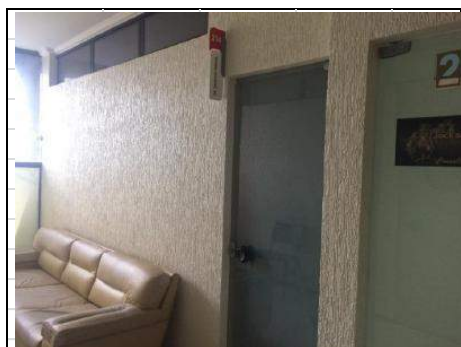


2º ANDAR - PRESSAU

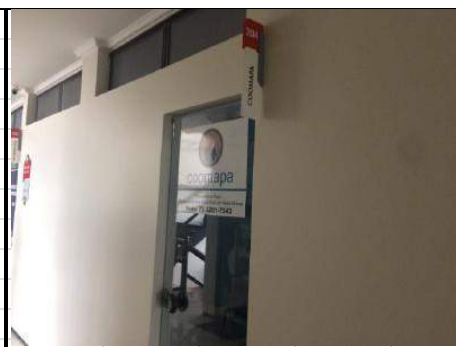


2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE CONTABILIDADE





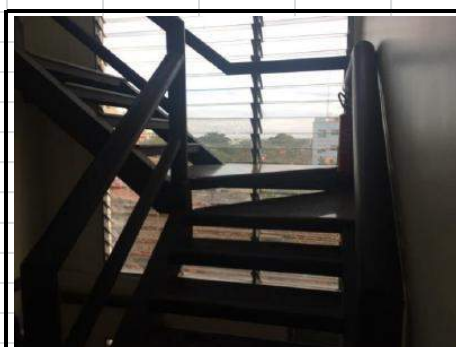
2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



2º ANDAR - ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA



ESCADA DE ACESSO AO TERRAÇO



TERRAÇO



TERRAÇO





TERRAÇO



TERRAÇO



TERRAÇO



TERRAÇO



TERRAÇO



TERRAÇO





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



IMÓVEIS

**AVENIDA OTAVIANO LEANDRO DE MORAIS Nº820
E AVENIDA LANDULFO ALVES Nº 820
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO / BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017



SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

ANEXO I - Escritura de Compra e Venda/ Boletim de Cadastro Imobiliário
ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de dois imóveis comerciais situados na Av. Otaviano Leandro de Moraes Nº 820 e Av. Landulfo Alves Nº820), bairro Centro, município de Paulo Afonso/BA. Doravante os imóveis serão tratados, no decorrer deste laudo, como imóvel avaliando

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação da empresa Grupo Oásis.

O imóvel avaliando pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometerimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III



2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente misto (horizontal x vertical), tendo como principais artérias as avenidas Apolônio Sales e Getúlio Vargas.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, drenagem, esgoto, pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas alternativas de ônibus. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se as presenças de pontos turísticos, colégios, comércio, bancos, parques, lojas, igrejas, etc., além de imóveis residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foram erigidos os imóveis tem topografia concordante com as Avenidas Otaviano Leandro de Moraes e Landulfo Alves, possuindo 6,00 m de frente e de fundo, 22,00 m na lateral esquerda e na lateral direita, totalizando uma área de 132,00 m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda (Matrícula de número 786 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA -Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida, e o prédio possui uma área construída total de 264,00 m², (sendo que consta somente como área averbada 132,00 m²) e obedece à seguinte divisão interna:





Pavimento Térreo – 02 salas amplas que dão acesso uma a outra (funcionamento da farmácia SOS e a outra a Roval), 01 escritório/depósito, uma área com lavanderia.

1º Pavimento – Sala Administração, 01 W.C Administração, Estoque, Copa, Sala Restrita, Vestiário Feminino e Masculino, W.C Feminino e Masculino.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - pintura
Instalações elétricas e hidro sanitárias - embutidas
Pavimentação - cerâmica
Cobertura - laje/ telha cerâmica
Forro - laje/gesso
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro/alumínio
Idade aparente - 3 anos
Vida Útil Remanescente - 57 anos
Estado de Conservação - Novo
Ocupação - Ocupado por locatários



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo compreende o bairro Centro, que integra a Zona de Comércio e Serviços 3 pelo PDDUA (2000), predefinido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA.

Compreende uma grande faixa formada por duas avenidas paralelas com o canteiro central urbanizado, com áreas de lazer, que se estendem da praça das mangueiras, na confluência da Av. Apolônio Sales, até a igreja. Divisa entre a Vila Poty e os bairros da CHESF, é um local que possui grande frequência de público devido ao comércio variado que se desenvolveu, pelo movimento nos bares, restaurantes e áreas de recreação que atendem a uma grande parte da população da ilha.

É nesta região que está localizado o principal centro comercial da cidade de Paulo Afonso, com destaque ao longo da Avenida Getúlio Vargas, Rua São Francisco, Rua Santo Antônio, Rua Amâncio Pereira, Avenida Landulfo Alves e Avenida Otaviano Leandro de Moraes. Nos últimos anos, esse centro comercial, vem se irradiando, adentrando inclusive ao longo da antiga Rua D e da Rua Padre João Evangelista, além de outras áreas de bairros circunvizinhos.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

$Vui = R\$ 4676,49/m^2$

VT = Valor total

$VT = Vui \times \text{Área Construída}$



VT = R\$ 4676,49/m² x 264m²

VT = R\$ 1.234.593,24 ≈ R\$ 1.235.000,00

Concluimos que o valor de mercado relativo aos imóveis avaliados, situados à Av. Otaviano Leandro de Moraes Nº 820 e Av. Landolfo Alves Nº 820, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 1.235.000,00 (Um milhão duzentos e trinta e cinco mil reais)**.

4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$VLI = VV / (1+i)^n$		
VLI=	R\$ 1.080.493,67	≈ R\$ 1.080.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 1.235.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=	0,0112	
Prazo de absorção no mercado (n)=	12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo aos imóveis avaliados, situados às Avenidas Otaviano Leandro de Moraes Nº 820 e Landolfo Alves Nº 820, bairro Centro, município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transp. Oásis Ltda., é de **R\$ 1.080.000,00 (Um milhão e oitenta mil reais)**.



5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017.



GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO/BA





		PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO	
		SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS	
		DEPARTAMENTO DE RECEITAS	
		CNPJ: 14.217.327/0001-24	
		Avenida Apolônio Sales Nº 925 - CENTRO	
		CEP: 48.601-901 Telefone: (73) 3281-3011	
Boletim de Cadastro Imobiliário			
Inscrição	008079	Zoneamento Atual	1.101.160.00002.012.000
Dados Cartoriais		Zoneamento Anterior	
Endereço	AVENIDA OTAVIANO LEANDRO DE MORAIS, 820 CENTRO 48.602-005 - PAULO AFONSO BA		
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL
Situação	ATIVO	Lançamento	
Área T. Construída	90,00	Vir Venal Terreno	4.908,50
		Vir Venal Construção	7.267,50
		Vir Venal Total	12.176,00
PROPRIETÁRIOS			
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011
CPF/CNPJ	01.766.034/0001-54	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP OASIS LTDA
		Fin Propriedade	-
		Percentual (%)	100,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO			
ÁREA DA UNIDADE			
Ano Construção	1858	Área Construída	90,00
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se	-
CARACTERÍSTICAS			
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,00 Aliquota 0,00
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MEDIO BAIXO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 80,75 Aliquota 0,00
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,00 Aliquota 0,00
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção RESIDENCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 0,96 Aliquota 0,00
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009 Valor 1,06 Aliquota 0,00
SEÇÃO DE LOGRADOURO			
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 6000 ID	Logradouro OTAVIANO LEANDRO DE MORAIS	Metragem 6,00
CONCELECAO			
Impresso em 19/12/2016 11:44:33		Página: 1	Gestão de Tributos www.ampladestributos.com





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RECEITAS CNPJ: 14.217.327/0001-24 Avenida Apolônio Sales Nº 925 - CENTRO CEP: 46.601-901 - Telefone (75) 3281-3011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	008091	Zoneamento Atual		1.101.160.00004.0251.000		Zoneamento Anterior			
Dados Cartoriais									
Endereço	AVENIDA LANDULFO ALVES, 820 CENTRO 48.602-490 - PAULO AFONSO BA								
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL		Tipo de Imóvel				
Situação	ATIVO	Lançamento			Profundidade				
Área T. Construída	42,00	Vlr Venal Terreno	2.291,10		Vlr Venal Construção				
						7,0 - Área Terreno	42,9		
						3.391,50 - Vlr Venal Total	5.682,50		
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011		Fim Propriedade	Percentual (%)		100,00	
CPF/CNPJ	01.766.034/0002-35	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA						
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção	1858	Área Construída	42,00						
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se							
CARACTERÍSTICAS									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória	Sim		Início	01/01/2009		Valor	0,00
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MEDIO BAIXO	Obrigatória	Sim		Início	01/01/2009		Valor	80,78
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória	Sim		Início	01/01/2009		Valor	0,00
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção RESIDENCIAL	Obrigatória	Sim		Início	01/01/2009		Valor	0,96
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória	Sim		Início	01/01/2009		Valor	1,06
SEÇÃO DE LOGRADOURO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Secção	000010		Logradouro LANDULFO ALVES		Metragem 6,00			

CONCEBIO
Impresso em: 19/12/2016 11:45:12

Página: 1

Gestão de Tributos
www.amaresistemas.com

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br

12



Assinado eletronicamente por: GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO - 09/01/2017 19:03:44, GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO - 09/01/2017 19:03:44

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=17010919041359800000004217279>

Número do documento: 17010919041359800000004217279

Num.: 4428476 Pag.: 13

Possuidor de uma área de terra medindo 6,00m/seis/ metros de frente e de fundos, tendo seu lado direito 22,00m/vinte e dois/ metros e seu lado esquerdo 22,00m/vinte e dois/ metros, totalizando uma área de 132,00m²/ cento e trinta e dois metros quadrados/, localizada à Avenida Landulfo Alves nº 820, na Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia, no terreno está construída um imóvel contendo 02/dois/ depósitos com inter-comunicação e um banheiro limitando-se pela a frente com a via Pública pela a direita com Pedro Expedito de Lacerda, pela a esquerda com Antonio Alves de Oliveira e pelos os fundos com a Via Publica, que lhes houvera por compra a dona MARIA DE LOURDE SILVA, brasileira, solteira maior, conforme escritura passada e lavrada no cartório da Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia, pela a Tabelião Alda Ferreira Soares em data de 19 de outubro do ano de 1981 e Registrada no Cartorio do Imovel da Comarca de Paulo Afonso no Estado da Bahia, no dia 30 de maio do ano de 1997, Registrado no Livro nº 2-Cfls 189 sob nº R"-786, referente a matrícula nº 786.

que, possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, est justo e contratado para vendê-lo a outorgado comprador como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de

que confessa
receber neste ato del outorgado em moeda corrente deste País que cont e
ach exata, da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável
quitação de pag e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transfere lhe
toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que
dele mesmo comprador use goze e disponha livremente como seu



que fica sendo, obrigando-se vendedor, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamadinho à autoria. Uma area de terra medindo 132,00m2, localizada na cidade de Paulo Afonso Bahia.

Peço outorgado o comprador me foi dito que aceita a presente escritura em todos seus expressos termos.

ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos: Prefeitura Municipal de Paulo Afonso-Bahia, guia de lançamento e pagamento do Imposto de Transmissão sobre bens Imóveis /ITBI/, Adquirente COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA LTDA, CGC sob nº 01-766.034/0001/54. Transmittente, OASISS SERVIÇO AUTO PEGAS LTDA, CGC sob nº 14.934.079/0001/32. Cognadoro Paulo Afonso Bahia, Localização do imóvel Av Landulfo Alves nº 820, Paulo Afonso Bahia, área do terreno 132 m2 natureza compra e venda, valor final 20,00,00, pagame to 16/08/1997, Me foi apresentado as certidões negati do Imóvel que ficam arquivada neste cartório.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual, feita e lês sendo lida, na presença das testemunhas, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: Assina o responsável pelo a outorgante vendadora, NICOLSON ARAUJO CHAVES assina o responsável pelo o outorgado comprador o Senhor NICOLSON ARAUJO CHAVES com as testemunhas. Maria Serva de Oliveira e Brivaldo Pereira de Araujo todos meus conhecidos do que dou fé. Eu Zezito Ap stolo da Silva Tabelião Público o datilografei dato e assino em publico e raso que uso. Era o que se continha na escritura supra e retro laca digo lavrada as fls 56 do livro nº 11 do qual dou Fe.



Extraído do seu original em seguida Eu Zezito Apóstolo da Silva
Tabelião Público o datilografei dato e assino em público e raso
que uso. Em Test. [Assinatura] da verdade

SANTA BRIGIDA, 26 de julho de 1997

Zezito Apóstolo da Silva
ZEZITO APOSTOLO DA SILVA TABELIÃO PÚBLICO

*Cartório de Tabelião e Oficial de Registro
e Tabelião de Santa Brígida - RJ*
*Cartório de Tabelião e Oficial de Registro
e Tabelião de Santa Brígida - RJ*

REGISTRO GERAL
N.º 10.906 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 380
Apresentado hoje 15 / 05 / 1998
Registrado no Livro n.º _____, Fls. _____
sob n.º _____, referente a matrícula n.º _____
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

*Cartório dos Registros Públicos
OFICIAL - ANTONIO ALMEIDA
SUB-OF. - MARCELO ALVES DE FREITAS
AV. APOCÍLIO SALES n.º 66
PAULO AFONSO - RJ*

REGISTRO GERAL
N.º 11.978 DO PROT. COLO N.º 1-B
PAG. 575
Apresentado hoje 06 / 10 / 1999
Registrado no Livro n.º _____, Fls. _____
sob n.º _____, referente a matrícula n.º _____
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

Paulo Afonso 06 de outubro de 1999

REGISTRO GERAL
N.º 12.441 DO PROTOCOLO N.º 1-C
PAG. 023v
Apresentado hoje 14 / 03 / 2000
Registrado no Livro n.º 2-C, Fls. 189
sob n.º R3-786, referente a matrícula n.º 786
OBSERVAÇÕES Venda e Compra

Paulo Afonso 14 de março de 2000





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO



MEMÓRIA DE CÁLCULO																																																																																																															
(Anexar memória de cálculo)																																																																																																															
DADOS DA AMOSTRA																																																																																																															
CÁLCULOS:																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Ficha de Pesquisa Nº</th> <th style="width: 15%;">Oferta R\$/m²</th> <th style="width: 5%;">FF</th> <th style="width: 5%;">FTA</th> <th style="width: 5%;">FIC</th> <th style="width: 5%;">FL</th> <th style="width: 5%;">FPA</th> <th style="width: 10%;">Valor Homog. R\$ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3000,00</td><td>0,90</td><td>0,99</td><td>1,10</td><td>1,23</td><td>1,15</td><td>4162,48</td></tr> <tr><td>2</td><td>4644,81</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>1,17</td><td>1,14</td><td>1,25</td><td>6661,29</td></tr> <tr><td>3</td><td>4775,28</td><td>0,90</td><td>1,04</td><td>1,07</td><td>1,07</td><td>1,15</td><td>5891,35</td></tr> <tr><td>4</td><td>4523,86</td><td>0,90</td><td>1,12</td><td>1,05</td><td>1,07</td><td>1,15</td><td>5903,52</td></tr> <tr><td>5</td><td>4823,53</td><td>0,90</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>1,07</td><td>1,25</td><td>5492,10</td></tr> <tr><td>6</td><td>4925,74</td><td>0,90</td><td>0,94</td><td>1,00</td><td>0,94</td><td>0,88</td><td>3442,22</td></tr> <tr><td>7</td><td>2507,65</td><td>0,90</td><td>1,06</td><td>1,14</td><td>0,94</td><td>1,15</td><td>2939,95</td></tr> <tr><td>8</td><td>3921,57</td><td>0,90</td><td>1,04</td><td>1,07</td><td>1,14</td><td>1,25</td><td>5620,90</td></tr> <tr><td>9</td><td>2500,00</td><td>0,90</td><td>0,96</td><td>1,02</td><td>1,23</td><td>1,15</td><td>3121,66</td></tr> <tr><td>10</td><td>3750,00</td><td>0,90</td><td>1,08</td><td>0,96</td><td>1,14</td><td>0,88</td><td>3529,41</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <tr> <td style="width: 60%;">Média Saneada</td> <td>4676,49</td> </tr> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>3741,192</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>5611,787</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px auto;"> <tr> <td style="width: 60%;">Área Útil (m²)</td> <td>264,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário (R\$ / m²)</td> <td>R\$ 4.676,49</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de Liquidez</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Total</td> <td>R\$ 1.234.593,24</td> </tr> <tr> <td>Valor Adotado</td> <td>R\$ 1.235.000,00</td> </tr> </table>								Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²	1	3000,00	0,90	0,99	1,10	1,23	1,15	4162,48	2	4644,81	0,90	0,96	1,17	1,14	1,25	6661,29	3	4775,28	0,90	1,04	1,07	1,07	1,15	5891,35	4	4523,86	0,90	1,12	1,05	1,07	1,15	5903,52	5	4823,53	0,90	0,95	1,00	1,07	1,25	5492,10	6	4925,74	0,90	0,94	1,00	0,94	0,88	3442,22	7	2507,65	0,90	1,06	1,14	0,94	1,15	2939,95	8	3921,57	0,90	1,04	1,07	1,14	1,25	5620,90	9	2500,00	0,90	0,96	1,02	1,23	1,15	3121,66	10	3750,00	0,90	1,08	0,96	1,14	0,88	3529,41	Média Saneada	4676,49	Limite Inferior	3741,192	Limite Superior	5611,787	Área Útil (m²)	264,00	Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 4.676,49	Coefficiente de Liquidez	1,00	Valor Total	R\$ 1.234.593,24	Valor Adotado	R\$ 1.235.000,00
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²																																																																																																								
1	3000,00	0,90	0,99	1,10	1,23	1,15	4162,48																																																																																																								
2	4644,81	0,90	0,96	1,17	1,14	1,25	6661,29																																																																																																								
3	4775,28	0,90	1,04	1,07	1,07	1,15	5891,35																																																																																																								
4	4523,86	0,90	1,12	1,05	1,07	1,15	5903,52																																																																																																								
5	4823,53	0,90	0,95	1,00	1,07	1,25	5492,10																																																																																																								
6	4925,74	0,90	0,94	1,00	0,94	0,88	3442,22																																																																																																								
7	2507,65	0,90	1,06	1,14	0,94	1,15	2939,95																																																																																																								
8	3921,57	0,90	1,04	1,07	1,14	1,25	5620,90																																																																																																								
9	2500,00	0,90	0,96	1,02	1,23	1,15	3121,66																																																																																																								
10	3750,00	0,90	1,08	0,96	1,14	0,88	3529,41																																																																																																								
Média Saneada	4676,49																																																																																																														
Limite Inferior	3741,192																																																																																																														
Limite Superior	5611,787																																																																																																														
Área Útil (m²)	264,00																																																																																																														
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 4.676,49																																																																																																														
Coefficiente de Liquidez	1,00																																																																																																														
Valor Total	R\$ 1.234.593,24																																																																																																														
Valor Adotado	R\$ 1.235.000,00																																																																																																														



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)									
Dado nº:	1	Data do evento:	16/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 750.000,00	Fonte: Francisco De Assis						
	Tel./site/e-mail:	(75) 98848-9182							
	Endereço:	Rua São Francisco, 368							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	250,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde			Nº de vagas:			
		Nº pavimentos:			Nº banheiros:				
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 1									
Informações relevantes:									
Dado nº:	2	Data do evento:	16/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 850.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil						
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/							
	Endereço:	Rua Padre João Evangelista, Nº 275.							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	183,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde			Nº de vagas:			
		Nº pavimentos:			Nº banheiros:				
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 2									
Informações relevantes:									
Dado nº:	3	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 1.700.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil						
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/							
	Endereço:	Quadra A, Lote 10 - Avenida Landulfo Alves							
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA					
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada							
	Área construída	356,00	Área de Terreno						
	Características:	Quartos	Qtde			Nº de vagas:			
		Nº pavimentos:			Nº banheiros:				
Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim								
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo								
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo								
Foto dado 3									
Informações relevantes:									



Dado nº:	4	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 3.000.000,00	Fonte: Imobiliária Oasis	
	Tel./site/e-mail:	(75) 9218-2699		
	Endereço:	Av. Landulfo Alves - 364		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	663,15	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos Qtd e suíte Nº pavimentos:	Nº de vagas: Nº banheiros: Idade Aparente: 8	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 4				
Informações relevantes:				

Dado nº:	5	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Av. José Hemetério Caravvalho,74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	170,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos Qtd e suíte Nº pavimentos:	Nº de vagas: Nº banheiros: Idade Aparente: 4	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 5				
Informações relevantes:				

Dado nº:	6	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 995.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	R. Monsenhor Magalhães,28		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	202,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos Qtd e suíte Nº pavimentos:	Nº de vagas: Nº banheiros: Idade Aparente: 6	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
	Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
	Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Foto dado 6				
Informações relevantes:				



Dado nº:	7	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas, 390			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada	
	Área construída	327,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		e suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	10
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo				
Foto dado 7					
Informações relevantes:					
Dado nº:	8	Data do evento:	16/12/2014	☐ oferta	☒ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.200.000,00	Fonte: Roberto		
	Tel./site/e-mail:	(75) 99917-3700			
	Endereço:	Rua Amâncio Pereira, 223			
	Bairro:	Centenário	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada	
	Área construída	306,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		e suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	12
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo				
Foto dado 8					
Informações relevantes:					
Dado nº:	9	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 550.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada	
	Área construída	220,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		e suít		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	8
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo				
Foto dado 9					
Informações relevantes:					



Dado nº:	10	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 1.800.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada			
	Área construída:	480,00	Área de Terreno:		
	Características:	Quartos:	Qtde:	Nº de vagas:	
		e suíte:		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	2
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim			
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo				
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo				
Informações relevantes:					

Foto dado 10





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.	
1	R\$ 3.000,00	0,90	0,99	1,10	1,23	1,15	R\$ 4.162,48	-0,3738	
2	R\$ 4.644,81	0,90	0,96	1,17	1,14	1,25	R\$ 6.661,29	1,4435	
3	R\$ 4.775,28	0,90	1,04	1,07	1,07	1,15	R\$ 5.891,35	0,8836	
4	R\$ 4.523,86	0,90	1,12	1,05	1,07	1,15	R\$ 5.903,52	0,8924	
5	R\$ 4.823,53	0,90	0,95	1,00	1,07	1,25	R\$ 5.492,10	0,5932	
6	R\$ 4.925,74	0,90	0,94	1,00	0,94	0,88	R\$ 3.442,22	-0,8977	
7	R\$ 2.507,65	0,90	1,06	1,14	1,15	1,15	R\$ 2.939,95	-1,2630	
8	R\$ 3.921,57	0,90	1,04	1,07	1,14	1,25	R\$ 5.620,90	0,6869	
9	R\$ 2.500,00	0,90	0,96	1,02	1,23	1,15	R\$ 3.121,66	-1,1308	
10	R\$ 3.750,00	0,90	1,08	0,96	1,14	0,88	R\$ 3.529,41	-0,8343	
Média Aritmética=		R\$ 3.937,24							
								Média Hom R\$ 4.676,49	
Variância		#####						Diferença entre X e Xi=	
Desvio Padrão		1.374,96						DADO 1 -R\$ 514,01	
Coef.Variação		29,40%						DADO 2 R\$ 1.984,80	
								DADO 3 R\$ 1.214,86	
								DADO 4 R\$ 1.227,03	
								DADO 5 R\$ 815,61	
								DADO 6 -R\$ 1.234,26	
								DADO 7 -R\$ 1.736,54	
								DADO 8 R\$ 944,41	
								DADO 9 -R\$ 1.554,83	
								DADO 10 -R\$ 1.147,08	



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,3738	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	1,4435	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,8836	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	0,8924	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,5932	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,8977	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-1,2630	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	0,6869	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,1308	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	-0,8343	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
IO,80=	R\$ 5.277,82
IO,80=	R\$ 4.075,16
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre	
R\$ 1.393.343,56	→ Limite Superior
&	
R\$ 1.075.842,93	→ Limite Inferior

Cálculo do campo de arbítrio:	
Campo de arbítrio:	R\$ 3.975,02 e R\$ 5.377,96
	R\$ 1.049.404,26 e R\$ 1.419.782,23

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	264,00
Valor do Imóvel =	R\$ 1.234.593,24

Amplitude	
	R\$ 1.202,65
A/Xm=	25,72%



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

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





FACHADA



NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREITO





FACHADA



ACESSO DE ENTRADA



PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA LOJA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA

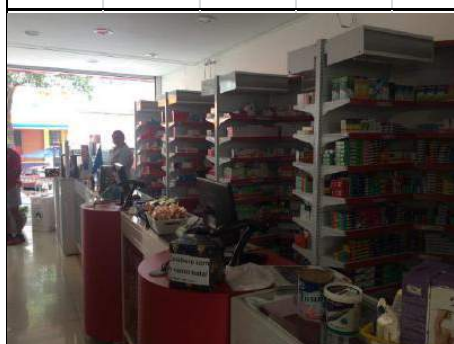




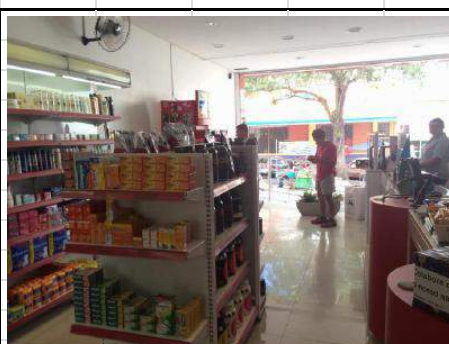
ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA







FACHADA



LOGRADOURO



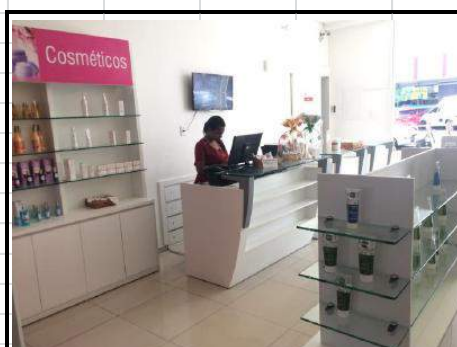
LOGRADOURO



VIZINHO DIREITO



VIZINHO ESQUERDO



ÁREA INTERNA





ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA

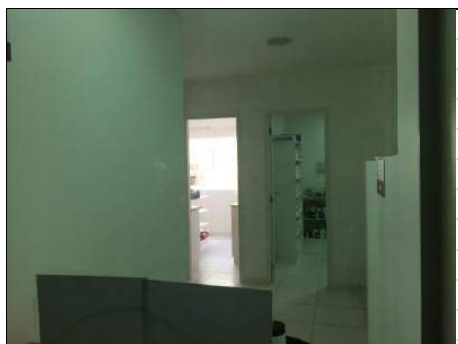


ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO



HALL DE ACESSO 1º PAVIMENTO





HALL DE ACESSO 1º PAVIMENTO



ACESSO RESTRITO/ PARAMENTAÇÃO



VESTIÁRIO FEMININO



VESTIÁRIO FEMININO



VESTIÁRIO FEMININO



ÁREA DE VENTILAÇÃO





VESTIÁRIO MASCULINO



VESTIÁRIO MASCULINO



VESTIÁRIO MASCULINO



W.C MASCULINO



W.C MASCULINO



W.C MASCULINO





W.C FEMININO



W.C FEMININO



W.C FEMININO



COPA



COPA



COPA





ESTOQUE



ESTOQUE



ESTOQUE



ESTOQUE



ESTOQUE



ESTOQUE





ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO



ADMINISTRAÇÃO



W.C ADMINISTRAÇÃO





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**ESTRADA VICINAL SEM NOME
BAIRRO BARROCA
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017



01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Auto de Arrematação/Carta de Arrematação
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO V - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel de uso rural, situado na Estrada Vicinal s.n., Bairro Barroca, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível I
- Grau de Precisão: nível I
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O bairro Barroca possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principal artéria a rodovia BA - 210 e as Avenidas Moxotó e Pedra Comprida.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Próximo ao imóvel avaliando, pela Rodovia BA 210, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Barroca, na área em estudo, possui características de utilização residencial/rural. Destacam-se as presenças residências unifamiliares dos padrões baixo e médio-baixo, além de lojas e mercados.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com a bacia da hidrelétrica PA-IV e com os de mais terrenos da Barroca, possuindo uma área total de 127.500,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do, Auto de Arrematação e Carta de Arrematação emitidos pela Vara do Trabalho de Paulo Afonso/BA (Anexo I).

2.5.2 – EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui a seguinte divisão:

- Casa - 140,00m²
- Galpão 01 - 600,00m²
- Galpão 02 - 1.350,00m²





- Urbanização (portões, cercas, vias de acesso interno).

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto
Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - reboco
Instalações elétricas e hidráulicas - embutidas
Pavimentação - concreto
Cobertura - estrutura de madeira sob telhas cerâmicas
Forros - sem forro
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro
Idade aparente - 45 anos
Vida Útil Remanescente- 15 anos
Estado de Conservação -Necessitando de reparos importantes
Ocupação - Ocupado pelo proprietário

Observação: O imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação

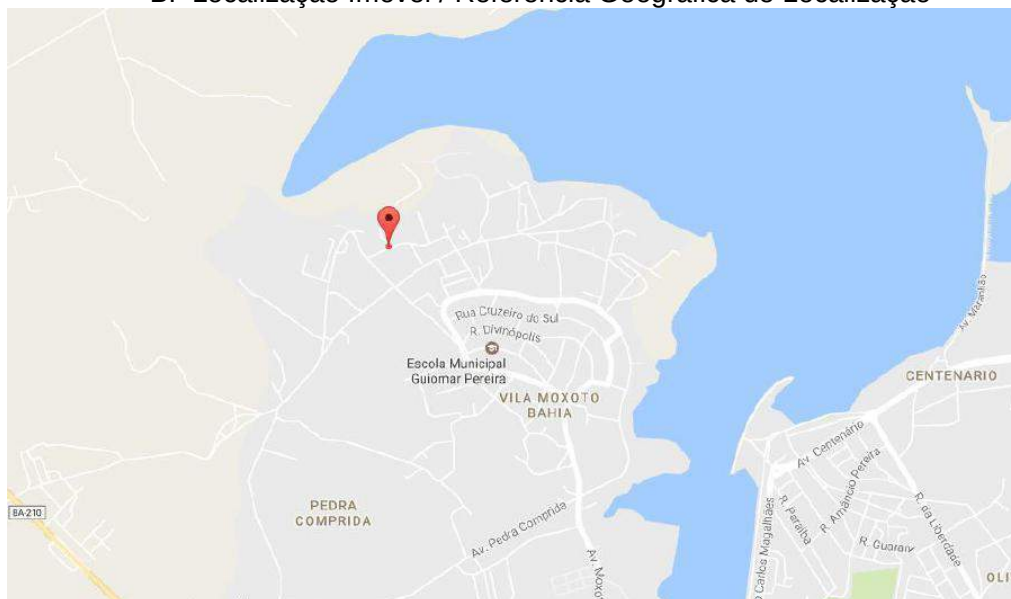


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°22'12.3"S

Longitude: 38°14'53.9"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O Bairro Barroca encontra-se na Zona de Residencial 5, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.



- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (aclive)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 127.500,00m²**
- o **Serviços Públicos – 0,45**
- o **Topografia – 0,90**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins rurais.

II - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Paulo Afonso, principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 2,62/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 2,62/m² x 127.500,00m²

VT = R\$ 334.225,93 ≈ R\$ 334.000,00

Concluimos que o valor de mercado do terreno relativo ao imóvel avaliado, situado à Estrada Vicinal s.n., Bairro Barroca, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 334.000,00 (Trezentos e trinta e quatro mil reais).**



4.2 - EDIFICAÇÕES(VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 10% de incremento.

As instalações elétricas e hidráulicas possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 10%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Casa - 140,00m² - R\$ 22.320,31
- Galpão 01 - 600,00m² - R\$ 51.195,34
- Galpão 02 - 1.350,00m² - R\$ 115.705,17
- Valor Total das Edificações - R\$ 188.705,17

Benfeitorias:

- Urbanização (portões, cercas, vias de acesso interno) - R\$ 40.000,00

VB = Valor das Edificações + Valor das Benfeitorias

VB = R\$ 188.705,17 + R\$ 40.000,00

VB = R\$ 228.705,17 ≈ R\$ 229.000,00





Os valores acima foram calculados segundo demonstrações constantes no quadro seguinte:

ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Id. Ap.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	Vida Rem.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações										
1	Casa	140,00	R\$ 1.594,31	45	5	60	0,100	15	R\$ 159,43	R\$ 22.320,31
2	Galpão 01	600,00	R\$ 853,26	45	5	60	0,100	15	R\$ 85,33	R\$ 51.195,34
3	Galpão 02	1350,00	R\$ 853,26	45	5	60	0,100	15	R\$ 85,33	R\$ 115.189,52
Subtotal Edificações			R\$ 3.300,82						R\$ 330,08	R\$ 188.705,17
Benfeitorias/Equipamentos										Valor Total (Vbenf)
4	Urbanização		Verba						R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00
Subtotal Benfeitorias									R\$ 40.000,00	R\$ 40.000,00
									Subtotal Edificações	R\$ 330,08
									Subtotal Benfeitorias	R\$ 40.000,00
									Total (Vedif + Vbenf)	R\$ 40.330,08
	PINI / SINDUSCON	UNIT. BÁSICO	BDI	AJUSTE	VARIAÇÃO	UNIT. CORRIGIDO				
1	Residência Popular	R\$ 1.317,61	1,10	1,10	1	R\$ 1.594,31				
2	Galpão	R\$ 705,17	1,10	1,10	1	R\$ 853,26				
3	Galpão	R\$ 705,17	1,10	1,10	1	R\$ 853,26				



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VP)

RESUMO	R\$
Terreno	334.000,00
Edificações / Benfeitorias	229.000,00
Valor adotado (Vt)	562.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Estrada Vicinal s.n., Bairro Barroca, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., tem um valor patrimonial sugerido de **R\$ 563.000,00 (Quinhentos e sessenta e três mil reais)**.

4.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$	492.565,13	≈	R\$	493.000,00
-------------	------------	-------------------	----------	------------	-------------------

Valor de Venda (VV)=	R\$	563.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=		1,12%
Prazo de absorção no mercado (n)=		12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Estrada Vicinal s.n., Bairro Barroca, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 493.000,00 (Quatrocentos e noventa e três mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I

AUTO DE ARREMATAÇÃO/CARTA DE ARREMATAÇÃO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PAULO AFONSO

**VARA DO TRABALHO DE PAULO AFONSO
AUTO DE ARREMATACÃO**

Processo: 00492-1994-371-05-00-7-RT.
DEMANDANTE: CARLOS EDUARDO MONTEIRO OLIVEIRA
DEMANDADO(A): SUPRAVE IND. E COM. RACOES LTDA

Aos vinte do mês de Novembro do ano de dois mil e seis, nesta cidade de Paulo Afonso, às 09:00, com as formalidades de estilo, foi aberta o leilão para a venda e arrematação do(s) bem(s) descrito(s) no edital que foi devidamente publicado e afixado no local de costume e expedido no processo executório em epígrafe.

Depois de anunciado(s) o(s) bem(s) em voz alta e por demorado tempo, verificou-se que o maior lance oferecido era de **R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais), por parte de **COMERCIAL DE MOTOCICLETAS E PEÇAS OASIS LTDA** - CNPJ - 029.238.260001/58, representada pelo Sr. NICOLSON ARAÚJO CHAVES, com endereço na AV. APOLÔNIO SALES, 1064 - CENTRO - CEP 48.600-000 - PAULO AFONSO - BA.

Pela Exmª Srª. Drª. Juíza Titular desta Vara, foi deferido o lance, dando-se, assim, por arrematado(a) o(s) seguinte(s) bem(s):

DESCRIÇÃO DO BEM:

01(UMA) ÁREA DE TERRA CORRESPONDENDO A 127.500,00 METROS QUADRADOS, SITUADO NA ZONA URBANA DE PAULO AFONSO-BA, LADO NORTE DESTA CIDADE, LIMITANDO-SE PELA FRENTE COM A BACIA DA PA-IV, PELOS FUNDOS COM TERRENO DA BARROCA, LADO DIREITO SR. RANIERE LEANDRO DE MORAIS, LADO ESQUERDO COM O SR. CLÁUDIO TORRES DE BARROS CORREIA, CONTENDO AS SEGUINTE BENFEITORIAS: UMA CASA DE ALVENARIA, PISO EM CERÂMICA, DOIS QUARTOS, UMA SALA, COZINHA, UM BANHEIRO, ÁREA COBERTA C/ ESPAÇO PARA DOIS CARROS, CONSERVADA, DOIS GALPÕES PARA CRIAÇÃO DE GALINHA, UM MEDINDO 15m X 40m, CONSERVADO, O OUTRO MEDE 15m X 90m, ESTE COM INSTALAÇÕES AUTOMÁTICAS PARA GOTEJAMENTO, SILO, CORTINA PARA PROTEÇÃO DE TELA, EM ÓTIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FUNCIONANDO. MATRICULADO SOB O N.º 6.849 DO LIVRO 2-G ÀS FLS 40 NO CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DESTA COMARCA FEITO EM DATA DE 23/05/1997, AVALIADO EM R\$170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS). FIÉL DEPOSITÁRIO: SEBASTIÃO LEANDRO DE OLIVEIRA - CPF-281.211.635-87..

Paulo Afonso, 14 de Outubro de 2009

MIRELLA MENDES GRASSI MUNIZ

Juíza Titular

ARREMATANTE





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 5ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE PAULO AFONSO

VARA DO TRABALHO DE PAULO AFONSO

CARTA DE ARREMATAÇÃO

Processo: 00492-1994-371-05-00-7-RT

DEMANDANTE: CARLOS EDUARDO MONTEIRO OLIVEIRA
DEMANDADO(A): SUPRAVE IND. E COM. RACOES LTDA

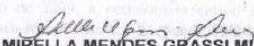
CARTA DE ARREMATAÇÃO passada em favor de EMPRESA COMERCIAL DE MOTOCICLETAS representada pelo Sr. Nicolson Araújo Chaves – CPF-030.085.925-20, extraída dos autos em epígrafe para título e conservação de seus direitos.

A Excelentíssima Juíza do Trabalho, Dr^a. MIRELLA MENDES GRASSI MUNIZ, Titular desta Vara, FAZ SABER que perante esta Vara se processam os autos supracitados, com inteira observância das prescrições legais. E, como nos referidos autos foi ARREMATADO bem pertencente a SUPRAVE IND. E COM. RACOES LTDA em favor de EMPRESA COMERCIAL DE MOTOCICLETAS representada pelo Sr. Nicolson Araújo Chaves – CPF-030.085.925-20, por despacho da Exm^a Sr^a. Dr^a. Juíza Titular desta Vara, foi passada a presente Carta De Arrematação, para título e conservação de seus direitos, nos termos e com as peças necessárias determinadas pelos Arts. 703 e 715 do Código de Processo Civil. Cópias anexas, quais sejam:

- 1) Descrição do(s) bem(s)
- 2) Prova de quitação dos impostos
- 3) Carta De Arrematação
- 4) Título Executivo.

Dada e passada nesta cidade de Paulo Afonso, aos quatorze dias do mês de Outubro do ano de dois mil e nove, eu, , Gilson Carlos Souza, Técnico Judiciário, lavrei a presente Carta, que vai assinada pela Exm^a Sr^a. Dr^a. Juíza Titular desta Vara e subscrita pelo(a) Diretor(a) da Secretaria

Paulo Afonso, 14 de Outubro de 2009


MIRELLA MENDES GRASSI MUNIZ
Juíza Titular


GILSON CARLOS SOUZA
TÉCNICO JUDICIÁRIO
P/ DIRETOR(A) DA SECRETARIA





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço:	Beira do Rio São Francisco	Bairro:	Caicara 01	Cidade	Paulo Afonso	UF	BA	
	Oferta(0,00); Serviços Públicos Disponíveis- água, luz domiciliar e telefone (0,45); Topografia - Semiplano (0,9);		Fonte de informação:		Nilton		Telefone:		(75) 98818-6468
	Tipo:		Fazenda		Data da Coleta:		28/12/2016		
	Valor de venda: R\$	180.000,00	Preço por m²	6,67	Área terreno	27000,00	Área edificação		
	Endereço:	Fazenda Luiz Gonzaga	Bairro:	Caruru	Cidade	Glória	UF	BA	
	Oferta(0,00); Serviços Públicos Disponíveis- água, luz domiciliar e telefone (0,45); Topografia - Semiplano (0,9);		Fonte de informação:		Preservi		Telefone:		(75) 3281-5525
	Tipo:		Fazenda		Data da Coleta:		28/12/2016		
	Valor de venda: R\$	200.000,00	Preço por m²	4,00	Área terreno	50000,00	Área edificação		
	Endereço:	Às margens do Rio Vaza Barris	Bairro:	Zona Rural	Cidade	Jeremoabo	UF	BA	
	Oferta(0,00); Serviços Públicos Disponíveis- água, luz domiciliar e telefone (0,45); Topografia - Semiplano (0,9);		Fonte de informação:		Geraldo		Telefone:		(75) 99225-9038
	Tipo:		Fazenda		Data da Coleta:		28/12/2016		
	Valor de venda: R\$	180.000,00	Preço por m²	1,80	Área terreno	100000,00	Área edificação		





	Endereço:	85km de Paulo Afonso	Bairro:	Zona Rural	Cidade	Jeremoabo	UF	BA
	Oferta(0,90); Serviços Públicos Disponíveis- água, luz domiciliar e telefone (0,45); Topografia- Sempiterno (0,9);		Fonte de informação:		Telefone:		(75) 99804-7093	
	Tipo:		Fazenda		Data da Coleta:		28/12/2016	
	Valor de venda: R\$ 270.000,00		Preço por m² 1,08		Área terreno 250000,00		Área edificação	
	Endereço:	Próx. a Fazenda da Vivi	Bairro:	Zona Rural	Cidade	Ribeira do Pombal	UF	BA
	Oferta(0,90); Serviços Públicos Disponíveis- água, luz domiciliar e telefone (0,45); Topografia- Sempiterno (0,9);		Fonte de informação:		Telefone:		(75) 99816-7934	
	Tipo:		Fazenda		Data da Coleta:		28/12/2016	
	Valor de venda: R\$ 75.000,00		Preço por m² 1,92		Área terreno 39000,00		Área edificação	
	Endereço:	Próximo a Pombalzinho	Bairro:	Zona Rural	Cidade	Ribeira do Pombal	UF	BA
	Oferta(0,90); Serviços Públicos Disponíveis- água, luz domiciliar e telefone (0,45); Topografia- Sempiterno (0,9);		Fonte de informação:		Telefone:		(75) 99999-7205	
	Tipo:		Fazenda		Data da Coleta:		28/12/2016	
	Valor de venda: R\$ 150.000,00		Preço por m² 2,31		Área terreno 65000,00		Área edificação	





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	FF (1)	FTR (2)	Varição (Ari/Api)	FA (3)	Índice sp (4)	FSP (5)	Índice top (6)	FTP (7)	Homogeneização R\$/m ²	Homogeneização Limite R\$/m ²	Homogeneizado Utilizado R\$/m ²
1	27.000,00	180.000,00	6,67	0,90	0,90	-0,79	0,82	0,45	1,00	0,90	1,00	4,45	10,00	4,45
2	50.000,00	200.000,00	4,00	0,90	1,05	-0,61	0,89	0,45	1,00	0,90	1,00	3,36	6,00	3,36
3	100.000,00	180.000,00	1,80	0,90	1,35	-0,22	0,94	0,45	1,00	0,90	1,00	2,06	2,70	2,06
4	250.000,00	270.000,00	1,08	0,90	1,45	0,96	1,09	0,45	1,00	0,90	1,00	1,53	1,62	1,53
5	39.000,00	75.000,00	1,92	0,90	1,30	-0,69	0,86	0,45	1,00	0,90	1,00	1,94	2,88	1,94
6	65.000,00	150.000,00	2,31	0,90	1,25	-0,49	0,92	0,45	1,00	0,90	1,00	2,39	3,46	2,39
MÉDIAS DAS AMOSTRAS												2,62		2,62
Saneamento das Amostras (+/- 15%)												2,23		2,10
												3,01		3,15
												R\$	334.225,93	R\$ 334.225,93

(1) - Fator Fonte
(3) - Fator de Área
(5) - Fator Topografia

(2) - Fator Transposição/Localização
(4) - Fator Serviços Públicos

127.500,00 ÁREA DO AVALIANDO

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m ²	FF	FTR	FA	FSP	FTP	m ² /HOMOGENEIZADO	DesvPadroniz.
1	R\$ 6,67	0,90	0,90	0,82	1,00	1,00	R\$ 4,45	-1,6805
2	R\$ 4,00	0,90	1,05	0,89	1,00	1,00	R\$ 3,36	-0,6821
3	R\$ 1,80	0,90	1,35	0,94	1,00	1,00	R\$ 2,06	0,5183
4	R\$ 1,08	0,90	1,45	1,09	1,00	1,00	R\$ 1,53	1,0014
5	R\$ 1,92	0,90	1,30	0,86	1,00	1,00	R\$ 1,94	0,6267
6	R\$ 2,31	0,90	1,25	0,92	1,00	1,00	R\$ 2,39	0,2162
Média Aritmética=	R\$ 2,96							
							Média Homg. X= R\$ 2,62	
Variância	1,18						Diferença entre X e Xi=	
Desvio Padrão	1,09						DADO 1	-R\$ 1,83
							DADO 2	-R\$ 0,74
							DADO 3	R\$ 0,56
							DADO 4	R\$ 1,09
							DADO 5	R\$ 0,68
							DADO 6	R\$ 0,23



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73			
DADO 1	-1,6805	< 1,73	dado aprovado
DADO 2	-0,6821	< 1,73	dado aprovado
DADO 3	0,5183	< 1,73	dado aprovado
DADO 4	1,0014	< 1,73	dado aprovado
DADO 5	0,6267	< 1,73	dado aprovado
DADO 6	0,2162	< 1,73	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 3,28		
I 0,80=	R\$ 1,97		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 417.717,76		→ Limite Superior	
&			
R\$ 250.734,10		→ Limite Inferior	

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 2,23	e	R\$ 3,01
	R\$ 284.092,04		R\$ 384.359,82

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	127.500,00
Valor do Imóvel =	R\$ 334.225,93

Amplitude	
R\$ 1,31	
A/Xm	49,96%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVENBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

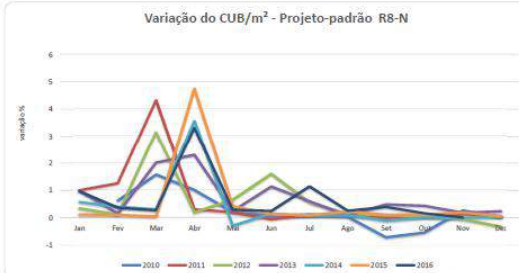
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%


Projeto-Padrão R8-N (NOVENBRO/16)

Variação em Novembro/16 = 0,01 %

Nº Índice = 185,242 (base fev/07=100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





Acesso à beira do rio



Acesso à beira do rio



Acesso à beira do rio



Acesso à beira do rio



Antiga Granja



Antiga Granja





Vizinhaça



Vizinhaça



Residência



Residência



Residência



Residência





Residência



Logradouro



Logradouro



Logradouro



Lado esquerdo



Lado direito





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

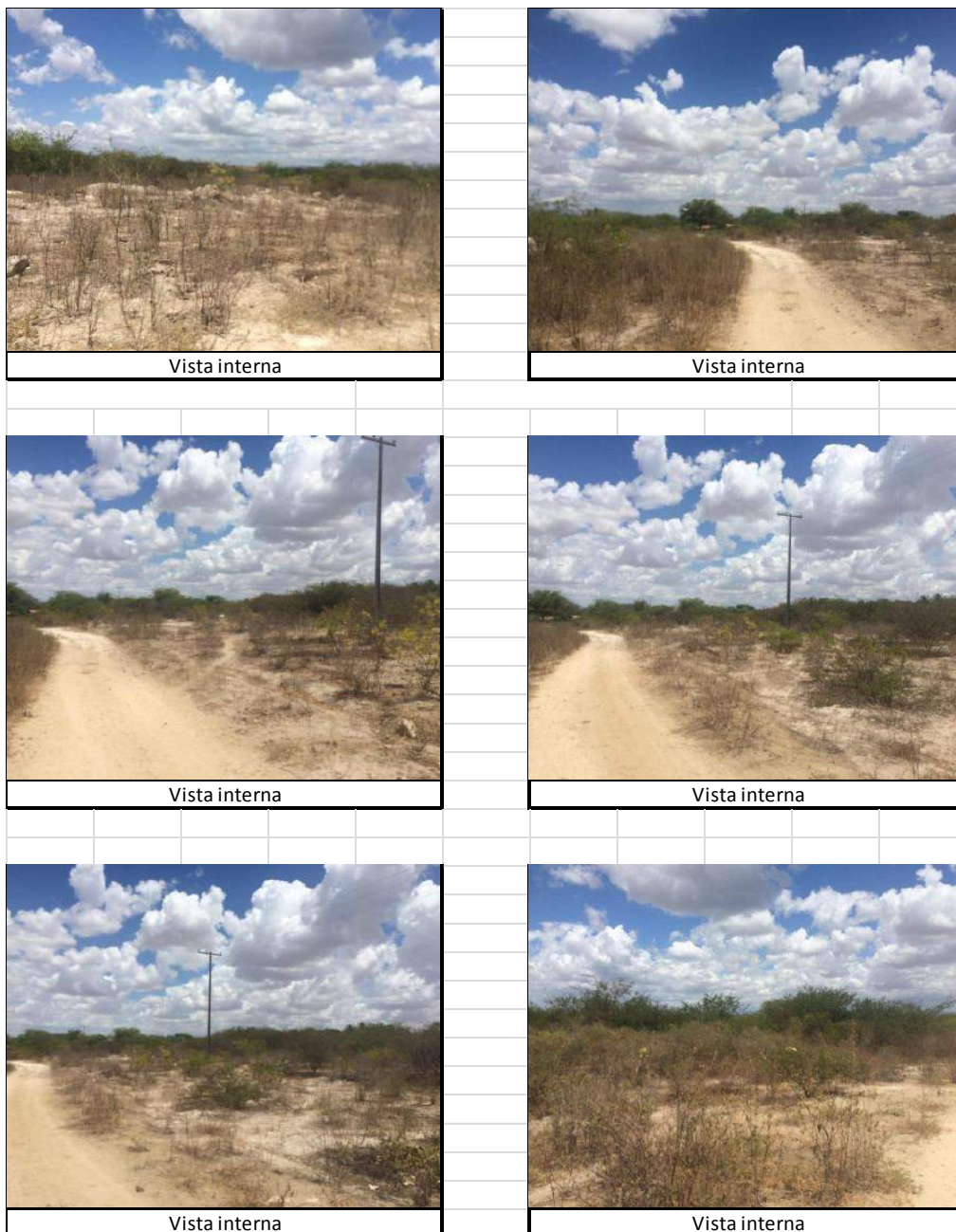


Vista interna



Vista interna







Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

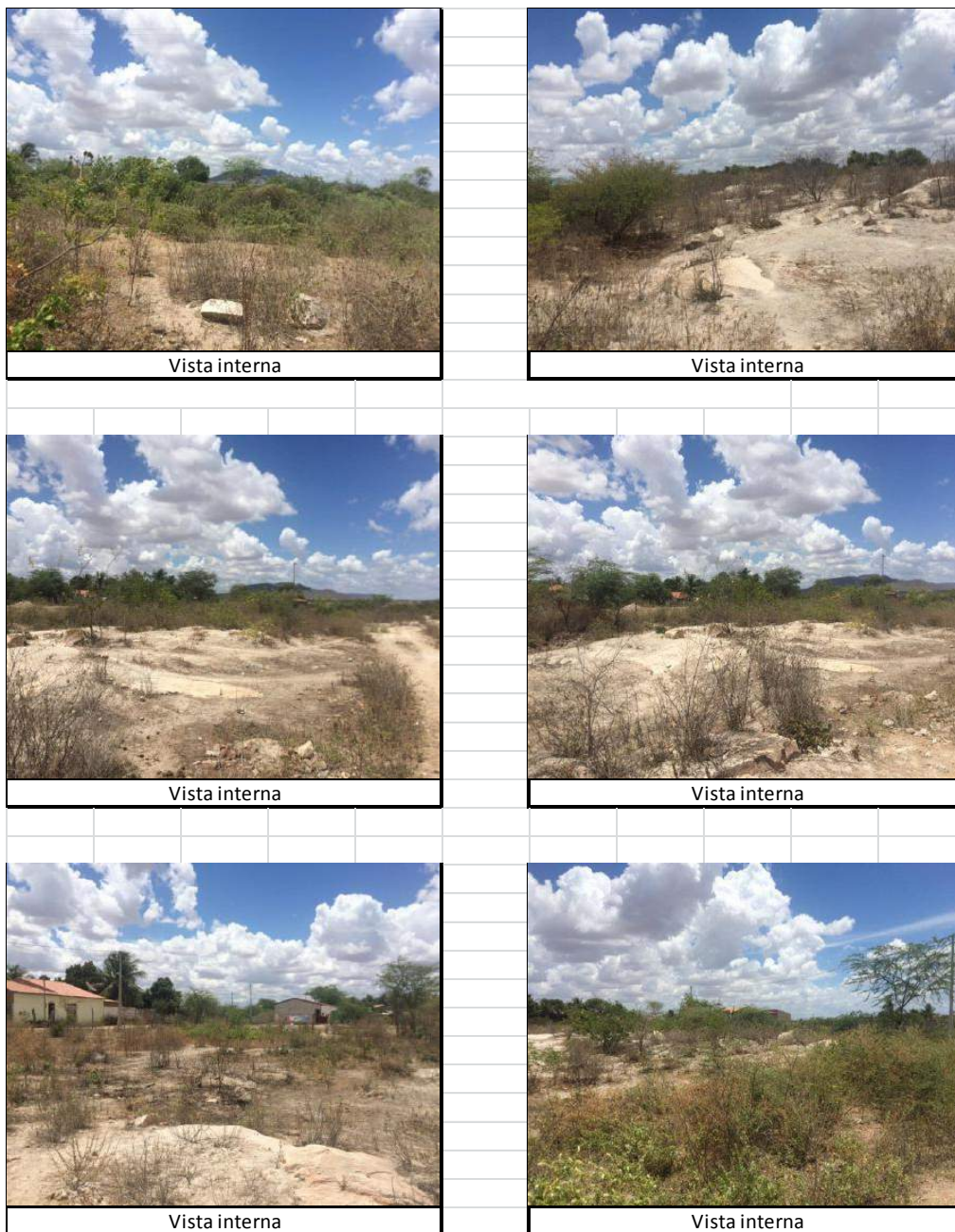


Vista interna



Vista interna







Vista interna



Fachada



Fachada



Energia elétrica



Antiga granja



Antiga granja





Antiga granja



Antiga granja



Antiga granja



Antiga granja



Antiga granja



Antiga granja





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**RODOVIA BR 423 S/N
BAIRRO TANCREDO NEVES
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 5.1 ANEXOS

ANEXO I

ANEXO II

- Escritura
- Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório

ANEXO III

ANEXO IV

- Ilustrações Fotográficas
- Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do terreno situado na Rodovia BR 423 s.n., Bairro Tancredo Neves, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível I
- Grau de Precisão: nível III

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O Bairro Tancredo Neves possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principal artéria a Rodovia BR 423 e as Ruas Delmiro Gouvêia, Santa Rita, Adauto Pereira, Treze de Maio e Padre Lourenço.





2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Em frente ao imóvel avaliando, pela rodovia BR 423, trafegam linhas regulares de ônibus e transportes alternativos, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O bairro Tancredo Neves, na área em estudo, possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se as presenças de lojas, hospital regional, armazéns, 2º Batalhão da Polícia Militar, Ceasa, igrejas, etc., além de um elevado número de residências unifamiliares dos padrões médio e médio-baixo.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com a rodovia BR 423, possuindo uma área total de 35.000,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e da Escritura de Compra e Venda emitida pelo Tabelionato de Notas do Distrito de Santa Brígida da Comarca Paulo Afonso/BA (Anexo I).





3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo, que compreende o bairro Tancredo Neves II, é classificado como Zona Residencial 6, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

5

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br



- Para o terreno plano o fator = 1.
- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (aclive)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 35.000,00m²**
- o **Serviços Públicos – 0,85**
- o **Topografia – 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Paulo Afonso, principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 102,14/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 102,14/m² x 35.000,00m²

VT = R\$ 3.574.807,96 ≈ R\$ 3.575.000,00





Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando, situado à Rodovia BR 423, Bairro Tancredo Neves, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 3.575.000,00 (Três milhões quinhentos e setenta e cinco mil reais)**.

4.2 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$ 3.127.744,83	≈	R\$ 3.128.000,00
------	------------------	---	------------------

Valor de Venda (VV)=	R\$ 3.575.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=	1,12%
Prazo de absorção no mercado (n)=	12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à rodovia BR 423, Bairro Tancredo Neves, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 3.128.000,00 (Três milhões cento e vinte e oito mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS



ANEXO I ESCRITURA

Livro nº. 11 Folhas nº. 58

República Federativa do Brasil



Tabelionato de Notas
Aramice da Conceição Brito
Tabelião Substituto

2º Traslado.

Escritura Pública de Compra e Venda no Valor de R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Reais).

S A I B A M tantos quantos virem a presente escritura que, ao(s) vinte e nove (29) dias do mês de julho (07) de um mil novecentos e noventa e sete (1997), neste Tabelionato de Notas do Distrito de Santa Brígida Comarca de Paulo Afonso - Estado da Bahia, no Tabelionato, perante mim, Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado como OUTORGANTE(s) VENDEDOR(es)(a): **OASIS SERVIÇOS AUTO PEÇAS LTDA** - com Inscrição Estadual nº. 05160043-9 e CGC: 14.934.079/0001-32, representado pelo seu sócio Gerente: **NICOLSON ARAÚJO CHAVES**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do CPF/MF: 030.085.925-20 e do CI: 126454 SSP-AL, domiciliado e residente na cidade de Paulo Afonso - Estado da Bahia, e como OUTORGADO COMPRADOR: **COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA** - CGC: 01.766.034/0001-54, representado pelo o senhor: **NICOLSON ARAÚJO CHAVES**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador do CPF/MF: 030.085.925-20 e do CI: 126454 SSP-AL, domiciliado e residente na cidade de Paulo Afonso - Estado da Bahia, conhecidos entre si e reconhecidos de mim, Tabelião, e das testemunhas abaixo nomeadas e no final assinadas, as quais também a conheço do que dou fé. E, assim pelo(a)(s) Outorgante(s) Vendedor(es)(a) me foi dito que a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de ônus, hipoteca, encargos e dívidas de qualquer natureza, mesmo fiscais, são (é) senhor (a)(es) possuidor (a)(es) de: **Uma área de terra, medindo 400m (quatrocentos metros) de frente por 100m (cem metros) de fundo, totalizando uma área de 40.000m² (quarenta mil metros quadrados), localizado no Bairro: Dos Rodoviários, as margens esquerdas da estrada de Rodagem Paulo Afonso a Recife, na cidade de Paulo Afonso - Estado da Bahia, se limitando pela FRENTE com a BR 110; pela ESQUERDA; DIREITO E FUNDOS com terrenos do Município, o Lote em apreço esta sem construção,** que lhes houveram por compra a Prefeitura Municipal de Paulo Afonso - Estado da Bahia, conforme Escritura Pública passada e lavrada no Cartório da Cidade de Paulo Afonso - Tabelião: Alda Ferreira Soares, em 08.10.1975, e Registrada no Cartório de Imóvel da Comarca de Paulo Afonso - Estado da Bahia, em 03.06.1980, as folhas 200 do Livro 2-B sob nº. R-1/500, que possuindo o imóvel (imóveis) acima descrito (s) livre e desembaraçado de quaisquer ônus, resolveu (resolveram), vendê-lo (s), ao



Outorgado (a) Comprador (a) (es): **COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA**, pelo preço acertado de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). Foi apresentado: ITBI / ITIV (Imposto de Transmissão Inter - Vivos) - Prefeitura Municipal de Paulo Afonso - Estado da Bahia. Foi-me dito ainda, pelo outorgante vendedor, sob pena de responsabilidade Civil e Penal, que inexistem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel que ora vendido e de outros ônus reais incidentes sobre este. Que do (a) outorgado (a) comprador (a) confessa (m) e declara (m) haver recebido em moeda corrente deste País que contaram e acharam exatos, de cujo preço e da quitação, vender ao (a) outorgado (a) comprador (a) como de fato e na verdade vendido tem, o imóvel acima descrito, transferindo-lhe neste ato dota posse, domínio, direito e ação que sobre o mesmo vinham (a) exercendo, obrigando-se ele (s) outorgante (es) por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei, pelo (a) outorgado (a) compradora me foi dito que aceita a venda e esta escritura como nela se contem e dera. De como assim disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura que depois de lida e achada conforme aceitaram e assinam os outorgantes vendedores: Nicolson Araújo Chaves, e o outorgado comprador: Nicolson Araújo Chaves e dou fé. Em seguida eu, Tabelião, que esta digitei e assino em público e em caso. Santa Brígida, 29/07/1997. SELO DE AUTENTICIDADE 2907 AB001042-7.

Em Teste, da Conceição Brito, Tabelião Substituto.

Santa Brígida, 26 de fevereiro de 2014.

Conceição Brito

Tabelião Substituto



Aramice da Conceição Brito
Oficial de registro Civil com
Função Notarial substituto

REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 12.442, DO LIVRO 1-C FLs. 024

APRESENTADA HOJE 14 / 03 / 2000

REGISTRADO NO LIVRO Nº 2-B FLs. 200

SOB Nº 22-500 REFERENTE A MATRÍCULA 500

OBSERVAÇÕES: 2º Translado - Escritura

Pública de Compra e Venda

PAULO AFONSO 14 DE Março DE 2000

Maria Amélia Batista Gomes de Santos

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS	
A.P.A.S.	
Desmembrado desta escritura <u>5000</u> cm	
Para: <u>EMS ENGENHARIA LTDA</u>	
FDP	
LIVRO <u>30-8</u>	Folha(s): <u>018 e 019</u>
em: <u>15/10/2014</u>	
Assinatura: <u>Elisângela Alves da Silva</u>	

Tabelião Substituto



CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 01.766.034/0001-54, sediada à Av. Getúlio Vargas, nº 421, centro, Paulo Afonso/BA, CEP 48.601-260, denominada simplesmente de **VENDEDORA**, e de outro lado a **BMS ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ de nº 01.031.933/0001-09, com estabelecimento sede situado na Av. Tancredo Neves, nº 1485, Ed. Esplanada Trade Center, Sala 106, Pituba, CEP 41.820-021, Salvador, Bahia, neste ato por seu sócio e representante legal, o **SR. SÉRGIO QUEIROZ BARBOSA DE DEUS**, brasileiro, maior, casado, engenheiro, residente e domiciliado em Salvador, portador do CPF de nº 671.937.495-87 e cédula de identidade nº 05.593.829-09 SSP/BA, a seguir denominado simplesmente **COMPRADORA**, mediante cláusulas reciprocamente estipuladas, aceitas e a seguir articuladas:

I. DO IMÓVEL

A **VENDEDORA** declara ser a legítima proprietária e possuidor do imóvel, que fica situado à ROD. BR-110, S/N, BTN III, QD. E, LOT 02, medindo aproximadamente 40.000,00 (quarenta mil metros), sendo 400 metros de frente e 100 de "fundo", limitando-se pela frente com a ROD. BR-100, a esquerda JOSE CLOVIS MOURA e a direita com DRA. ELVIRA MARIA, devidamente registrado, com Escritura Pública, no Cartório do Tabelionato de Notas da Comarca de Paulo Afonso-BA, inscrito no Livro 11, Fls. 58 verso, e no Cartório de Imóveis registrado no Livro 2-B, Matrícula nº 500, fls. 200, R2-500 em 14/03/2000;

II. OBJETO DA COMPRA E VENDA

II. OBJETO DA COMPRA E VENDA

É objeto da presente **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** é 5.000m², aqui denominado lote 02 (conforme croquis em anexo), sendo 50 metros de frente e 100 de "fundo", de um total de 40.000m², de um imóvel constituído pelo terreno, descrito acima, limitando-se pela frente com a ROD. BR-100, a esquerda com 5.000m² (50x100), lote 01 (conforme croquis em anexo), da **VENDEDORA PROMITENTE** e a direita com 30.000m² (300X100), lotes 03, 04, 05, 06, 07 e 08 (conforme croquis em anexo), a **VENDEDORA PROMITENTE**, imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Paulo Afonso sob nº 19682, zoneamento 4.102.325.00001.0480.000, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravame, metragem essa a ser desmembrada do total de 40.000m², conforme croqui em anexo.

III. PREÇO

Pela compra e venda prometida o **COMPRADOR** pagará a **VENDEDORA** a importância total de **R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais)**, valor este, dividido em 3 vezes parcelas, de igual valor, de **R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)**, pagos em cheques, todos de titularidade da **COMPRADORA**, com datas de vencimento para os dias 29/08/2013, 29/09/2013, 29/10/2013, o que deverão serem entregues a **VENDEDORA**, todos, na data de assinatura do presente instrumento;

IV. ARREPENDIMENTO



A presente promessa de compra e venda é pactuada entre as partes em caráter definitivo, irrevogável, irretroatável e com expressa renúncia de arrendimento, obrigando as partes seus herdeiros e sucessores, e responderá o **VENDEDOR** pela evicção de direitos.

V. DA POSSE.

A posse do imóvel é transferida a **COMPRADORA** nesta data, sendo assim, ficando autorizada à ocupação do imóvel pela mesma.

As benfeitorias realizadas no imóvel pela **COMPRADORA**, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, a ele acrescer-se-ão desde logo, arcando a **COMPRADORA** com todas as responsabilidades decorrentes de ditas benfeitorias perante os competentes órgãos públicos, tais como Prefeitura, INSS, etc., inclusive encargos trabalhistas.

VI. DESPESAS

Serão suportadas pela **COMPRADORA**, a partir desta data, as despesas de condomínio, luz, impostos, seguros etc. relativamente ao imóvel objeto desta Promessa de Compra e Venda, bem como todas as despesas necessárias relacionadas à transferência para o nome da **COMPRADORA**, que terá propriedade definitiva após pagamento, compensação dos cheques, do acordado neste instrumento, ou seja, quitação dos três cheques no valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) cada cheque.

VII. DISPOSIÇÕES GERAIS

Ficará autorizado construções na referida área, objeto deste contrato, a **VENDEDORA** deverá assinar todo e qualquer documento que se fizer necessário para a transferência definitiva da propriedade do imóvel para o nome da **COMPRADORA** ou para o(s) nome(s) de terceiros que a **COMPRADORA** possa indicar na ocasião.

Fica estipulada como cláusula penal a multa de 10% sobre parcela pecuniária ajustada que porventura possa ocorrer inadimplemento, mesmo que por apenas 1 dia.

VII. FORO

Para dirimir eventuais dúvidas sobre a interpretação das cláusulas pactuadas, nomeiam os contratantes o foro da comarca da cidade de Paulo Afonso-BA.

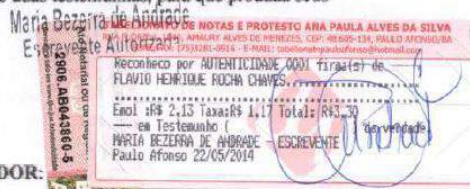
E por estarem justos e contratados mandaram lavrar o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, que assinam na presença de duas testemunhas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Paulo Afonso, 29 de Julho de 2013.

VENDEDOR:



Flavio Henrique Rocha Chaves
FLAVIO HENRIQUE ROCHA CHAVES





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço: Travessa Paraíba, nº 12			Bairro: Centenario		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Laécio		Telefone: (71) 9241-8197			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 125.000,00 Preço por m² 833,33			Frente 10 Área terreno 150,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Mendacaru			Bairro: Gal Dutra		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: José Nivaldo da Silva		Telefone: (75) 8816-0658			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Prolongamento da Av. Franklin C. 300.000,00 Preço por m² 793,65			Frente 14 Área terreno 378,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Presidente Hermes Fonseca nº 333			Bairro: Clériston Andrade		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Preservi		Telefone: (75) 3281-5525			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 125.000,00 Preço por m² 531,91			Frente 10 Área terreno 235,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Verdes Campos 489			Bairro: Tancredo Neves II		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Preservi		Telefone: (75) 3281-5525			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 150.000,00 Preço por m² 365,85			Frente Área terreno 410,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Lago Dourado			Bairro: Caminho dos Lagos		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Edson Pedro		Telefone: (82) 8863-9827			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 255.000,00 Preço por m² 375,00			Frente 20 Área terreno 680,00		Área edificação			





	Endereço: Rua Lago Cristalino	Bairro: Caminho dos Lagos	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: José Antônio	Telefone: (75) 3281-2671	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00 Preço por m² 469,04	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016	Área edificação 1066,00
	Endereço: Rua Dona Menininha	Bairro: Vila Nobre	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00 Preço por m² 742,86	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016	Área edificação 350,00
	Endereço: Av. Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00 Preço por m² 676,92	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016	Área edificação 325,00
	Endereço: Loteamento Beira Avenida Boa Viagem	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00 Preço por m² 666,67	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016	Área edificação 750,00
	Endereço: Rua Ceminarista Hélio Limeira, 300	Bairro: Tancredo Neves II	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 120.000,00 Preço por m² 375,00	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016	Área edificação 320,00





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO														
Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	FF (3)	FTR (2)	Variação (Ar/Ap)	FA (3)	Índice sp	FSP (4)	Índice top	FTP (5)	Homogeneização R\$/m²	Homogeneização Limite R\$/m²	Homogeneizado Utilizado R\$/m²
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	0,40	-1,00	0,51	1,00	0,85	1,00	1,00	128,99	1250,00	128,99
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	0,40	-0,99	0,57	1,00	0,85	1,00	1,00	137,89	1190,48	137,89
3	235,00	125.000,00	531,91	0,90	0,40	-0,99	0,54	1,00	0,85	1,00	1,00	87,08	797,87	87,08
4	410,00	150.000,00	365,85	0,90	0,40	-0,99	0,57	1,00	0,85	1,00	1,00	64,21	548,78	64,21
5	680,00	255.000,00	375,00	0,90	0,40	-0,98	0,61	1,00	0,85	1,00	1,00	70,11	562,50	70,11
6	1.066,00	500.000,00	469,04	0,90	0,40	-0,97	0,65	1,00	0,85	1,00	1,00	92,77	703,56	92,77
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	0,40	-0,99	0,56	1,00	0,85	1,00	1,00	127,83	1114,29	127,83
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	0,40	-0,99	0,56	1,00	0,85	1,00	1,00	115,41	1015,38	115,41
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	0,40	-0,98	0,62	1,00	0,85	1,00	1,00	126,18	1000,00	126,18
10	320,00	120.000,00	375,00	1,00	0,40	-0,99	0,56	1,00	0,85	1,00	1,00	70,90	562,50	70,90
(1) - Fator Fonte			(2) - Fator Transposição/Localização	MÉDIAS DAS AMOSTRAS								102,14		102,14
(3) - Fator de Área			(4) - Fator Serviços Públicos	Saneamento das Amostras (+/- 15%)								86,82		81,71
(6) - Fator Topografia												117,46		122,56
35.000,00	ÁREA DO AVALIANDO											R\$ 3.574.807,96		R\$ 3.574.807,96





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
					</				

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),.. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,8592	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-0,9308	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,0041	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,0556	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,9426	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	0,2354	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,6641	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-0,9004	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-0,7571	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	1,8741	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 906,94		
I 0,80=	R\$ 811,76		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 1.269.722,10	→ Limite Superior		
&			
R\$ 1.136.459,85	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 730,45	e	R\$ 988,25
	R\$ 1.022.627,33		R\$ 1.383.554,62

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	1.400,00
Valor do Imóvel =	R\$ 1.203.090,97

Amplitude	
R\$ 95,19	
A/Xm	11,08%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau I			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





Vista interna



Logradouro



Vista interna



Logradouro



Logradouro



Logradouro





Vizinho



Logradouro pelos fundos



Logradouro pela frente



Vista intera



Vista intera



Vista intera





Vizinho



Logradouro pelos fundos



Logradouro pela frente



Vista intera



Vista intera



Vista intera





Vista intera



Vista intera



Vista intera



Vista intera



Logradouro



Fachada





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO





Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**RUA DAS ALAGOAS NS. 16 E 17
RESIDENCIAL MAREZIA
PRAIA DO FRANCÊS
MARECHAL DEODORO/AL**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017



SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

ANEXO I - Escritura de Compra e Venda
ANEXO II - Características do Modelo Avaliatório- Quadro de Homogeneização
ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel residencial situado na Rua das Alagoas ns. 16 e 17, Residencial Maresia, Povoado do Frances, Loteamento Praia do Francês, Município de Marechal Deodoro/AL.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromettimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principais artérias as Rodovias AL 215 e AL 101 e a Rua Caravelas.





2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas alternativas de ônibus. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização residencial, destacando-se a utilização de veraneio. Destacam-se a presença de pontos turísticos, imóveis residências unifamiliares de padrão médio, pousadas, hotéis, mercadinhos, comércio, lojas, bares, etc.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel tem topografia concordante com a Av. Apolônio Sales, possuindo cada apartamento 60,00m² de terreno, totalizando 120,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante, Escritura Pública de Compra e Venda (anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida, possui uma área construída individual de 55,25m² e total de 110,50m² averbada e obedece a seguinte divisão interna:

Térreo - Sala, garagem, lavabo, cozinha e área de serviço.

Pavimento Superior - Suíte com varanda.





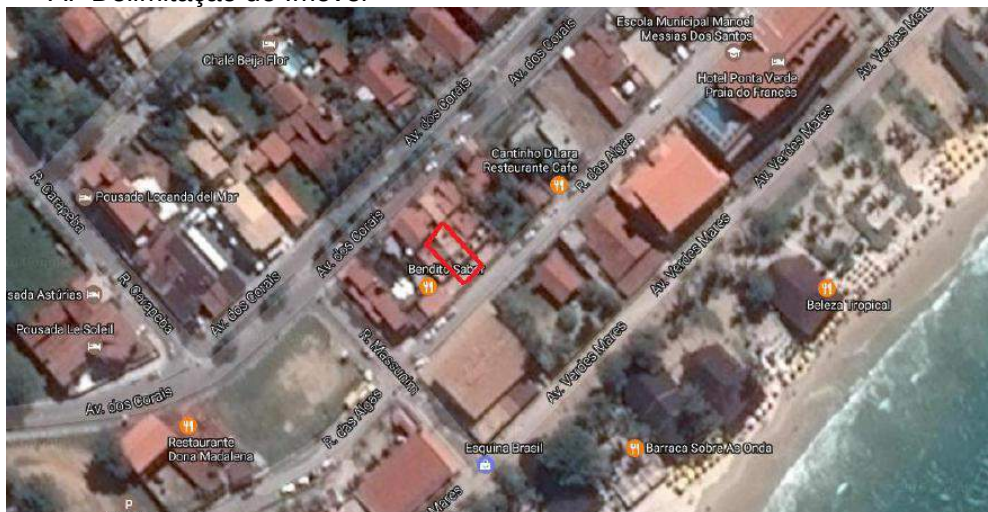
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura – concreto armado
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos – pintura e cerâmica
Instalações elétricas e hidro sanitárias embutidas
Pavimentação - concreto e cerâmica
Cobertura – laje
Forro – laje
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - ferro
Idade aparente - 10 anos
Vida Útil Remanescente - 50 anos
Estado de Conservação – Reparo simples
Ocupação - Desocupada

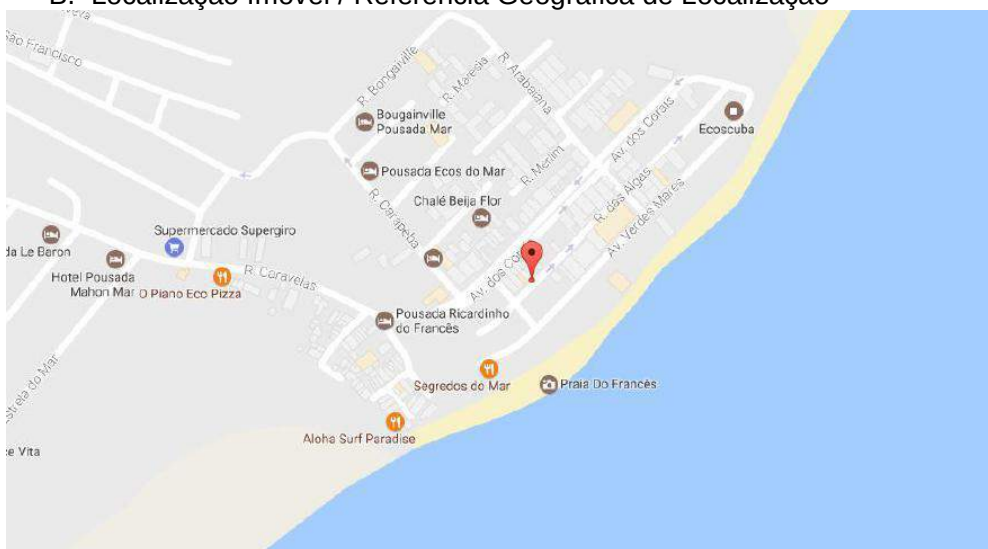


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência da Localização Geográfica:

Latitude: 9°46'11.5"S

Longitude: 35°50'26.1"W





3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A Prefeitura de Marechal Deodoro não tem estabelecido um zoneamento urbanístico predefinido para o Povoado do Francês.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Vide anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins residenciais.

II- Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Marechal Deodoro/AL, principalmente para as áreas comerciais da região consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

$Vui = R\$ 2.123,32/m^2$

VT = Valor total

$VT = Vui \times \text{Área Construída}$

$VT = R\$ 2.123,32/m^2 \times 110,50m^2$

$VT = R\$ 234.626,52 \approx R\$ 235.000,00$

Concluimos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando, situado à Rua das Alagoas ns 16 e 17, Residencial Maresia, Povoado do Frances, Loteamento Praia do Francês, Município de Marechal Deodoro/AL, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais)**.



4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$	298.338,74	≈	R\$	298.000,00
------	-----	------------	---	-----	------------

Valor de Venda (VV)=	R\$	341.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=		1,12%
Prazo de absorção no mercado (n)=		12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando, situado na Rua das Alagoas ns. 16 e 17, Residencial Maresia, Povoado do Frances, Loteamento Praia do Francês, Município de Marechal Deodoro/AL, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transp. Oásis Ltda., é de **R\$ 298.000,00 (Duzentos e noventa e oito mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Marechal Deodoro/AL, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I ESCRITURA DE COMPRA E VENDA





SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE MARECHAL DEODORO - AL

Rua Dr. Tavares Bastos, 71 - Centro - Marechal Deodoro - Alagoas

Telefax: (082) 263-1415 / 263-1550**

Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima - TABELIÃ OFICIAL

Bel. Rubem Bernardino de Lima - SUBSTITUTO

Escritura Pública de Compra e Venda,

Livro nº 52

Fls. nº 153

Traslado 1º

na forma abaixo:

S A I B A M, quantos está pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e dois (2002), a(s) cinco (05) dia(s) do mês de abril do dito ano, nesta cidade de Marechal Deodoro, do Estado de Alagoas, República Federativa do Brasil, em meu Cartório, situado à Rua Dr. Tavares Bastos, nº 71, Centro, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante(s) Vendedor(e,a,s): NICOLSON ARAÚJO CHAVES e sua esposa LEDA MARIA ROCHA ARAÚJO CHAVES, brasileiros, casados, empresários, portadores das Cts. nºs. 1.676.353-SSP/PE e 1325079006-SSP/BA, CPF's. nºs. 030.085.925-20 e 497.425.155-49, residentes e domiciliados na Rua Marechal Rondon, nº 475, Paulo Afonso (BA), presentes neste ato; e do outro lado, como Outorgado(a,s) Comprador(e,a,s): COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA., com sede social na Av. Getúlio Vargas, nº 421, Centro, Paulo Afonso (BA), inscrita no CNPJ nº 01.766.034/0001-54, neste ato legalmente representada por Nicolson Araújo Chaves, já acima qualificado. E, perante mim Tabeliã pelo(s) Outorgante(s) me foi dito que a justo título são(ê) senhor(a,e,s) e legítimo(a,s) possuidor(e,a,s) do APARTAMENTO Nº 16, do Residencial "MARESLA", localizado nos lotes 06 e 07, Quadra "P", do Lot. Praia do Francês, Pov. Francês, neste Município. Pavimento Térreo: sala, garagem, lavabo, cozinha e área de serviço. Pavimento Superior: suíte com varanda. Área Privativa: 55,25m². Área Comum: 4,75m². Área Total: 60m². Fração Ideal: 1/18. Imóvel(eis) esse(s) devidamente registrado(s) no Livro 2-L, fls. 111, nº 01, Matrícula nº 2.601, em data de 19/09/1994, dos Registros Imobiliários deste Cartório, que possuindo o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, está(ão) justo(s) e contratado(s) para vendê-lo(s) a(o,s) outorgado(a,s) comprador(a,c,s) como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que confessa(m) receber neste ato do(a,s) outorgado(a,s) em moeda corrente deste País, que contou e achou exata, da qual da a(o,s) mesmo(s) comprador(a,e,s) plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito(s) para nunca mais o repetir, desde já transfere-lhe(s) toda a posse, jus, domínio, direito e ações que exercia(m) sobre o(s) bem(ns) ora vendido(s), para que dele(s) o(s) mesmo(s) comprador(a,e,s) use(m), goze(m) e disponha(m) livremente como seu(s) que fica(m) sendo, obrigando-se o(s) vendedor(a,e,s) por si e seus sucessores a fazer(em) esta venda sempre boa firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado(s) à autoria, pelo(a,s) outorgado(a,s) comprador(a,e,s) me foi dito que aceita(m) a presente escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de imposto pagos: Certifico que foi pago o



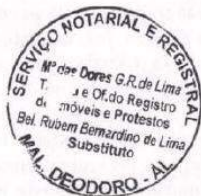
Imposto de Transmissão de propriedade imóvel "Inter-Vivos", no total de R\$ 402,11 (quatrocentos e dois reais e onze centavos), conforme guia de informação do ITBI nº 152/2002 e Documento de Arrecadação - DAM, datados de 05/04/2002; dou fé. Certifico que o(s) referido imóvel(eis) está(ão) quite(s) com a Fazenda Municipal, conforme Certidão Negativa de Tributos datada de 05/04/2002; dou fé. Declara(m) os vendedor(a,e,s) sob as penas da lei que não está(ão) matriculado(s) como empregador(a,e,s) junto ao INSS, não estando incluso(s) na Lei nº 8.212/91 e Decreto-lei nº 356 de 07/12/91; dou fé. Certifico que foram dispensadas as certidões exigidas pela Lei nº 7.433 de 18/12/85; dou fé. Emitida a DOL Assim convencionados e contratados, pediram que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam-na conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgam e assinam: Certifico que as partes dispensam a presença de testemunhas; dou fé. Eu, Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima, Tabeliã a escrevi, dato e assino na forma da Lei. Marechal Deodoro, ao(s) cinco (05) dia(s) do mês de abril do ano de dois mil e dois (2002). (as) Nicolson Araújo Chaves, Leda Maria Rocha Araújo Chaves, Nicolson Araújo Chaves e Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima. Dou fé. Eu, Maria das Dores G. R. de Lima, Tabeliã a fiz digitar, subscrevo, dato e assino na forma da Lei.

Marechal Deodoro (AL), 05 de abril de 2002.

Em test. my da verdade.

Maria das Dores G. R. de Lima
Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima
Tabeliã

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
MARECHAL DEODORO - AL
Protocolo de E. n.º 8643
Matrícula 9984-0
Livro 2 Fls. 01 n.º 01
Averbação Fls. n.º
Marechal Deodoro 15/04/2002
M.ª das Dores G. R. Lima
Of. de Registro Geral de Imóveis





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE MARECHAL DEODORO - AL
Telefax (82) 3263-1415 / 3263-1550
Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima – TABELIÃ OFICIAL
Bel. Rubem Bernardino de Lima – SUBSTITUTO



Escritura Pública de Compra e Venda, na
forma abaixo:

Livro nº. 63
Folhas nº. 182
Traslado 1º

SAIBAM, quantos esta pública escritura virem que, ao(s) dezesete (17) dia(s) do mês de julho do ano de dois mil e nove (2009), nesta cidade e comarca de Marechal Deodoro, do Estado de Alagoas, República Federativa do Brasil, em meu Serviço Notarial, situado na Rua Dr. Tavares Bastos, nº 71, Centro, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante(s) Vendedor(e,a,s): **LÊDA MARIA ROCHA ARAÚJO CHAVES** e seu esposo **NICOLSON ARAÚJO CHAVES**, brasileiros, casados, ela empresária, portadora da Carteira de Identidade nº. 1.676.352-SSP/PE, inscrita no CPF nº. 497.425.155-49, ele empresário, portador da Carteira de Identidade nº. 1.676.353-SSP/PE, inscrito no CPF nº. 030.085.925-20, residentes e domiciliados na Rua Marechal Rondon, nº. 475 - Centro, Paulo Afonso (BA), presentes neste ato; e do outro lado, como Outorgado(a,s) Comprador(e,a,s): **COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA**, com sede social na Avenida Getúlio Vargas, nº. 421 - Centro, Paulo Afonso (BA), inscrita no CNPJ/MF sob nº. 01.766.034/0001-54, neste ato representada nos termos de seus atos permissivos por seu administrador e gerente, **NICOLSON ARAÚJO CHAVES**, já acima qualificado. E, perante mim Tabeliã pelo(s) Outorgante(s) me foi dito que a justo título são(é) senhor(a,e,s) e legítimo(a,s) possuidor(e,a,s) de(o,s) **APARTAMENTO Nº. 17 (dezesete), DO RESIDENCIAL MAREZIA, SITUADO NA QUADRA "P", LOTES 06/07, DO LOTEAMENTO PRAIA DO FRANCÊS, LOCALIZADO NO POVOADO FRANCÊS, NESTE MUNICÍPIO DE MARECHAL DEODORO (AL), composto de dois (02) pavimentos: Pavimento Térreo - varanda, sala, lavabo, cozinha e área de serviço. Pavimento Superior: suite com varanda. Área Privativa: 55,25m². Área Comum: 4,75m². Área Total: 60,00m². Imóvel(eis) esse(s) devidamente registrado(s) no Livro 02, folhas 01, nº. 01, Matrícula nº. 10.718, em data de 08/04/2004, dos Registros Imobiliários deste Cartório, que possuindo o(s) imóvel(eis) acima descrito(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, está(ão) justo(s) e contratado(s) para vendê-lo(s) a(o,s) outorgado(a,s) comprador(a,e,s) como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de **RS 40.000,00 (quarenta mil reais)**, que confessa(m) receber neste ato do(a,s) outorgado(a,s) em moeda corrente deste País, que contou e achou exata, da qual dá a(os) mesmo(s) comprador(a,e,s) plena, geral e irrevogável quitação de pago e satisfeito(s) para nunca mais o repetir, desde já transfere-lhe(s) toda a posse, jus, domínio, direito e ações que exercia(m) sobre o(s) bem(ns) ora vendido(s), para que dele(s) o(s) mesmo(s) comprador(a,e,s) use(m), goze(m) e disponha(m) livremente como seu(s) que fica(m) sendo, obrigando-se o(s) vendedor(a,e,s) por si e seus sucessores a fazer(em) esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado(s) à autoria, pelo(a,s) outorgado(a,s) comprador(a,e,s) me foi dito que aceita(m) a presente escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de imposto pagos: **Certifico que foi pago o Imposto sobre Transmissão de imóveis, conforme guia de informação do****



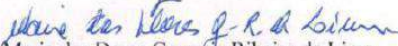


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DA COMARCA DE MARECHAL DEODORO - AL
Telefax (82) 3263-1415 / 3263-1550
Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima – TABELIÃ OFICIAL
Bel. Rubem Bernardino de Lima – SUBSTITUTO

ITBI nº. 215/2009, no valor de RS 802,75 (oitocentos e dois reais e setenta e cinco centavos), em 16/07/2009; dou fé. Certifico que foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais de Imóvel sob nº. 167/2009. Imóvel: 19496, datada de 17/07/2009; dou fé. Declara(m) a(o,s) vendedor(a,e,s) que não esta(ão) vinculado(a,s) a qualquer órgão da previdência social, não estando pois incursos conforme Decreto 356 de 07/12/91 e Lei nº 8.212 de 24/07/91; dou fé. Certifico que foram dispensadas as certidões exigidas pela Lei nº. 7.433 de 18/12/85, com exceção da certidão de ônus reais, que fica arquivada nestas notas; dou fé. Emitida a DOI. Assim convencioneados e contratados, pediram que lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam-na conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgam e assinam: Certifico que as partes dispensam a presença de testemunhas de acordo com a Lei nº 6.952/91; dou fé. Eu, Vicente de Paulo Oliveira, Escrevente Autorizado a digitei. Eu, Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima, Tabeliã Pública, a fiz digitar, subscrevo, dato e assino em público e raso. Marechal Deodoro (AL), ao(s) dezesete (17) dia(s) do mês de julho do ano de dois mil e nove (2009). (as) Lêda Maria Rocha Araújo Chaves, Nicolson Araújo Chaves, Nicolson Araújo Chaves e Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima. Traslada em ato contínuo e aqui fielmente transcrita a qual me reporto e dou fé. Eu, , Tabeliã, a subscrevo, dato e assino em público e raso.

Marechal Deodoro (AL), 17 de julho de 2009.

Em test.  da verdade.


Maria das Dores Gouveia Ribeiro de Lima
Tabeliã





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO



MEMÓRIA DE CÁLCULO							
(Anexar memória de cálculo)							
DADOS DA AMOSTRA							
CÁLCULOS:							
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²
1	1739,13	0,90	0,96	0,96	1,67	1,27	3019,96
2	2545,45	0,90	1,12	0,95	1,25	1,00	3040,00
3	1666,67	0,90	0,92	1,06	1,43	1,46	3057,52
4	1969,70	0,90	0,94	0,95	1,54	1,27	3068,62
5	2695,65	0,90	1,01	0,92	1,25	1,06	2984,15
6	1875,00	0,90	1,05	0,92	1,54	1,27	3177,91
7	1800,00	0,90	0,98	1,06	1,43	1,27	3029,63
8	1805,56	0,90	0,95	1,14	1,43	1,27	3163,89
9	1666,67	0,90	0,91	0,95	1,67	1,46	3162,62
10	1555,56	0,90	1,06	0,95	1,54	1,46	3168,90
Média Saneada							3087,32
Limite Inferior							2469,85555
Limite Superior							3704,783325
Área Útil (m²)		110,50					
Valor Unitário (R\$ / m²)		R\$ 3.087,32					
Coeficiente de Liquidez		1,00					
Valor Total		R\$ 341.148,80					
Valor Adotado		R\$ 341.000,00					



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)									
Dado nº:	1	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 160.000,00		Fonte: JM					
	Tel./site/e-mail:	(82) 99830-7770							
	Endereço:	Rodovia Edvaldo Lemos, KM05							
	Bairro:	Praia do Francês	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL					
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada					
	Área construída	92,00	Área de Terreno	175,00					
	Características:	Quartos	Qtde total:	3	Nº de vagas:	1			
			Qtde suítes:	1	Nº banheiros:	1			
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	6				
	Localização:	☐ ótima	☒ boa	☐ regular	☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular	☒ normal/médio	☐ alto	☐ luxo					
Foto dado 1	Estado de conservação:	☐ ruim	☐ regular	☒ bom	☐ novo				
Informações relevantes:									
Dado nº:	2	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 700.000,00		Fonte: Mateus Dantas					
	Tel./site/e-mail:	(82) 99915-1444							
	Endereço:	Rua Projetada, Quadra B, Lotes 15 e 16							
	Bairro:	Imperial	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL					
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada					
	Área construída	275,00	Área de Terreno	900,00					
	Características:	Quartos	Qtde total:	4	Nº de vagas:	4			
			Qtde suítes:	2	Nº banheiros:	1			
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	5				
	Localização:	☒ ótima	☐ boa	☐ regular	☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular	☐ normal/médio	☒ alto	☐ luxo					
Foto dado 2	Estado de conservação:	☐ ruim	☐ regular	☒ bom	☐ novo				
Informações relevantes:									
Dado nº:	3	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação				
	Valor venda/ofe	R\$ 95.000,00		Fonte: Victor Monte					
	Tel./site/e-mail:	(81) 99643-3844							
	Endereço:	Rua Projetada, Conjunto Denisson Amorim							
	Bairro:	Fazenda Barreiros	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL					
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada					
	Área construída	57,00	Área de Terreno	90,00					
	Características:	Quartos	Qtde total:	2	Nº de vagas:	1			
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1			
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	10				
	Localização:	☐ ótima	☒ boa	☐ regular	☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☒ baixo/popular	☐ normal/médio	☐ alto	☐ luxo					
Foto dado 3	Estado de conservação:	☐ ruim	☒ regular	☐ bom	☐ novo				
Informações relevantes:									



Dado nº:	4	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação	
	Valor venda/ofe	R\$ 130.000,00		Fonte: Edward		
	Tel./site/e-mail:	(82) 99963-4000				
	Endereço:	Rodovia Edvaldo Lemos, KM05				
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída	66,00	Área de Terreno	100,00		
	Características:	Quartos	Qtde total:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	5	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					
Informações relevantes:						
Dado nº:	5	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação	
	Valor venda/ofe	R\$ 310.000,00		Fonte: Gonçalves		
	Tel./site/e-mail:	(82) 98830-0086				
	Endereço:	Rua 6 de Janeiro				
	Bairro:	Barra Nova	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída	115,00	Área de Terreno	240,00		
	Características:	Quartos	Qtde total:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	2	Nº banheiros:	2
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	5	
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					
Informações relevantes:						
Dado nº:	6	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação	
	Valor venda/ofe	R\$ 300.000,00		Fonte: Jaelson		
	Tel./site/e-mail:	(82) 99981-1456				
	Endereço:	Rua Nelson Camilo				
	Bairro:	Barra Nova	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída	160,00	Área de Terreno	200,00		
	Características:	Quartos	Qtde total:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	2	Nº banheiros:	1
		Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	5	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					
Informações relevantes:						



Dado nº:	7	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação	
	Valor venda/ofe:	R\$ 180.000,00	Fonte: Eri Menezes			
	Tel./site/e-mail:	(82) 99644-2973				
	Endereço:	Rua Projetada nº 09				
	Bairro:	Porto Grande	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída:	100,00	Área de Terreno:	140,00		
	Características:	Quartos	Qtde total:	3	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	1	Nº banheiros:	2
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	10	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☒ regular ☐ bom ☐ novo					
Informações relevantes:						
Dado nº:	8	Data do evento:	22/12/2016	☐ oferta	☒ transação	
	Valor venda/ofe:	R\$ 130.000,00	Fonte: Nilberto			
	Tel./site/e-mail:	(82) 98834-9654				
	Endereço:	Rua do Navegante				
	Bairro:	Massagueira	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída:	72,00	Área de Terreno:	100,00		
	Características:	Quartos	Qtde total:	2	Nº de vagas:	1
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	15	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					
Informações relevantes:						
Dado nº:	9	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação	
	Valor venda/ofe:	R\$ 90.000,00	Fonte: Andrey			
	Tel./site/e-mail:	(82) 99655-6433				
	Endereço:	Rua Juvino Alves da Rocha				
	Bairro:	Massagueira	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída:	54,00	Área de Terreno:	36,00		
	Características:	Quartos	Qtde total:	2	Nº de vagas:	2
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
		Nº pavimentos:	1	Idade Aparente:	5	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☒ baixo/popular ☐ normal/médio ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					
Informações relevantes:						



Dado nº:	10	Data do evento:	22/12/2016	☒ oferta	☐ transação	
 GLEY CORRETOR	Valor venda/oferta:	R\$ 280.000,00	Fonte:	Andrey		
	Tel/site/e-mail:	(82) 99655-6433				
	Endereço:	Rua Marinha Gouveia				
	Bairro:	Massagueira	Cidade/UF:	Marechal Deodoro/AL		
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada				
	Área construída:	180,00	Área de Terreno:	720,00		
	Características:	Quartos:	Qtde total:	2	Nº de vagas:	4
			Qtde suítes:	0	Nº banheiros:	1
		Nº pavimentos:	2	Idade Aparente:	5	
	Localização:	☐ ótima ☒ boa ☐ regular ☐ ruim				
Padrão de acabamento:	☒ baixo/popular ☐ normal/médio ☐ alto ☐ luxo					
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo					
Foto dado 10						
Informações relevantes:						





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz.	
1	R\$ 1.739,13	0,90	0,96	0,96	1,67	1,27	R\$ 3.019,96	-0,9187	
2	R\$ 2.545,45	0,90	1,12	0,95	1,25	1,00	R\$ 3.040,00	-0,6454	
3	R\$ 1.666,67	0,90	0,92	1,06	1,43	1,46	R\$ 3.057,52	-0,4065	
4	R\$ 1.969,70	0,90	0,94	0,95	1,54	1,27	R\$ 3.068,62	-0,2550	
5	R\$ 2.695,65	0,90	1,01	0,92	1,25	1,06	R\$ 2.984,15	-1,4072	
6	R\$ 1.875,00	0,90	1,05	0,92	1,54	1,27	R\$ 3.177,91	1,2355	
7	R\$ 1.800,00	0,90	0,98	1,06	1,27	1,27	R\$ 3.029,63	-0,7868	
8	R\$ 1.805,56	0,90	0,95	1,14	1,43	1,27	R\$ 3.163,89	1,0444	
9	R\$ 1.666,67	0,90	0,91	0,95	1,67	1,46	R\$ 3.162,62	1,0270	
10	R\$ 1.555,56	0,90	1,06	0,95	1,54	1,46	R\$ 3.168,90	1,1127	
Média Aritmética=		R\$ 1.931,94							
							Média Hom	R\$ 3.087,32	
Variância		5.375,60							
Desvio Padrão		73,32							
Coef. Variação		2,37%							
							Diferença entre X e Xi=		
							DADO 1	-R\$ 67,36	
							DADO 2	-R\$ 47,32	
							DADO 3	-R\$ 29,80	
							DADO 4	-R\$ 18,70	
							DADO 5	-R\$ 103,17	
							DADO 6	R\$ 90,59	
							DADO 7	-R\$ 57,69	
							DADO 8	R\$ 76,57	
							DADO 9	R\$ 75,30	
							DADO 10	R\$ 81,58	



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,9187	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-0,6454	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	-0,4065	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	-0,2550	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	-1,4072	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	1,2355	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,7868	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	1,0444	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	1,0270	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	1,1127	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 3.119,38		
I 0,80=	R\$ 3.055,25		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre			
R\$ 344.692,02	→ Limite Superior		
&			
R\$ 337.605,58	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 2.624,22	e	R\$ 3.550,42
	R\$ 289.976,48		R\$ 392.321,12

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	110,50
Valor do Imóvel =	R\$ 341.148,80

Amplitude	
R\$ 64,13	
A/Xm=	2,08%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





Vizinho da esquerda



Vizinho da direita



Fachada



Vista interna



Varanda



Varanda





Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar



Sala de estar



Banheiro social



Banheiro social





Suíte



Suíte



Banheiro da suíte



Suíte



Suíte



Logradouro





Logradouro



Identificação do imóvel



Fachada



Fachada



Esgoto



Escada





Contador de energia



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Cozinha





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO





Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**RUA FLORIANO PEIXOTO S/N
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017



01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Boletim de Cadastro Imobiliário/ Escritura de Compra e Venda
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO V - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Rua Floriano Peixoto s.n., Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O bairro Centro possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principal artéria as Avenidas da Maçonaria, Apolônio Sales, José Hemetério de Carvalho, Boa Viagem e Antônio Carlos Magalhães.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Em frente ao imóvel avaliando, pela Rua Floriano Peixoto, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Centro, na área em estudo, possui características de utilização mista (comercial/residencial). Destacam-se as presenças de órgãos públicos, colégios, bancos, lojas, supermercados, igrejas, etc., além de um elevado número de residências unifamiliares e multifamiliares dos padrões médio-baixo e médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com a Rua Floriano Peixoto, possuindo uma área total de 697,60m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda. (Matrícula de número 550 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA - Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui 556,43m² de área construída, com as seguintes características:





CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - mural/concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - reboco
Instalações elétricas e hidro sanitárias- embutidas
Pavimentação - cerâmica, concreto
Cobertura - estrutura metálica sob telhas de fibro cimento
Forros - não possui
Pintura - látex/mineral
Esquadrias - ferro/alumínio
Idade aparente - 10 anos
Vida Útil Remanescente- 50 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupado pelo proprietário

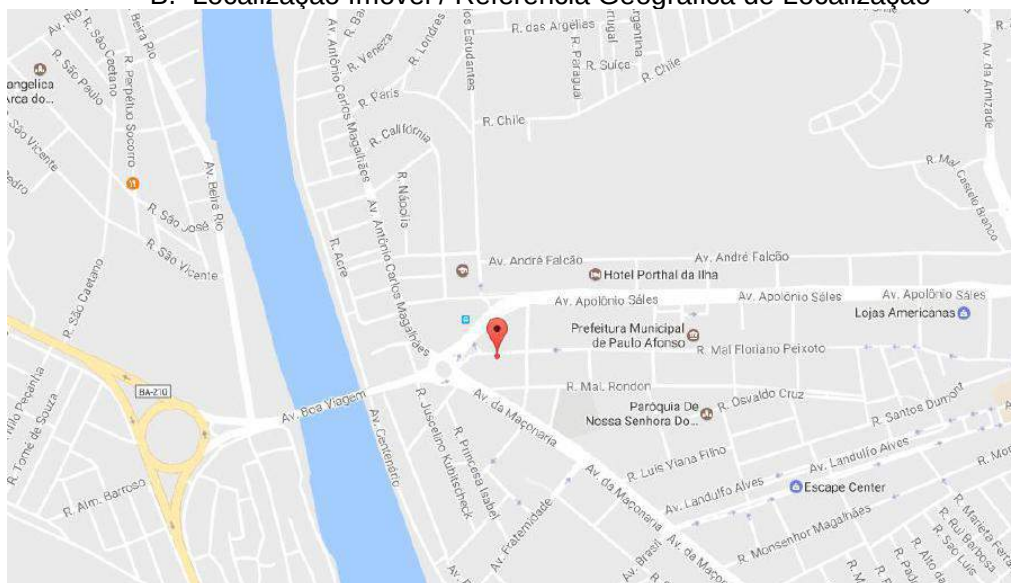


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°23'59.3"S

Longitude: 38°13'52.4"W



3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O Bairro Centro encontra-se na Zona de Comércio e Serviços 3, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.



- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (active)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 697,60m²**
- o **Serviços Públicos – 1,00**
- o **Topografia – 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais.

II- Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região , consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 1.181,25/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 1.181,25/m² x 697,60m²

VT = R\$ 824.043,46 ≈ R\$ 824.000,00



Concluímos que o valor de mercado relativo ao terreno do imóvel avaliado, situado à Rua Floriano Peixoto s.n., Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 649.000,00 (Seiscentos e quarenta e nove mil reais)**.

4.2 - EDIFICAÇÕES(VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescidos alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 25% de incremento.

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 30%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Centro Automotivo - 556,43m² - R\$ 555.803,85

VB = Valor das Edificações

VB = R\$ 555.803,85 ≈ R\$ 556.000,00





Os valores acima foram calculados segundo demonstrações constantes no quadro seguinte:

ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Vida Rem.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	Id. Ap.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações										
1	Galpão	556,43	R\$ 1.145,90	50	2	60	0,872	10	R\$ 998,87	R\$ 555.803,85
	Subtotal Edificações									R\$ 555.803,85
Benfeitorias/Equipamentos										Valor Total (Vbenf)
	Subtotal Benfeitorias								R\$ -	R\$ -
							Subtotal Edificações	R\$ -	R\$ 555.803,85	
							Subtotal Benfeitorias	R\$ -	R\$ -	
							Total (Vedif + Vbenf)	R\$ -	R\$ 555.803,85	
	PINI / SINDUSCON	UNIT. BÁSICO	BDI	AJUSTE	VARIAÇÃO	UNIT. CORRIGIDO				
1	Galpão	R\$ 705,17	1,30	1,25	1	R\$ 1.145,90				



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VP)

RESUMO	R\$
Terreno	824.000,00
Edificações / Benfeitorias	556.000,00
Valor adotado (Vt)	1.380.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Rua Floriano Peixoto s.n., Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor patrimonial sugerido de **R\$ 1.380.000,00 (Um milhão trezentos e oitenta mil reais)**.

4.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$ 1.207.353,25	≈ R\$ 1.207.000,00
Valor de Venda (VV)=	R\$ 1.380.000,00	
Taxa de desconto (i) a.m.=	1,12%	
Prazo de absorção no mercado (n)=	12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Rua Floriano Peixoto s.n., Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 1.207.000,00 (Um milhão duzentos e sete mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO/ESCRITUR DE COMPRA
E VENDA



 PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RECEITAS CNPJ: 14.217.327/0001-24 Avenida Antônio Sales Nº 523 - CENTRO CEP: 48.661-601 - Telefone: (75) 3281-3011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	099539		Zoneamento Atual: 1.101.195.0004.0315.000			Zoneamento Anterior:			
Dados Cadastrais									
Endereço	RUA FLORIANO PEIXOTO, 0 CENTRO 48.601-210 - PAULO AFONSO BA								
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL		Tipo de Imóvel				
Situação	ATIVO	Lançamento			Profundidade		34,85	Área Terreno	697,6
Área T. Construída	556,43	Vlr Venal Terreno	18.003,59		Vlr Venal Construção		44.931,72	Vlr Venal Total	62.935,31
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Proprietário	Solo Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade	-	Percentual (%)	100,00		
CPF/CNPJ	01.766.034/0003-38	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA						
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção 2000	Área Construída 556,43								
Data Habita-se	25/01/2011	Nº Habita-se							
CARACTERÍSTICAS									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção FRENTE		Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00			
Característica ALINHAMENTO	Opção ALINHADA		Obrigatória Não	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00			
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MEO BAIXO		Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 60,73	Alíquota 0,00			
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção BCM		Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00			
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção COMERCIAL		Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,38	Alíquota 0,00			
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção ESQUINA		Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00			
SEÇÃO DE LOGRADOURO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 60201X	Logradouro FLORIANO PEIXOTO					Metragem 23,00		
CONDIÇÃO: Impresso em 15/12/2016 11:42:14 Página: 1 Centro de Tributos www.smg-historias.com									



1º TRASLADO. Livro 1-E, fls. 71/72

Cartório do Registro de Imóveis
O Promotor Público
Sub. Of. de Registro de Imóveis
Av. Getúlio Vargas, 2
PAULO AFONSO

Escritura pública de compra e venda que entre si
fazem, de um lado, a PREFEITURA MUNICIPAL DE
PAULO AFONSO, como outorgante vendedora, e, de
outro lado, Vitor Pedro Maciel
como outorgado comprador.

SABEM quantos esta Escritura Pública de Compra e Venda virem, que aos primeiro dias
do mês de agosto do ano de 1975 (mil novecentos e seten-
ta e cinco), nesta cidade de Paulo Afonso, Comarca de igual nome, do Estado da Bahia, em
meu Cartório à Rua Otaviano Leandro de Moraes - s/n.º, e por me haver sido esta distribuída, compareceram
perante mim Tabelião e as testemunhas adiante nomeadas e assinadas: de um lado como OUTORGANTE VENDE-
DORA a PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO, representada pelo Sr. Prefeito - Abel Barbosa
e Silva, brasileiro, solteiro, CPF 043765285
nos termos da Lei Municipal n.º 92 de 17-10-1965, e, de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR -
Vitor Pedro Maciel, brasileiro, casado, mecânico, CPF 009962385-49

todos residentes nesta cidade, meus conhecidos e das testemunhas, as quais também conheço, do que de tudo dou
fé. E perante estas mesmas testemunhas, pela OUTORGANTE VENDEDORA, através seu representante legal, me
foram feitas as seguintes declarações: — PRIMEIRA: Que a justo título e na conformidade da Lei n.º 92, de 24-1-1936,
Decreto-Lei n.º 12.693 de 10-3-1943, Decreto-Lei n.º 12.737 de 3-5-1943 e Decreto-Lei n.º 633 de 5-11-1945, todos do Estado
da Bahia, a OUTORGANTE VENDEDORA é senhora e legítima possuidora de uma área de terras com 5.712,50
(cinco mil, setecentos e doze hectares e cinquenta ares) configurando um polígono irregular de 27 (vinte e sete)
lados, limitando-se ao Norte, Sul e Oeste com terras devolutas do Estado da Bahia, ao Nordeste pelas divisas
naturais do Rio São Francisco, terras da Companhia Hidro Elétrica do São Francisco (CHESF) e do Ministério do
Exército, tudo conforme processo de demarcação e medição realizado pelo Sr. Delegado de Terras do 1.º Distrito
do Estado da Bahia, cujo registro foi regularmente determinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito desta Comarca
de Paulo Afonso (antiga de Glória) tendo-se pronunciado o Exmo. Sr. Dr. Promotor Público, resultando a compe-
tente transcrição no Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca aos 18 de fevereiro de 1966, no livro n.º 3-B, fls.
22/23, sob n.º de ordem 550. SEGUNDA: Que nos termos da Lei Municipal n.º 92, de 17-10-1965 a mesma outorgante
criou o "Plano de Urbanização do Município de Paulo Afonso", para melhor aproveitamento dessas terras do Pa-
trimônio Municipal, então preenchendo, onde aplicáveis as formalidades do Decreto-Lei n.º 58, de 10-12-1937 e do
Decreto n.º 3.079, de 15-9-1938, ambos Federais, com um processo regular, resultando a competente inscrição do
empreendimento, no Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, sob n.º de ordem 550, no livro 3-B, fls. 22/23,
em data de 18 de fevereiro de 1966, com o arquivamento de 16 (dezesseis) plantas de folhas adjacentes, numera-
das de 1 a 16, num sistema semi-cadastral, correspondente à referida área de terras municipais. TERCEIRA: Que
desta área total a OUTORGANTE VENDEDORA destaca um lote de terreno para objeto desta escritura, encontrado
na planta de n.º 1 a 16 das arquivadas no Registro de Imóveis desta Comarca, com as seguintes caracteris-
ticas, confrontações e medidas: o lote em apreço mede 20,00 vinte metros de frente por -
34,88 trinta e quatro metros e oitenta e oito centímetros de fundos,
totalizando uma área de 697,60 seiscentos e noventa e sete metros e



sessenta centímetros quadrados, situado a Rua Mal. Floriano Peixoto, nesta cidade, limitando-se pela frente com a Rua, pela direita Severino Bezerra Feitosa, pela esquerda com Nicolson Machado Chaves e pelos fundos com Kowalks Motor Ltda.

QUARTA: Que pela presente escritura e pelo preço certo e ajustado de Cr\$

que com o abatimento de 5% — art. 10, parágrafo único da Lei Municipal n.º 92, de 17-10-1965, resultante do pagamento à vista é de Cr\$ 139,52. (cento e trinta e nove cruzeiros e cinquenta e dois centavos

), importância essa recebida neste ato d OUTORGAD COMPRADOR em moeda de curso legal do País, que a OUTORGANTE VENDE DORA, através seu referido representante, perante as duas testemunhas, conferiu e achou exata, dando plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, a mesma vendedora vendia, como de fato vendido tem a OUTORGAD COMPRADOR Vitor Pedro Maciel

o lote de terreno descrito e confrontado na cláusula anterior, pelo que, desde logo, cede e transfere ao mesmo comprador, toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o dito imóvel, ora vendido, para que possa o mesmo outorgad dele usar, fruir, gozar e livremente dispor como seu que é e fica sendo por força desta escritura, de hoje em diante, obrigando-se a vendedora a fazer a presente compra e venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pela evicção de direito. QUINTA: As partes se reportam a pré-mencionada Lei Municipal n.º 92, de 17-10-1965, cujas disposições serão estritamente aplicáveis a presente compra e venda, notadamente quanto às disposições seguintes: — a) Caso não haja, ainda, edificação alguma legalmente aprovada e já definitivamente concluída no lote de terreno objeto desta escritura, fica de logo, expressamente obrigado o outorgado comprador a realizar nesse lote, dentro do prazo de 1 (um) ano, a contar da data desta escritura, edificação normal, atendendo as exigências das posturas municipais sob pena de aplicação da multa prevista no art. 6.º (sexto), parágrafo único dessa Lei Municipal; b) Todos os impostos, custos e emolumentos desta Escritura, com os respectivos registros no Cartório competente, correrão exclusivamente pelas diligências e expensas d OUTORGAD COMPRADOR. SEXTA: — Fica de logo, eleito pelas partes, o Fórum desta Comarca de Paulo Afonso, Bahia, para qualquer disputa judicial originada ou fundamentada no presente contrato, com a expressa renúncia de qualquer outro. Em seguida, pelo OUTORGAD COMPRADOR, diante das mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava esta escritura em todos os seus termos e condições, pelo que me apresentou o talão de imposto pago relativo a presente transmissão, que de acordo com a avaliação da Coletoria Estadual, é do teor seguinte: Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia. Guia de recolhimento Imposto sobre transmissão de bens imóveis. Adquirente: Vitor Pedro Maciel. Rua Landulfo Alves 565. CPF 009962385-49. Transmitente: Prefeitura



Certidão No Registro de Imóveis
Antonio Almeida
Prefeitura Municipal de Paulo Afonso, Av. ~~Paulo Afonso~~ *Paulo Afonso*, localização do imóvel, Rua Mal Floriano Peixoto, Paulo Afonso, área total 697,60m² Cartório processante. Tab. Paulo Afonso, valor tributário Cr\$ 4.000,00 ITBI 40,00. total a recolher 40,00. Coletoria estadual de Paulo Afonso 30-7-75.as) S.L. Anjos, autenticação mecânica 8675 JUL 30. 40,00

— A presente escritura é isenta do imposto de selo na conformidade do art. 11, inciso VIII, letra "a", do Decreto Federal n.º 65.852, de 22-3-1965. — CERTIDÕES NEGATIVAS: Informamos ao pé desta que dando busca nos livros e documentos não consta nenhum registro de onus, sobre o imóvel nem hipotecas sob nº 550 fls. 22/23. Livro 3-B. Paulo Afonso 30 de abril de 1975.as) Antonio Almeida. Certifico para os fins necessários se tornem que revendo arquivo desta repartição verifiquei constar que a Prefeitura Municipal de Paulo Afonso, acha-se quites para com a - Fazenda Estadual perante esta Coletoria, do que para constar Eu José Renato F. de Matos, Ag. Fiscal Aux. forneci a presente certidão aos trinta de abril do corrente exercício que vai por mim abaixo assinada e encerrada pelo Sr. Sálvio Lopes dos Anjos, Ag. Fiscal. Chfe desta Repartição.as) Jose Renato F. de Matos, encerrada aos 30-4-75.as) Sálvio Lopes dos Anjos.



E de como assim o disseram e outorgaram, ante as testemunhas, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura a qual sendo lida às partes, na presença das citadas testemunhas e por acharem em tudo conforme, aceitam e assinam com as mesmas testemunhas Paulo Tadeu Passos Soares e Risalva Maria Toledo.

brasileiros, maiores, capazes, meus conhecidos, desta cidade, dou fé. Eu Alda Ferreira Soares
Tabeliã Pública de Notas que escrevi, subscrevo e assino em pública e raso Em testemunho sinal
público da verdade. A Tabeliã Pública de Notas Alda Ferreira Soares
Paulo Afonso, 01 de agosto de 1975, as) Alda Ferreira Soares. Tabe-
liã. Abel Barbosa e Silva. Vitor Pedro Maciel. Risalva Maria Toledo e
Paulo Tadeu Passos Soares. Traslada em seguida. Confere com o origi-
nal. Dou fé. Eu Alda Ferreira Soares. Tabeliã, fiz datilografar, confe-
ri e subscrevo.

Em testemunho da da verdade.

Paulo Afonso 01 de agosto de 1975

Alda Ferreira Soares
ALDA FERREIRA SOARES. Tabeliã.

Cartório do Registro de Imóveis
Sala 01
Av. Getúlio Vargas - Sala 2
BAHIA
PAULO AFONSO

REPRESENTADO POR GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO - 09/01/2017 19:03:49, GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO - 09/01/2017 19:03:49
1554
117
2007/31
PAULO AFONSO
FISCAL





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço: Travessa Paraíba, nº12			Bairro: Centenário			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Laécio			Telefone: (71) 9241-8197		
	Valor de venda: R\$ 125.000,00			Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016		
	Preço por m² 833,33			Frente 10			Área terreno 150,00		
	Endereço: Rua Mandacaru			Bairro: Gal Dutra			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: José Nivaldo da Silva			Telefone: (75) 8816-0658		
	Valor de venda: R\$ 300.000,00			Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016		
	Preço por m² 793,65			Frente 14			Área terreno 378,00		
	Endereço: Rua Canadá			Bairro: Caminho dos Lagos			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Fernando			Telefone: (75) 99206-8250		
	Valor de venda: R\$ 330.000,00			Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016		
	Preço por m² 904,11			Frente 15			Área terreno 365,00		
	Endereço: Avenida Apolônio Sales			Bairro: Centro			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Bob			Telefone: (75) 99110-4742		
	Valor de venda: R\$ 1.080.000,00			Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016		
	Preço por m² 900,00			Frente 40			Área terreno 1200,00		
	Endereço: Avenida José Hemetério de Carvalho			Bairro: São Francisco			Cidade: Paulo Afonso		
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Oasis Imobiliária			Telefone: (75) 3281-3068		
	Valor de venda: R\$ 400.000,00			Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016		
	Preço por m² 1.000,00			Frente 15			Área terreno 400,00		





	Endereço: Avenida Beira Rio	Bairro: Jardim Bahia	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Bob	Telefone: (75) 99110-4742	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00	Preço por m² 909,09	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
	Endereço: Rua Dona Menininha	Bairro: Vila Nobre	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00	Preço por m² 742,86	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
	Endereço: Av. Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Imobiliária Oasis	Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00	Preço por m² 676,92	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
	Endereço: Loteamento Beira Rio	Bairro: Praíha	Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Preservi	Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00	Preço por m² 666,67	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016
	Endereço: Rua Brumado	Bairro: Tancredo Neves II	Cidade: Paulo Afonso	UF: SE
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);	Fonte de informação: Rodrigo	Telefone: (79) 99905-2829	
	Valor de venda: R\$ 1.400.000,00	Preço por m² 1.085,27	Tipo: Terreno	Data da Coleta: 16/12/2016





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO															
Amostra	Área	Valor	Dados Iniciais	FF	FTR	Variação	FA	Índice	FSP	Índice	FTP	Homogeneização	Homogeneização	Homogeneizado Utilizado	
	(m²)	(R\$)	RS/m²	(1)	(2)	(Atr/Ap)	(3)	sp	(4)	top	(5)	RS/m²	Limite RS/m²	RS/m²	
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	1,75	-0,78	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1.083,08	1250,00	1083,08	
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	1,65	-0,46	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1.091,67	1190,48	1091,67	
3	365,00	330.000,00	904,11	0,90	1,65	-0,48	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1.238,18	1356,16	1238,18	
4	1.200,00	1.080.000,00	900,00	0,90	1,65	-0,72	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1.430,26	1350,00	1350,00	
5	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	1,65	-0,43	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1.385,27	1500,00	1385,27	
6	440,00	400.000,00	909,09	0,90	1,65	-0,37	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1.274,43	1363,64	1274,43	
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	1,80	-0,50	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1.104,02	1114,29	1104,02	
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	1,80	-0,53	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	996,76	1015,38	996,76	
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	1,80	-0,08	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1.099,73	1000,00	1000,00	
10	1.290,00	1.400.000,00	1.085,27	1,00	1,10	-0,85	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1.289,15	1627,91	1289,15	
(1) - Fator Fonte		(2) - Fator Transposição/Localização		MÉDIAS DAS AMOSTRAS								1.199,25	1181,25		
(3) - Fator de Área		(4) - Fator Serviços Públicos		Saneamento das Amostras (+/- 15%)								1.019,37	945,00		
(5) - Fator Topografia												1.379,14	1417,51		
697,60		ÁREA DO AVALIANDO										R\$	836.599,99	R\$	824.043,46





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA		R\$/m²	FF	FTR	FA	FSP	FTP	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1		R\$ 833,33	0,90	1,75	0,83	1,00	1,00	R\$ 1.083,08	-0,6863
2		R\$ 793,65	0,90	1,65	0,93	1,00	1,00	R\$ 1.091,67	-0,6262
3		R\$ 904,11	0,90	1,65	0,92	1,00	1,00	R\$ 1.238,18	0,3979
4		R\$ 900,00	0,90	1,65	1,07	1,00	1,00	R\$ 1.350,00	1,1796
5		R\$ 1.000,00	0,90	1,65	0,93	1,00	1,00	R\$ 1.385,27	1,4261
6		R\$ 909,09	0,90	1,65	0,94	1,00	1,00	R\$ 1.274,43	0,6513
7		R\$ 742,86	0,90	1,80	0,92	1,00	1,00	R\$ 1.104,02	-0,5399
8		R\$ 676,92	0,90	1,80	0,91	1,00	1,00	R\$ 996,76	-1,2897
9		R\$ 666,67	0,90	1,80	1,02	1,00	1,00	R\$ 1.000,00	-1,2670
10		R\$ 1.085,27	1,00	1,10	1,08	1,00	1,00	R\$ 1.289,15	0,7542
Média Aritmética=		R\$ 851,19							
			Média Homg. X= R\$ 1.181,25						
Variância		20.464,45					Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 98,18
Desvio Padrão		143,05						DADO 2	-R\$ 89,58
								DADO 3	R\$ 56,92
Coef.Variação		12,11%						DADO 4	R\$ 168,75
								DADO 5	R\$ 204,01
								DADO 6	R\$ 93,17
								DADO 7	-R\$ 77,23
								DADO 8	-R\$ 184,50
								DADO 9	-R\$ 181,25
								DADO 10	R\$ 107,90

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,6863	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-0,6262	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,3979	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,1796	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	1,4261	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	0,6513	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,5399	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-1,2897	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,2670	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	0,7542	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 1.243,82		
I 0,80=	R\$ 1.118,69		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 867.687,88	→ Limite Superior		
&			
R\$ 780.399,04	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 1.004,07	e	R\$ 1.358,44
	R\$ 700.436,94		R\$ 947.649,98

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	697,60
Valor do Imóvel =	R\$ 824.043,46

Amplitude	
R\$ 125,13	
A/Xm	10,59%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVENBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

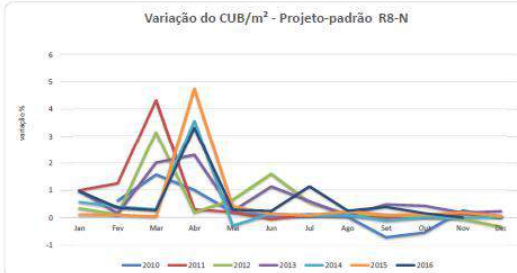
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%


Projeto-Padrão R8-N (NOVENBRO/16)

Variação em Novembro/16 = 0,01 %

Nº Índice = 185,242 (base fev/07=100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





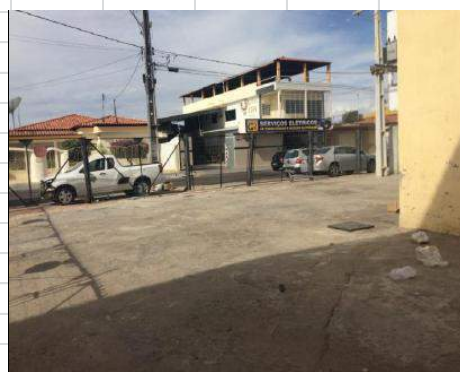
Área da entrada



Área da entrada



Área da entrada



Área da entrada



Depósito



Depósito





Logradouro



Logradouro



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada





Fachada



Fachada



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito





Depósito



Depósito



Depósito



Depósito



Depósito

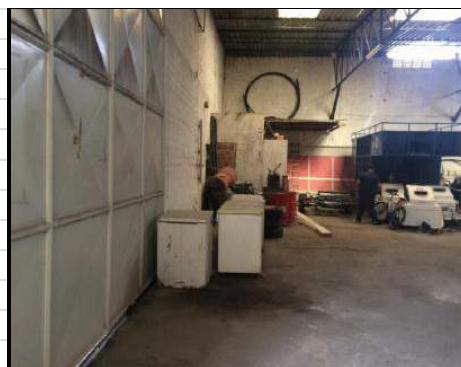


Depósito

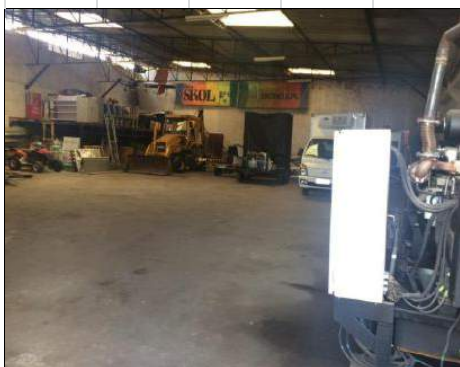




Depósito



Depósito



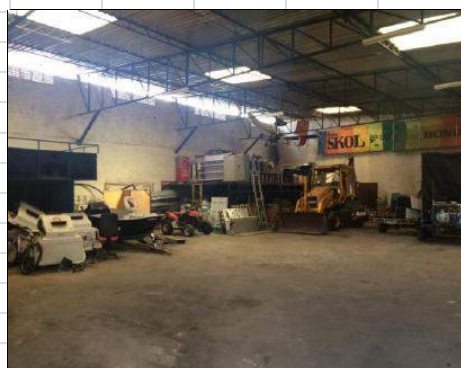
Depósito



Depósito



Depósito



Depósito





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO





Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**RUA JOÃO GOULART N. 435
BAIRRO PERPÉTUO SOCORRO
PAULO AFONSO/BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Terreno
 - 4.1.1 Atributos
 - 4.1.2 Valor do Terreno
- 4.2 Edificações
- 4.3 Valor Total do Imóvel
- 4.4 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 5.1 ANEXOS

- ANEXO I - Escritura
- ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
- ANEXO III - Tabela de Custos Unitários do Sinduscon/SE/Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke
- ANEXO IV - Ilustrações Fotográficas
- ANEXO V - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel residencial situado na Rua João Goulart nº 435, Bairro Perpétuo Socorro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence à empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Avaliação do terreno
- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III
- Avaliação das edificações
- Grau de Fundamentação: nível I





2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

O Bairro Perpétuo Socorro possui perfil predominantemente horizontal, tendo como principal artéria as Avenidas da Maçonaria, Boa Viagem, Perimetral Um e a Rua Juscelino Kubitscheck.

2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, esgoto, pavimentação asfáltica, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Próximo ao imóvel avaliando, pelas Avenidas Perimetral Um e da Maçonaria, trafegam inúmeras linhas regulares de ônibus, que ligam o local virtualmente a toda a cidade. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais, bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

O Bairro Perpétuo Socorro, na área em estudo, possui características de utilização residencial. Destacam-se de um elevado número de residências unifamiliares e multifamiliares dos padrões médio e médio-baixo, além de órgãos públicos, colégios, lojas, supermercados, igrejas, etc.,

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

A topografia do terreno onde foi erigido o imóvel é concordante com Rua João Goulart, possuindo uma área total de 608,00m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA. (Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida. O imóvel possui 127,30m² de área construída.





CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

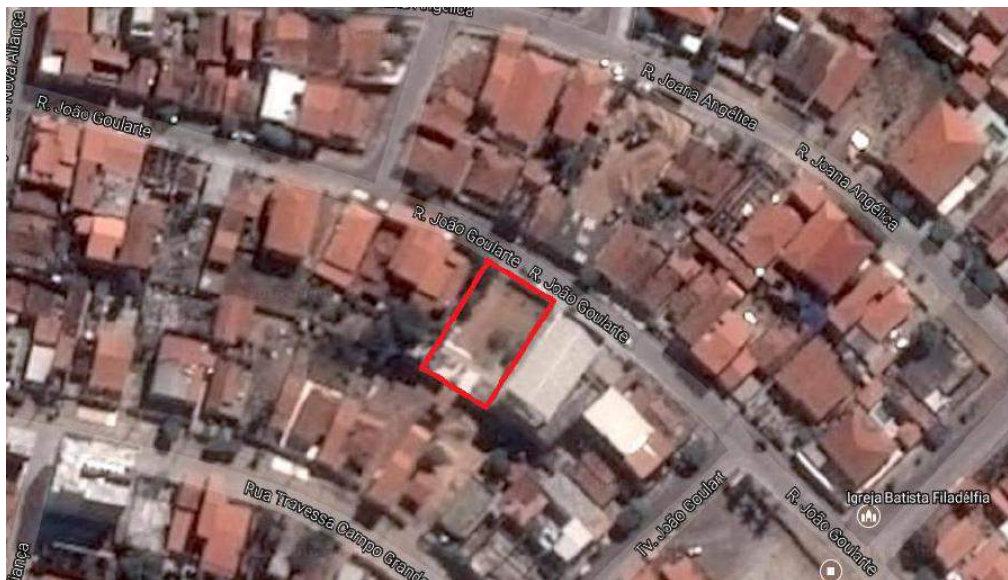
Fundações - Vistoria externa
Estrutura - Vistoria externa
Fechamentos - Vistoria externa
Revestimentos - Vistoria externa
Pavimentação - Vistoria externa
Instalações hidro sanitárias - embutidas
Cobertura - Vistoria externa
Forros - Vistoria externa
Pintura - Vistoria externa
Esquadrias - Vistoria externa
Idade aparente - 20 anos
Vida Útil Remanescente - 40 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupado

Observação: Não foi possível adentrar o imóvel avaliando, desde quando está em poder de locatário. O signatário tem pleno conhecimento do interior do imóvel.

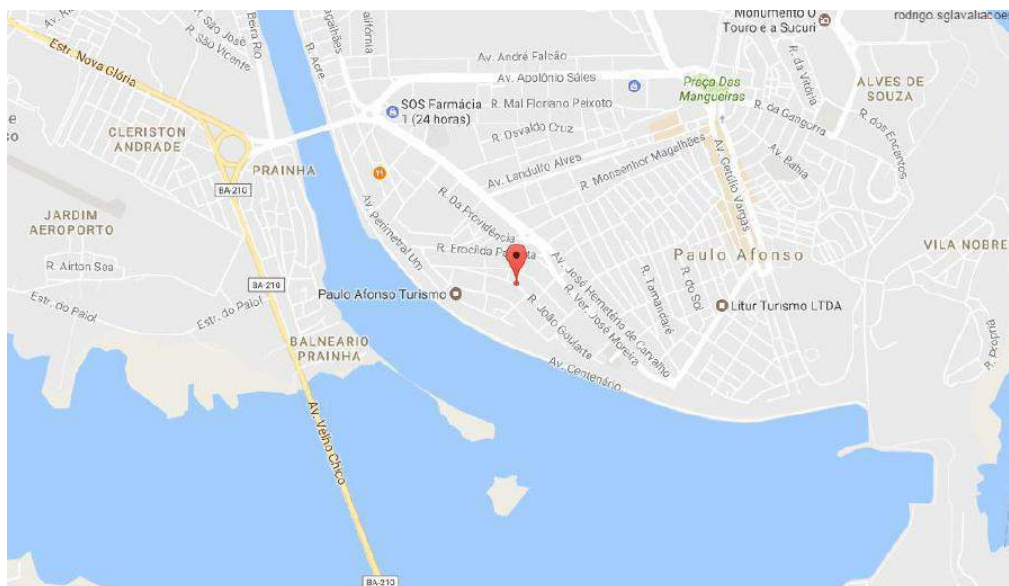


2.6 - Croqui

A. Delimitação do Imóvel



B. Localização Imóvel / Referência Geográfica de Localização



Referência Geográfica de Localização:

Latitude: 9°24'26.4"S

Longitude: 38°13'33.7"W





3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

O Bairro Perpétuo Socorro encontra-se na Zona Residencial II, segundo o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Paulo Afonso/BA.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanização da citada Prefeitura.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - TERRENO

4.1.1 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF)- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR) - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

FATOR ÁREA (FA) - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = (A_r - A_p) / A_p > 0,30$, adotar $f = r^{(1/8)}$

Se $r = (A_r - A_p) / A_p < 0,30$, adotar $f = r^{(1/4)}$

FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP) - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água - 0,20
- Esgoto - 0,10
- Luz Pública - 0,05
- Luz Domiciliar - 0,20
- Guias-Sarjetas - 0,1
- Pavimentação - 0,3
- Telefone - 0,05

FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP) - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.





- Caimento para o fundo (declive)
 - o Até 5% - 0,9
 - o 5% e 10% - 0,8
 - o 10% - 0,7
- Caimento para frente (aclive)
 - o suave -0,9
 - o acentuado- 0,8

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

❖ CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- o **Oferta- 0,90**
- o **Localização- 1,00**
- o **Área - 608,00m²**
- o **Serviços Públicos - 1,00**
- o **Topografia - 1,00**

4.1.2 - VALOR DO TERRENO(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins residenciais.

II - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Paulo Afonso, principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

Vui = R\$ 652,75/m²

VT = Valor total

VT = Vui x Área do Terreno

VT = R\$ 652,75/m² x 608,00m²

VT = R\$ 396.873,73 ≈ R\$ 397.000,00

Concluimos que o valor de mercado do terreno relativo ao imóvel avaliado, situado à Rua João Goulart nº 435, bairro Perpétuo Socorro, município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e

8

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br



Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 397.000,00 (Trezentos e noventa e sete mil reais)**.

4.2 - EDIFICAÇÕES (VB)

Para o cálculo do valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método “Comparativo de Custos de Reprodução” baseado em tabelas de custos unitários do SINDUSCON/BA (Vide Anexo III).

Ao valor unitário específico do tipo de edificação foram acrescentados alguns custos relativos a itens não considerados no projeto padrão (projetos, taxas e emolumentos, acréscimo de fundações, revestimentos de fachadas, grades, reservatórios, instalações telefônicas e de lógica internas, etc.), representando aproximadamente 5% de incremento.

As instalações elétricas e hidro sanitárias possuem estado de conservação compatível com o restante das edificações.

Salientamos ainda, que para efeito de cálculo, foi considerado um BDI (Bonificação de Despesas Indiretas) de 10%. A depreciação (d) foi calculada segundo o critério de Ross- Heidecke.

Dessa forma teremos:

Edificações:

- Imóvel residencial - 127,30m²

VB = Valor das Edificações

VB = R\$ 167.557,38 ≈ R\$ 168.000,00

Os valores acima foram calculados segundo demonstrações constantes no quadro seguinte:





ITEM	Denominação	Área (m²)	Custo Unitário/Verba	Vida Rem.	Est. Cons.	Vida Útil	Depreciação	Id. Ap.	Valor Homogeneizado	Valor Total (Vedif)
Edificações										
1	Imóvel residencial	127,30	R\$ 1.622,82	40	2	60	0,811	20	R\$ 1.316,24	R\$ 167.557,38
	Subtotal Edificações									R\$ 167.557,38
Benfeitorias/Equipamentos										Valor Total (Vbenf)
2										
	Subtotal Benfeitorias								R\$ -	R\$ -
							Subtotal Edificações	R\$ -	-	R\$ 167.557,38
							Subtotal Benfeitorias	R\$ -	-	R\$ -
							Total (Vedif + Vbenf)	R\$ -	-	R\$ 167.557,38
PINI / SINDUSCON		UNIT. BÁSICO	BDI	AJUSTE	VARIAÇÃO	UNIT. CORRIGIDO				
1	Residencial Padrão Baixo	R\$ 1.405,04	1,10	1,05	1	R\$ 1.622,82				





4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL(VP)

RESUMO	R\$
Terreno	397.000,00
Edificações / Benfeitorias	168.000,00
Valor adotado (VP)	565.000,00

Pelo exposto, o imóvel avaliando situado à Rua João Goulart nº 435, Bairro Perpétuo Socorro, município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, tem um valor patrimonial sugerido de **R\$ 565.000,00 (Quinhentos e sessenta e cinco mil reais)**.

4.4 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VLI = VV / (1+i)^n$$

VLI=	R\$	494.314,92	≈	R\$	494.000,00
------	-----	------------	---	-----	------------

Valor de Venda (VV)=	R\$	565.000,00
Taxa de desconto (i) a.m.=		1,12%
Prazo de absorção no mercado (n)=		12

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze meses), concluímos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando situado à Rua João Goulart nº 435, Bairro Perpétuo Socorro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da empresa Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda, é de **R\$ 494.000,00 (Quatrocentos e noventa e quatro mil reais)**.





5.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor considerada equivalente, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RECEITAS
CNPJ: 14.217.327/0001-24
Avenida Apolônio Sales Nº 525 - CENTRO
CEP: 48.601-901 Telefone: (76) 3281-3011

Boletim de Cadastro Imobiliário

Inscrição	015468		Zoneamento Atual	1.101.228.00001.0153.000		Zoneamento Anterior	
Dados Cartoriais							
Endereço	RUA JOAO GOULART, 435 PERPETUO SOCORRO 48.603-030 - PAULO AFONSO BA						
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel			
Situação	ATIVO	Lançamento		Profundidade	32,0	Área Terreno	698,0
Área T. Construída	127,30	Vir Venal Terreno	15.735,04	Vir Venal Construção	14.743,69	Vir Venal Total	30.478,93
PROPRIETÁRIOS							
Tipo de Proprietário	Sócio Responsável	Início Propriedade	20/01/2011	Fim Propriedade	-	Percentual (%)	100,00
CPF/CNPJ	01.796.034/0003-35	Proprietário	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. GASÍF LTDA				
DADOS DA CONSTRUÇÃO							
ÁREA DA UNIDADE							
Ano Construção	1898	Área Construída	127,30				
Data Habite-se	20/01/2011	Nº Habite-se					
CARACTERÍSTICAS							
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória	Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00	
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MEDIO	Obrigatória	Sim	Início 01/01/2009	Valor 115,62	Alíquota 0,00	
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória	Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00	
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção RESIDENCIAL	Obrigatória	Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00	
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória	Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,06	Alíquota 0,00	
ESCOLHA DE ENDEREÇO							
Testada TESTADA PRINCIPAL	Secção 000010	Logradouro JOAO GOULART	Mensagem 19,00				

CONCEICAO
Impresso em: 18/12/2016 11:56:05

Página: 1

Geração de Tópicos
www.sglavaliacoes.com.br





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO





PESQUISA DE VALORES									
	Endereço: Travessa Paraíba, nº12			Bairro: Centenario		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Laécio		Telefone: (71) 9241-8197			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 125.000,00 Preço por m² 833,33			Frente: 10 Área terreno 150,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Mendocaru			Bairro: Gal Dutra		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: José Nivaldo da Silva		Telefone: (75) 8816-0658			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Prolongamento da Av. Franklin C. 300.000,00 Preço por m² 793,65			Frente: 14 Área terreno 378,00		Área edificação			
	Endereço: Rua Canadá			Bairro: Caminho dos Lagos		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Fernando		Telefone: (75) 99206-8250			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 330.000,00 Preço por m² 904,11			Frente: 15 Área terreno 365,00		Área edificação			
	Endereço: Avenida Apolônio Sales			Bairro: Centro		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Bob		Telefone: (75) 99110-4742			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 1.080.000,00 Preço por m² 900,00			Frente: 40 Área terreno 1200,00		Área edificação			
	Endereço: Avenida José Hemetério de Carvalho			Bairro: São Francisco		Cidade: Paulo Afonso		UF: BA	
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);			Fonte de informação: Oasis Imobiliária		Telefone: (75) 3281-3068			
	Tipo: Terreno			Data da Coleta: 16/12/2016					
	Valor de venda: R\$ 400.000,00 Preço por m² 1.000,00			Frente: 15 Área terreno 400,00		Área edificação			

17

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br



Assinado eletronicamente por: GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO - 09/01/2017 19:03:50
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=17010919035005200000004217294
Número do documento: 17010919035005200000004217294

Num. 4428485 - Pág. 19



	Endereço: Avenida Beira Rio		Bairro: Jardim Bahia		Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);		Fonte de informação: Bob		Telefone: (75) 99110-4742	
	Valor de venda: R\$ 400.000,00		Preço por m² 909,09		Data da Coleta: 16/12/2016	
			Tipo: Terreno		Área terreno 440,00	
	Endereço: Rua Dona Menininha		Bairro: Vila Nobre		Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);		Fonte de informação: Imobiliária Oasis		Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 260.000,00		Preço por m² 742,86		Data da Coleta: 16/12/2016	
			Tipo: Terreno		Área terreno 350,00	
	Endereço: Av. Beira Rio		Bairro: Prainha		Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);		Fonte de informação: Imobiliária Oasis		Telefone: (75) 3281-3068	
	Valor de venda: R\$ 220.000,00		Preço por m² 676,92		Data da Coleta: 16/12/2016	
			Tipo: Terreno		Área terreno 325,00	
	Endereço: Loteamento Beira Avenida Boa Viagem		Bairro: Prainha		Cidade: Paulo Afonso	UF: BA
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);		Fonte de informação: Preservi		Telefone: (75) 3281-5525	
	Valor de venda: R\$ 500.000,00		Preço por m² 666,67		Data da Coleta: 16/12/2016	
			Tipo: Terreno		Área terreno 750,00	
	Endereço: Rua Brumado		Bairro: Tancredo Neves II		Cidade: Paulo Afonso	UF: SE
	Oferta(0,90): Serviços Públicos Disponíveis- água, esgoto, luz pública, luz domiciliar, guias-sarjetas, pavimentação e telefone (100); Topografia - Plano (10);		Fonte de informação: Rodrigo		Telefone: (79) 99905-2829	
	Valor de venda: R\$ 1.400.000,00		Preço por m² 1.085,27		Data da Coleta: 16/12/2016	
			Tipo: Terreno		Área terreno 1290,00	





TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO																	
Amostra	Área	Valor	Dados Iniciais	FF	FTR	Variação	FA	Índice	FSP	Índice	FTP	Homogeneização	Homogeneização	Homogeneizado Utilizado			
	(m²)	(R\$)	R\$/m²	(1)	(2)	(Ar/Ap)	(3)	sp	(4)	top	(5)	R\$/m²	Limite R\$/m²	R\$/m²			
1	150,00	125.000,00	833,33	0,90	1,10	-0,75	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	692,59	1250,00	692,59			
2	378,00	300.000,00	793,65	0,90	1,00	-0,38	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	673,09	1190,48	673,09			
3	365,00	330.000,00	904,11	0,90	1,00	-0,40	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	763,42	1356,16	763,42			
4	1.200,00	1.080.000,00	900,00	0,90	1,00	0,97	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	881,85	1350,00	881,85			
5	400,00	400.000,00	1.000,00	0,90	1,00	-0,34	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	854,11	1500,00	854,11			
6	440,00	400.000,00	909,09	0,90	1,00	-0,28	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	754,64	1363,64	754,64			
7	350,00	260.000,00	742,86	0,90	1,15	-0,42	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	717,57	1114,29	717,57			
8	325,00	220.000,00	676,92	0,90	1,25	-0,47	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	704,19	1015,38	704,19			
9	750,00	500.000,00	666,67	0,90	1,15	0,23	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	727,17	1000,00	727,17			
10	1.290,00	1.400.000,00	1.085,27	1,00	0,75	1,12	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	894,20	1627,91	894,20			
(1) - Fator Fonte		(2) - Fator Transposição/Localização		MÉDIAS DAS AMOSTRAS								766,28		766,28			
(3) - Fator de Área		(4) - Fator Serviços Públicos		Saneamento das Amostras (+/- 15%)								651,34		613,03			
(5) - Fator Topografia												881,22		919,54			
608,00		ÁREA DO AVALIANDO										R\$	465.899,79		R\$	465.899,79	





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
			</						



Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$			
Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96			
DADO 1	-0,9067	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	-1,1467	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	-0,0352	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	1,4219	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	1,0806	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,1433	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-0,5993	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	-0,7640	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-0,4812	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	1,5739	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%			
I 0,80=	R\$ 801,83		
I 0,80=	R\$ 730,74		
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:			
R\$ 487.510,99	→ Limite Superior		
&			
R\$ 444.288,58	→ Limite Inferior		

Cálculo do campo de arbítrio:			
Campo de arbítrio:	R\$ 651,34	e	R\$ 881,22
	R\$ 396.014,82		R\$ 535.784,75

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	
Área =	608,00
Valor do Imóvel =	R\$ 465.899,79

Amplitude	
R\$ 71,09	
A/Xm	9,28%



Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Portanto, grau II			

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III
TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DO SINDUSCON/SE
TABELA DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE



Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVENBRO/16**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; **playground** (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS
R-1 - Residencial / 1 Pavimento
PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos
PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.405,04	0,06%
PP-4	1.193,69	0,02%
R-8	1.129,25	0,02%
PIS	886,70	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.654,96	0,03%
PP-4	1.566,76	0,01%
R-8	1.315,05	0,01%
R-16	1.262,84	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.967,52	0,02%
R-8	1.567,01	0,00%
R-16	1.648,89	-0,10%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos
CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos
CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

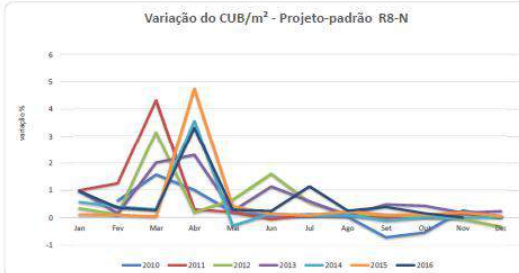
PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.504,83	0,00%
CSL-8	1.303,45	0,00%
CSL-16	1.724,94	0,00%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.593,51	0,00%
CSL-8	1.407,47	0,01%
CSL-16	1.862,59	0,00%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	705,17	-0,04%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.317,61	-0,02%



Projeto-Padrão R8-N (NOVENBRO/16)
 Variação em Novembro/16 = 0,01 %
 Nº Índice = 185,242 (base fev/07=100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

SINDUSCON-BA - Sindicato da Indústria da Construção do Estado da Bahia
 Endereço : Rua Minas Gerais, Pituba, CEP: 41830-020, Salvador-BA.
 Telefone: (71) 3616-6011 • E-mail: dados@sinduscon-ba.com.br



TABELA DE ROSS-HEIDECKE
PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0





ANEXO IV ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





Vizinho da esquerda



Vizinho da direita



Identificação



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Fachada



Fachada





ANEXO V RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO



Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**RUA MONSENHOR MAGALHÃES, Nº351.
BAIRRO CENTRO
PAULO AFONSO / BA**



**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**

JANEIRO/2017





SUMÁRIO

01. INTRODUÇÃO

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/ Proprietário
- 1.3 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.4 Graus de Fundamentação e de Precisão

02. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno
- 2.5 O Imóvel
 - 2.5.1 Terreno
 - 2.5.2 Edificações
- 2.6 Croqui
 - A. Delimitação do Imóvel
 - B. Localização do Imóvel / Referência Geográfica de Localização

03. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

- 3.1 Zoneamento

04. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO

- 4.1 Quadro de Homogeneização
- 4.2 Valor de Mercado do Imóvel
- 4.3 Valor de Liquidação Forçada

05. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 ANEXOS

ANEXO I - Escritura de Compra e Venda/Cadastro Imobiliário
ANEXO II - Quadro de Homogeneização/Características do Modelo Avaliatório
ANEXO III - Ilustrações Fotográficas
ANEXO VI - Resumo Curricular do Responsável Técnico





1.0 - INTRODUÇÃO

1.1 - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel comercial situado na Rua Monsenhor Magalhães nº 351, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA.

1.2 - SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

O presente laudo atende a solicitação do Grupo Oásis.

O imóvel avaliado pertence a Comercial de Combustíveis e Transportadoras Oásis Ltda.

1.3 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui compromettimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização.

O trabalho é dirigido à contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

1.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

- Grau de Fundamentação: nível II
- Grau de Precisão: nível III

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - OS LOGRADOUROS

A área em estudo possui perfil predominantemente misto (horizontal x vertical), tendo como principais artérias as Avenidas Apolônio Sales e Getúlio Vargas.





2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água, energia elétrica, meio-fio, drenagem, esgoto, pavimentação, além de telefone, serviço postal e coleta de lixo.

2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Nas proximidades do imóvel avaliando, trafegam linhas de ônibus e transportes alternativos. As linhas de comunicações foram recentemente expandidas, havendo facilidade para a aquisição de novos ramais bem como para a utilização de telefonia celular das diversas operadoras.

2.4 - O ENTORNO

A área em estudo possui características de utilização mista (comercial/horizonta). Destacam-se as presenças de pontos turísticos, colégios, comércio, bancos, parques, lojas, igrejas, etc., além de imóveis residências unifamiliares e multifamiliares de padrão médio.

2.5 - O IMÓVEL

2.5.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel tem topografia concordante com a Rua Monsenhor Magalhães, possuindo 8,70 m de frente e de fundo, 19,10 m na lateral esquerda e na lateral direita, totalizando uma área de 166,17m². As medidas foram extraídas da documentação de posse fornecida pelo solicitante e do Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA e Escritura de Compra e Venda. (Matrícula de número 1.394 emitida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Paulo Afonso/BA -Anexo I).

2.5.2 - EDIFICAÇÕES

O projeto arquitetônico é de autoria desconhecida e o prédio possui uma área construída total de 154,00 m² devidamente averbada. O imóvel em questão não foi vistoriado internamente, uma vez que encontrar-se alugado e os inquilinos não permitiram a nossa entrada. O signatário deste laudo afirma ter conhecimento pleno do interior do imóvel.





CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DAS EDIFICAÇÕES

Fundações - concreto/pedra calcária
Estrutura - concreto
Fechamentos - blocos cerâmicos
Revestimentos - azulejo, pintura
Instalações elétricas e hidro sanitárias embutidas
Pavimentação - cerâmica e concreto
Cobertura - laje com piso cerâmico e estrutura metálica
Forro - laje
Pintura - látex/mineral/óleo
Esquadrias - madeira/ferro/alumínio/vidro
Idade aparente - 16 anos
Vida Útil Remanescente - 44 anos
Estado de Conservação - Regular
Ocupação - Ocupada por locatários





3.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO.

3.1 - ZONEAMENTO

A área em estudo que compreende o Bairro Centro que integra a Zona de Comércio e Serviços IV pelo PDDUA (2000), predefinido pela Prefeitura Municipal de Paulo Afonso/BA.

O bairro tem a maior densidade de ocupação de Paulo Afonso e o menor tamanho médio de lote, assim como a menor área construída por lote. Tem também o maior índice bruto de ocupação de toda a cidade.

A paisagem urbana é árida, sem árvores e poucos espaços abertos. Possui Infraestrutura urbana completa (água, esgotamento, sanitário, ruas pavimentadas com asfaltos). As moradias multifamiliares de dois pavimentos em média, convivem juntamente com lojas de comércio varejista, oficinas de serviço e pequenos escritórios. Pode ser considerada como estável do ponto de vista urbano.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

(Anexo II)

4.2 - VALOR DO IMÓVEL(VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidade amplas de utilização para fins comerciais/residenciais.

II- Dadas as condições atuais do Mercado Imobiliário de Paulo Afonso/BA, principalmente para as áreas comerciais da região consideradas as características de padrão, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pelo matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

$Vui = R\$ 3311,59/m^2$

VT = Valor total

$VT = Vui \times \text{Área Construída}$

$VT = R\$ 3311,59/m^2 \times 154,00m^2$

VT = R\$ 464.965,46 ≈ R\$ 465.000,00





Concluimos que o valor de mercado relativo ao imóvel avaliando, situado à Rua Monsenhor Magalhães nº 351, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 465.000,00 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)**.

4.3 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA(VLI)

CENÁRIO: até 12 meses

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo com demanda pouco aquecida para esta tipologia, pelo que concluímos ter o mesmo possibilidades de absorção em médio prazo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado (SELIC) hoje igual 1,12% am. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$VLI = VV / (1+i)^n$			
VLI=	R\$	406.825,55	≈ R\$ 407.000,00
Valor de Venda (VV)=			
Taxa de desconto (i) a.m.=			
Prazo de absorção no mercado (n)=			
	R\$	465.000,00	
		0,0112	
		12	

Considerada a Liquidação Forçada, dentro do prazo estimado de até 12 (doze) meses, concluímos que o valor de mercado de venda relativo ao imóvel avaliando, situado à Rua Monsenhor Magalhães nº 351, Bairro Centro, Município de Paulo Afonso/BA, de propriedade da Comercial de Combustíveis e Transportadora Oásis Ltda., é de **R\$ 407.000,00 (quatrocentos e sete mil reais)**.





5.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou opiniões de valor consideradas equivalentes, ancoradas em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017.

GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA
CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE





ANEXOS





ANEXO I
ESCRITURA DE COMPRA E VENDA /CADASTRO IMOBILIÁRIO DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO/BA



PRIMEIRO TRASLADO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE BAHIA
COMARCA DE PAULO AFONSO
MUNICÍPIO DE SANTA BRIGIDA
DISTRITO DE "

MEZITO APOSTOLO DA SILVA

TABELIÃO

LIVRO Nº 11 FLS. 155 verso TRASLADO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – VALOR R\$- 22.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e sete/1997/ aos vinte e seis dias do mês de MAIO do dito ano, nest A Cidade de Santa Brigida, da Comarca de Paulo Afonso

do Estado de B A H I A, em meu cartório
perante mim Tabelião Público e das duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado, como outorgante vendedor OASIS- SERVIÇO AUTO PEÇAS LTDA
CGC-14.934.079/001, neste ato representado pelo o Socio GERENTE NICOLSON ARAUJO CHAVES, brasileiro, maior, casado, comerciante / portador do CPF sob nº 030085925 e do RG 126.454, domiciliado e residente na Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia. E como outorgado comprador: COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS OASIS LTDA, CGC- sob nº 01 766.034/0001/54 representado neste ato pelo o seu representante o Sr NICOLSON ARAUJO CHAVES, residente na Cidade de PAULO AFONSO no Estado da BAHIA, meus reconhecidos de mim do que dou fé. Em tempo: outorgada compradora: COMERCIAL SE COMBUSTIVEIS E TRANSPORTADORA OASIS -LTDA.

todos conhecidos de mim Tabelião Público e das duas testemunhas referidas; do que dou fé. E, perante estas pel outorgant e vendedor me foi dito que, a justo título senhor e legítimo possuidor

Ord. 116



possuidor de uma área de terra medindo cento e sessenta e seis metros dezessete metros quadrados, 166,17m², situado à Rua Monsenhor Magalhães na cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia onde se encontra construída uma casa de alvenaria coberta de concreto armado, com duas salas, um banheiro, um sanitário, cozinha, dispensa, quarto de empregada, lavanderia, garagem muro e área e no primeiro andar dois quartos, duas salas, dois banheiros dois sanitários e uma área limitando-se pela a frente com a Rua, pelo o lado direito com João Bezerra de Melo, pelo o lado esquerdo com PAULO PEREIRA PONTES, que lhes houvera por compra ao PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO conforme escritura passada no Cartório da Cidade de Paulo Afonso no Estado da Bahia pela a Tabela ALDA FERREIRA SOARES em 24 do mês de abril do ano de 1973, e Registrada no Cartório do Imóvel da Comarca de Paulo Afonso no Estado da Bahia no dia 03 de maio do ano de 1973 as folhas 37 do Livro L-3-D protocolado sob nº 1.394.

que, possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, est a justo e contratado para vendê-lo a outorgado comprador como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de

que confessa
receber neste ato del a outorgado em moeda corrente deste País que cont e ach exata, da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag a e satisfeito para nunca mais o repetir, desde já transfere lhe toda a posse, jús, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu



que fica sendo, obrigando-se vendedor a por a sua assinatura e a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria. Uma área de terra medindo 166,17m², situada à Rua Monsenhor Magalhães na cidade de Paulo Afonso Bahia.

Pel^o outorgad^o comprador me foi dito que aceita a presente escritura em todos seus expressos termos e mais dos conhecimentos dos impostos pagos do teor seguinte:

ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos: Prefeitura Municipal de Paulo Afonso Bahia, Guia de lançamento e pagamento do Imposto de Transmissão sobre bens imóveis/ITBI/, qua nº 437/97, Adquirente : Comercial de combustíveis e transporte Oasiss CGC-01.766.034/0001/54, Transmittente : OASIS SERVIÇO AUTO PEÇAS LTDA CGC-14.934.079/001, Localização do Imóvel Rua Monsenhor Magalhães Paulo Afonso Bahia, INSCRIÇÃO Imobiliária 1.100.067.0004.001 área do terreno 166.17 m² natureza compra e venda, valor final R\$ 22.000,00, Imposto R\$ 440,00, Total R\$ 440,00. Lançado em 05º dia 14/05/1997. Me foi apresentados as certidões negativas da referida escritura que fica arquivada neste cartório.

x x x x x x x x x

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual, feita e lida sendo lida, na presença das testemunhas, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: Assina o representante o Senhor NICOLSON ARAUJO CHAVES com as testemunhas Erivaldo Pereira de Araujo e Maria Serva de Oliveira todos meus conhecidos do que dou fé. Eu Zezito Apóstolo da Silva Tabelião Público o datilografei dato e também assino. Santa Brígida 26 de julho de 1997. Asss. Nicolson Araujo Chaves, Nicolson Araujo Chaves com as testemunhas, Erivaldo Pereira de Araujo Maria Serva de Oliveira e Zezito Apóstolo da Silva. Era o que se continha na escritura supra e retro lavrada as fls 48 do livro nº 11 do qual me reporto e ex-



e extrai o presente traslado que assino e dou fé. Em seguida Eu
ZEZITO APOSTOLO DA SILVA Tabelião Público o datilografei dato e
assino em público e raso que faço uso.

Em Testemunhada verdade

SANTA BRIGIDA, 26 de julho de 1997

Zezito Apostolo da Silva

ZEZITO APOSTOLO DA SILVA TABELIÃO PÚBLICO

Cartório dos Registros Públicos
Santa Brígida - BA

REGISTRO GERAL

N.º 10.905 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 380
Apresentado hoje 15 / 05 / 1998
Registrado no Livro n.º Fls.
sob n.º referente a matrícula n.º
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

Cartório dos Registros Públicos
Oficial ANTONIO ALMEIDA
SUB-OF. - MARLENY BATISTA S DE FREITAS
Av. Apolônio Sales n.º 603
PAULO AFONSO - BA

REGISTRO GERAL

N.º 11.977 DO PROTOCOLO N.º 1-B
PAG. 575
Apresentado hoje 06 / 10 / 1999
Registrado no Livro n.º Fls.
sob n.º referente a matrícula n.º
OBSERVAÇÕES Suscitação de Dúvida

Paulo Afonso 06 de outubro de 1999

REGISTRO GERAL

N.º 12.440 DO PROTOCOLO N.º 1-C
PAG. 023v
Apresentado hoje 14 / 03 / 2000
Registrado no Livro n.º 2-A0 Fls. 196
sob n.º R1-8.192 referente a matrícula n.º 8.192
OBSERVAÇÕES Venda e Compra

Paulo Afonso 14 de março de 2000

Cartório dos Registros Públicos
Oficial ANTONIO ALMEIDA
SUB-OF. - MARLENY BATISTA S DE FREITAS
Av. Apolônio Sales n.º 603





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO									
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS									
DEPARTAMENTO DE RECEITAS									
CNPJ: 14.217.327/0001-24									
Avenida Apolônio Sales Nº 525 - CENTRO									
CEP: 45.601-901 - Telefone: (75) 3281-3011									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição:	002552	Zonamento Atual: 1.101.067.0004.0382.001				Zonamento Anterior:			
Dados Cartoriais									
Endereço:	RUA MONSENHOR MAGALHÃES, 351 CENTRO-45.602-015 - PAULO AFONSO BA								
Tipo do Cadastro:	Original	Patrimônio:	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel:					
Situação:	ATIVO	Lançamento:	5.073.33	Profundidade:	19.1	Área Terreno:	196.17		
Área T. Construída:	66.23	Vlr Venal Terreno:	5.073.33	Vlr Venal Construção:	6.953.57	Vlr Venal Total:	12.026.90		
PROPRIETÁRIOS									
Tipo de Proprietário:	Sócio Responsável	Início Propriedade:	23/01/2011	Fim Propriedade:	-	Percentual (%):	100.00		
CPF/CNPJ:	01.798.004/0002-55	Proprietário:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. GAB/S LTDA						
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção 1958	Área Construída 66.23								
Data Habite-se 20/01/2011	Nº Habite-se								
CARACTERÍSTICAS									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO		Obrigatória Sim:	Início 01/01/2009	Valor 0.00	Aliquota 0.00			
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MÉDIO BAIXO		Obrigatória Sim:	Início 01/01/2009	Valor 60.75	Aliquota 0.00			
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO		Obrigatória Sim:	Início 01/01/2009	Valor 0.00	Aliquota 0.00			
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção RESIDENCIAL		Obrigatória Sim:	Início 01/01/2009	Valor 0.96	Aliquota 0.00			
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO		Obrigatória Sim:	Início 01/01/2009	Valor 1.06	Aliquota 0.00			
SEÇÃO DO LOTE: LOGRADOURO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 00001D	Logradouro MONSENHOR MAGALHÃES					Metragem 6.70		
CONCESSÃO									
Ingresso em 19/12/2016 12:02:31									
Página: 1									
Destino de Tráfego: www.sglavaliacoes.com									





PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULO AFONSO									
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS									
DEPARTAMENTO DE RECEITAS									
CNPJ: 14.219.327/0001-24									
Avenida Apolônio Sales Nº 025 - CENTRO									
CEP: 48.901-001 - Telefone (75) 3281-3811									
Boletim de Cadastro Imobiliário									
Inscrição	002952	Zoneamento Atual		1.301.067.00004.0382.002	Zoneamento Anterior				
Dados Cartoriais									
Endereço	RUA MONSENHOR MAGALHÃES, 351 CENTRO-48.602-015 - PAULO AFONSO BA.								
Tipo do Cadastro	Original	Patrimônio	RESIDENCIAL	Tipo de Imóvel					
Situação	ATIVO	Lançamento		Profundidade					
Área T. Construída	87,77	Vlr Venal Terreno	3.989,24	Vlr Venal Construção		5.472,43	Área Terreno	108,17	
DADOS DA CONSTRUÇÃO									
ÁREA DA UNIDADE									
Ano Construção	1958	Área Construída	87,77						
Data Habite-se	25/01/2011	Nº Habite-se							
Características									
Característica SITUAÇÃO DO IMÓVEL	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00				
Característica PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	Opção MIO BAIRO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 86,75	Alíquota 0,00				
Característica ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Opção INDEFINIDO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 0,00	Alíquota 0,00				
Característica TIPO DE EDIFICAÇÃO	Opção RESIDENCIAL	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 3,86	Alíquota 0,00				
Característica SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Opção NÃO IDENTIFICADO	Obrigatória Sim	Início 01/01/2009	Valor 1,06	Alíquota 0,00				
SEÇÃO DE EDIFICAÇÃO									
Testada TESTADA PRINCIPAL	Seção 90001D	Logradouro MONSENHOR MAGALHÃES		Metragem 8,70					
CONCECÃO									
Impresso em 18/12/2016 12:05:04									
Página: 1									
Gratuito de 10 folhas									
www.sglavaliacoes.com.br									





ANEXO II QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO/ CARACTERÍSTICAS DO MODELO AVALIATÓRIO



MEMÓRIA DE CÁLCULO																																																																																																																			
(Anexar memória de cálculo)																																																																																																																			
DADOS DA AMOSTRA																																																																																																																			
CÁLCULOS:																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th>Ficha de Pesquisa Nº</th> <th>Oferta R\$/m²</th> <th>FF</th> <th>FTA</th> <th>FIC</th> <th>FL</th> <th>FPA</th> <th>Valor Homog. R\$ / m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>3000,00</td><td>0,90</td><td>1,06</td><td>0,95</td><td>0,87</td><td>1,00</td><td>2350,89</td></tr> <tr><td>2</td><td>4644,81</td><td>0,90</td><td>1,04</td><td>0,92</td><td>0,93</td><td>1,08</td><td>4047,80</td></tr> <tr><td>3</td><td>4775,28</td><td>0,90</td><td>1,11</td><td>0,92</td><td>0,87</td><td>1,00</td><td>3811,95</td></tr> <tr><td>4</td><td>4523,86</td><td>0,90</td><td>1,20</td><td>0,90</td><td>0,87</td><td>1,00</td><td>3819,37</td></tr> <tr><td>5</td><td>4823,53</td><td>0,90</td><td>1,03</td><td>0,86</td><td>0,87</td><td>1,08</td><td>3601,25</td></tr> <tr><td>6</td><td>4925,74</td><td>0,90</td><td>1,03</td><td>0,86</td><td>0,93</td><td>0,76</td><td>2796,00</td></tr> <tr><td>7</td><td>2507,65</td><td>0,90</td><td>1,10</td><td>0,92</td><td>0,81</td><td>0,93</td><td>1725,34</td></tr> <tr><td>8</td><td>3921,57</td><td>0,90</td><td>1,09</td><td>0,92</td><td>1,00</td><td>1,08</td><td>3846,74</td></tr> <tr><td>9</td><td>2500,00</td><td>0,90</td><td>1,05</td><td>0,88</td><td>1,00</td><td>1,00</td><td>2068,73</td></tr> <tr><td>10</td><td>3750,00</td><td>0,90</td><td>1,15</td><td>0,83</td><td>0,81</td><td>0,81</td><td>2124,49</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Média Saneada</td> <td>3019,26</td> </tr> <tr> <td>Limite Inferior</td> <td>2415,405</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior</td> <td>3623,107</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Área Útil (m²)</td> <td style="text-align: right;">154,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário (R\$ / m²)</td> <td style="text-align: right;">R\$ 3.019,26</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Coeficiente de Liquidez</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Valor Total</td> <td style="text-align: right;">R\$ 464.965,46</td> </tr> <tr> <td>Valor Adotado</td> <td style="text-align: right;">R\$ 465.000,00</td> </tr> </table>								Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²	1	3000,00	0,90	1,06	0,95	0,87	1,00	2350,89	2	4644,81	0,90	1,04	0,92	0,93	1,08	4047,80	3	4775,28	0,90	1,11	0,92	0,87	1,00	3811,95	4	4523,86	0,90	1,20	0,90	0,87	1,00	3819,37	5	4823,53	0,90	1,03	0,86	0,87	1,08	3601,25	6	4925,74	0,90	1,03	0,86	0,93	0,76	2796,00	7	2507,65	0,90	1,10	0,92	0,81	0,93	1725,34	8	3921,57	0,90	1,09	0,92	1,00	1,08	3846,74	9	2500,00	0,90	1,05	0,88	1,00	1,00	2068,73	10	3750,00	0,90	1,15	0,83	0,81	0,81	2124,49	Média Saneada	3019,26	Limite Inferior	2415,405	Limite Superior	3623,107	Área Útil (m²)	154,00	Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 3.019,26			Coeficiente de Liquidez	1,00			Valor Total	R\$ 464.965,46	Valor Adotado	R\$ 465.000,00
Ficha de Pesquisa Nº	Oferta R\$/m²	FF	FTA	FIC	FL	FPA	Valor Homog. R\$ / m²																																																																																																												
1	3000,00	0,90	1,06	0,95	0,87	1,00	2350,89																																																																																																												
2	4644,81	0,90	1,04	0,92	0,93	1,08	4047,80																																																																																																												
3	4775,28	0,90	1,11	0,92	0,87	1,00	3811,95																																																																																																												
4	4523,86	0,90	1,20	0,90	0,87	1,00	3819,37																																																																																																												
5	4823,53	0,90	1,03	0,86	0,87	1,08	3601,25																																																																																																												
6	4925,74	0,90	1,03	0,86	0,93	0,76	2796,00																																																																																																												
7	2507,65	0,90	1,10	0,92	0,81	0,93	1725,34																																																																																																												
8	3921,57	0,90	1,09	0,92	1,00	1,08	3846,74																																																																																																												
9	2500,00	0,90	1,05	0,88	1,00	1,00	2068,73																																																																																																												
10	3750,00	0,90	1,15	0,83	0,81	0,81	2124,49																																																																																																												
Média Saneada	3019,26																																																																																																																		
Limite Inferior	2415,405																																																																																																																		
Limite Superior	3623,107																																																																																																																		
Área Útil (m²)	154,00																																																																																																																		
Valor Unitário (R\$ / m²)	R\$ 3.019,26																																																																																																																		
Coeficiente de Liquidez	1,00																																																																																																																		
Valor Total	R\$ 464.965,46																																																																																																																		
Valor Adotado	R\$ 465.000,00																																																																																																																		



FICHA DE PESQUISA (apresentar no mínimo 05 dados)			
Dado nº:	1	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
 Foto dado 1	Valor venda/ofe:	R\$ 750.000,00	Fonte: Francisco De Assis
	Tel./site/e-mail:	(75) 98848-9182	
	Endereço:	Rua São Francisco, 368	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída:	250,00	Área de Terreno:
	Características:	Quartos	Nº de vagas:
		le suí	Nº banheiros:
		Nº pavimentos:	Idade Aparente: 12
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim	
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			
Dado nº:	2	Data do evento:	16/12/2016 ☒ oferta ☐ transação
 Foto dado 2	Valor venda/ofe:	R\$ 850.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Rua Padre João Evangelista, Nº 275.	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída:	183,00	Área de Terreno:
	Características:	Quartos	Nº de vagas:
		le suí	Nº banheiros:
		Nº pavimentos:	Idade Aparente: 10
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim	
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			
Dado nº:	3	Data do evento:	16/12/2014 ☒ oferta ☐ transação
 Foto dado 3	Valor venda/ofe:	R\$ 1.700.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/	
	Endereço:	Quadra A, Lote 10 - Avenida Landulfo Alves	
	Bairro:	Centro	Cidade/UF: Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada	
	Área construída:	356,00	Área de Terreno:
	Características:	Quartos	Nº de vagas:
		le suí	Nº banheiros:
		Nº pavimentos:	Idade Aparente: 10
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim	
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo		
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo		
Informações relevantes:			



Dado nº:	4	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 3.000.000,00	Fonte: Imobiliária Oasis	
	Tel./site/e-mail:	(75) 9218-2699		
	Endereço:	Av. Landolfo Alves - 364		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	663,15	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 8
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 4				
Informações relevantes:				

Dado nº:	5	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Av. José Hemetério Caravvalho,74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	170,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 4
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 5				
Informações relevantes:				

Dado nº:	6	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/oferta:	R\$ 995.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	R. Monsenhor Magalhães,28		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída:	202,00	Área de Terreno:	
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suíte		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 6
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☒ normal/médio ☐ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☒ bom ☐ novo			
Foto dado 6				
Informações relevantes:				



Dado nº:	7	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 820.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Avenida Getúlio Vargas, 390			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso/BA	
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada	
	Área construída	327,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		le suíte		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	10
	Localização:	☒ ótima	☐ boa	☐ regular	☐ ruim
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular	☒ normal/médio	☐ alto	☐ luxo	
Estado de conservação:	☐ ruim	☐ regular	☒ bom	☐ novo	
Informações relevantes:					
Dado nº:	8	Data do evento:	16/12/2014	☐ oferta	☒ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 1.200.000,00	Fonte: Roberto		
	Tel./site/e-mail:	(75) 99917-3700			
	Endereço:	Rua Amâncio Pereira, 223			
	Bairro:	Centenário	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada	
	Área construída	306,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		le suíte		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	12
	Localização:	☒ ótima	☐ boa	☐ regular	☐ ruim
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular	☒ normal/médio	☐ alto	☐ luxo	
Estado de conservação:	☐ ruim	☐ regular	☒ bom	☐ novo	
Informações relevantes:					
Dado nº:	9	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta	☐ transação
	Valor venda/ofe:	R\$ 550.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil		
	Tel./site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/			
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74			
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA	
	Tipo:	☒ casa isolada	☐ casa geminada	☐ casa seriada	
	Área construída	220,00	Área de Terreno		
	Características:	Quartos	Qtde	Nº de vagas:	
		le suíte		Nº banheiros:	
		Nº pavimentos:		Idade Aparente:	8
	Localização:	☐ ótima	☒ boa	☐ regular	☐ ruim
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular	☒ normal/médio	☐ alto	☐ luxo	
Estado de conservação:	☐ ruim	☐ regular	☒ bom	☐ novo	
Informações relevantes:					



Dado nº:	10	Data do evento:	16/12/2014	☒ oferta ☐ transação
	Valor venda/ofe	R\$ 1.800.000,00	Fonte: Imobiliária Preservil	
	Tel/site/e-mail:	(75) 3281 - 5525/ http://www.preservil.com.br/		
	Endereço:	Rua José Hemeteiro de Carvalho, Nº 74		
	Bairro:	Centro	Cidade/UF:	Paulo Afonso /BA
	Tipo:	☒ casa isolada ☐ casa geminada ☐ casa seriada		
	Área construída	480,00	Área de Terreno	
	Características	Quartos	Qtde	Nº de vagas:
		e suít		Nº banheiros:
		Nº pavimentos:		Idade Aparente: 2
	Localização:	☒ ótima ☐ boa ☐ regular ☐ ruim		
Padrão de acabamento:	☐ baixo/popular ☐ normal/médio ☒ alto ☐ luxo			
Estado de conservação:	☐ ruim ☐ regular ☐ bom ☒ novo			
Informações relevantes:				





AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA		R\$/m²	FO	FTA	FIC	FL	FPA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv.Padroniz.
1		R\$ 3.000,00	0,90	1,06	0,95	0,87	1,00	R\$ 2.350,89	-0,7460
2		R\$ 4.644,81	0,90	1,04	0,92	0,93	1,08	R\$ 4.047,80	1,1480
3		R\$ 4.775,28	0,90	1,11	0,92	0,87	1,00	R\$ 3.811,95	0,8847
4		R\$ 4.523,86	0,90	1,20	0,90	0,87	1,00	R\$ 3.819,37	0,8930
5		R\$ 4.823,53	0,90	1,03	0,86	0,87	1,08	R\$ 3.601,25	0,6496
6		R\$ 4.925,74	0,90	1,03	0,86	0,93	0,76	R\$ 2.796,00	-0,2492
7		R\$ 2.507,65	0,90	1,10	0,92	0,93	0,93	R\$ 1.725,34	-1,4442
8		R\$ 3.921,57	0,90	1,09	0,92	1,00	1,08	R\$ 3.846,74	0,9236
9		R\$ 2.500,00	0,90	1,05	0,88	1,00	1,00	R\$ 2.068,73	-1,0609
10		R\$ 3.750,00	0,90	1,15	0,83	0,81	0,81	R\$ 2.124,49	-0,9987
Média Aritmética=		R\$ 3.937,24							
								Média Hom	R\$ 3.019,26
Variância		802.752,17					Diferença entre X e Xi=	DADO 1	-R\$ 668,37
Desvio Padrão		895,96						DADO 2	R\$ 1.028,55
								DADO 3	R\$ 792,70
								DADO 4	R\$ 800,11
								DADO 5	R\$ 581,99
								DADO 6	-R\$ 223,25
								DADO 7	-R\$ 1.293,91
								DADO 8	R\$ 827,48
								DADO 9	-R\$ 950,53
								DADO 10	-R\$ 894,76
Coef.Variação		29,68%							

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 10 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

DADO 1	-0,7460	< 1,96	dado aprovado
DADO 2	1,1480	< 1,96	dado aprovado
DADO 3	0,8847	< 1,96	dado aprovado
DADO 4	0,8930	< 1,96	dado aprovado
DADO 5	0,6496	< 1,96	dado aprovado
DADO 6	-0,2492	< 1,96	dado aprovado
DADO 7	-1,4442	< 1,96	dado aprovado
DADO 8	0,9236	< 1,96	dado aprovado
DADO 9	-1,0609	< 1,96	dado aprovado
DADO 10	-0,9987	< 1,96	dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%

I 0,80=	R\$ 3.411,10	
I 0,80=	R\$ 2.627,41	
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre		
R\$ 525.309,39	→ Limite Superior	
&		
R\$ 404.621,52	→ Limite Inferior	

Amplitude

R\$ 783,69
A/Xm= 25,96%

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio:	R\$ 2.566,37	e	R\$ 3.472,14
	R\$ 395.220,64		R\$ 534.710,27

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Área =	154,00
Valor do Imóvel =	R\$ 464.965,46



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

→ Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Portanto, grau II

Grau de Precisão		
III	II	I
≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.		
Portanto, grau III		





ANEXO III

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS





FACHADA



NUMERO DE IDENTIFICAÇÃO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



VIZINHO ESQUERDO



VIZINHO DIREITO





ANEXO IV RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;

28

SGL Avaliações, Perícias e Engenharia
Rua Jordão de Oliveira, 413, Atalaia
CEP 49037-330 - Aracaju/SE
www.sglavaliacoes.com.br





- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Intermedium;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Panamericano;
- Engenheiro credenciado do Bradesco;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da BR Distribuidora S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2016.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Rampa para Alinhamento com Acionamento Pneumático



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	01(Uma) Rampa para Alinhamento com Acionamento Pneumático

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação: R\$ 13.959,59 (Treze mil novecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Uma)	Rampa para Alinhamento com Acionamento Pneumático
---------	---

Descrição sumária do bem:

01(Uma) Rampa para Alinhamento com Acionamento Pneumático

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e



empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 07 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:



- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.lojadomecanico.com.br>

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.am-maq.com>

<http://www.olx.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticulosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 13.959,59 (Treze mil novecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

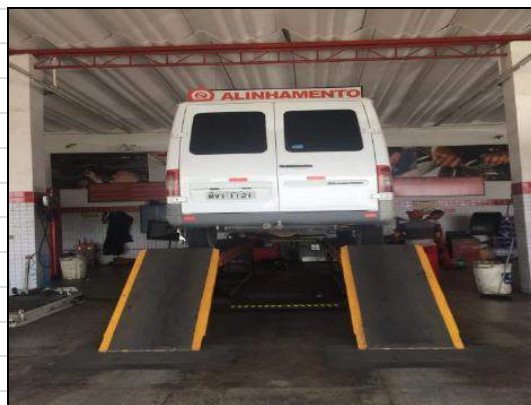
14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificação



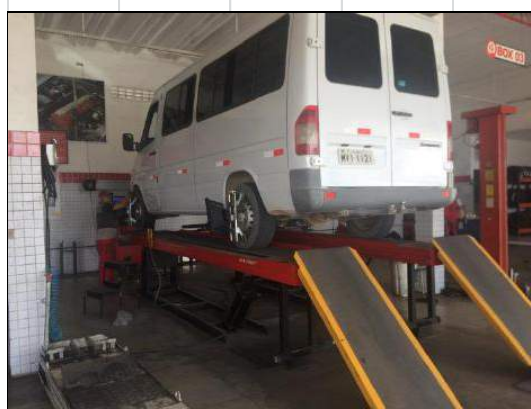
Rampa para Alinhamento



Vista Lateral da Rampa



Rampa para Alinhamento



Vista Lateral da Rampa



Vista Lateral da Rampa





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires										
TRABALHO (t)				MANUTENÇÃO (u)			A = 0,85308			
TIPO				COEF.	TIPO	COEF.	B = 0,06735			
NULO				0	NENHUMA	0	fi	C = -0,04168		
LEVE				5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102		
NORMAL				10	NORMAL	10	A =	1,34796		
PESADO				15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796		
EXTREMO				20	PERFEITA	20	C =	3,57976		
Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Uma) Rampa para Alinhamento com Acionamento Pneumático	6	15	10	15	10,0%	29.985,34	1	46,6%	13.959,59
marca Snap-on do Brasil Comércio e Indústria Ltda.										
Depreciação										16.025,75
TOTAL							29.985,34	1	46,6%	13.959,59



Identificação do Emissor  SNAP-ON DO BRASIL COM. E IND. LTDA RUA JUSCELINO K. OLIVEIRA, 470 II DIST. INDUSTRIAL Cx: 13455-401 SANTA BARRARA DOESTE/SP Fone: 1921081000		DANFE DOCUMENTO ADEQUAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA ENTRADA 1 SAÍDA N. 000002092 SÉRIE 1 FOLHA 01/01		 CHAVE DE ACESSO DA NF-E 3510 0860 3951 7500 0177 5500 1000 0020 9200 1711 1529 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autorizada	
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDAS MERCADORIAS		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 135100471141504 27/08/2010 16:47:47			
INSCRIÇÃO ESTADUAL 606023425119		INSCRIÇÃO DO SUBSTITUÍDO		CNPJ 00.395.175/0001-77	
DESTINATÁRIO/EMITENTE NOME/RAZÃO SOCIAL 01434901 - COMERCIAL COMBUSTÍVEIS TRANSP. OASIS LTDA		CNPJ/CPF 01.766.034/0002-35		DATA DE EMISSÃO 27/08/2010	
ENDEREÇO RUA JOSE HEMETERIO CARVALHO, S/N - CASA, SN		BAIRRO/DISTRITO CENTRO		CEP 48601-330	
MUNICÍPIO PAULO AFONSO		UF BA		INSCRIÇÃO ESTADUAL 46648530	
FONE/FAX 32813229				DATA DE ENTRADA/SAÍDA 03 SET 2010 HORA ENTRADA/SAÍDA	
FATURA					
1 000002092 27/08/2010 19.665,00					
CÁLCULO DO IMPOSTO					
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 14.438,04		VALOR DO ICMS 1.010,66		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 19.665,00	
VALOR DO FRETE		VALOR DO SEGURO		VALOR DO IPI	
DESCONTO		OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS		VALOR TOTAL DA NOTA 19.665,00	
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS					
RAZÃO SOCIAL TUTTO - EMPRESA PRESTAD. SERV. TRANSP. LTDA		FRETE POR CONTA 0-EMITENTE/1-DESTINATÁRIO		CÓDIGO ANTI PLACA DO VEÍCULO	
END. J AV. PATOS, 165		MUNICÍPIO GUARULHOS		UF SP	
QUANTIDADE 4		ESPECIE 01 CX. MAD+ 03 ENG		MARCA SEBRA	
NÚMERO 001 - 004		PESO BRUTO 1276,000		PESO LÍQUIDO 1080,000	
DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO					
COFOPROD.	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NCM/SH	CT	CFOP	UN
APR-3500PLUS	RAMPA P/ALINHAMENTO C/ACIONAMENTO PNEUMÁTICO / Serie: 30AT 004	84282090	020	6101	PC
QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VTOTAL	ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI
1,0000	19.665,0000	19.665,00	14,43804	1.010,66	0,00
Imobilizado 03/09/2010 230910 777758 06 SET 2010 AV. PATOS, 165 CARGA VOLUMOSA 113 - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS					
CÁLCULO DO ISSQN		VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS		BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 00006435				VALOR DO ISSQN	
DADOS ADICIONAIS					
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES				RESERVAÇÃO AO FISCO	
Protocolo: 135100471141504 ENDEREÇO ENTREGA: O MESMO, BASE DE CÁLCULO REDUZIDA CONFE/CONV. ICMS N.52/91 PRORR. CONFE/CONV. ICMS N.61/10, ALÍQUOTA DE IPI REDUZIDA A ZERO CONFE/DECRETO 6066/06. PEDIDO NR. 977536, OBS: PEDIDO DO CLIENTE: REDISPACHO SALVADOR, Nossas Faltas: 118630. Representante: A.R.SOUSA REPRESENTAÇÕES E COMERCIO LTDA.				D-0.454,47 C-1.010,66 J.443,81 Dif.	



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Balanceador Computadorizado de Rodas



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	01(Hum) Balanceador Computadorizado de Rodas

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 4.454,45 (Quatro mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, possui um estado de conservação regular e está em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Hum)	Balanceador Computadorizado de Rodas
---------	--------------------------------------

Descrição sumária do bem:

01(Hum) Balanceador Computadorizado de Rodas

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 04 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;



- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.sitedomecanico.com.br>

<http://www.olx.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 4.454,45 (Quatro mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires									
TRABALHO (t)			MANUTENÇÃO (u)						
TIPO	COEF	TIPO	COEF	A =	0,85308				
NULO	0	NENHUMA	0	B =	0,06735				
LEVE	5	SOFRIVEL	5	C =	-0,04168				
NORMAL	10	NORMAL	10	D =	-0,00102				
PESADO	15	RIGOROSA	15	A =	1,34796				
EXTREMO	20	PERFEITA	20	delta B =	0,34796				
				C =	3,57976				

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Hum) Balanceador Computadorizado de Rodas	4	15	10	10	10,0%	7.918,80	1	73,9%	5.848,05
	marca Snap-on do Brasil Comércio e Indústria Ltda.									
Depreciação										2.070,75
TOTAL							7.918,80	1	73,9%	5.848,05



RECEBEMOS DE SNAP-ON DO BRASIL COM. E IND. LTDA OS PRODUTOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		NF-e N. 000030233 SÉRIE 1	
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR		
Snap-on Brasil Identificação do emitente SNAP-ON DO BRASIL COM. E IND. LTDA RUA JUSCELINO K OLIVEIRA, 470 II DIST. INDUSTRIAL Cpt 13456-001 SANTA BARBARA DOESTE/SP Fone: 55 (19) 3817000		DANFE DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA 0-ENTRADA 1-SAÍDA N. 000030233 SÉRIE 1 FOLHA 01	
		 CHAVE DE ACESSO DA NF-E 3512 1260 3951 7500 0177 5500 1000 0302 3310 0066 0626 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autorizada	
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDAS DE MERC. ADQUIRIDAS E/OU RECEBIDAS DE TERCEIROS		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 13512072734084 13/12/2012 16:40:42	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 606023425119	INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIB.		CNPJ 60.595.175/0001-77
DESTINATÁRIO/EMITENTE	CNPJ/CPF 01.766.034/0002-35	DATA DE EMISSÃO 13/12/2012	
NOME/RAZÃO SOCIAL 0143-09/01 - COMERCIAL COMBUSTÍVEIS TRANSP. OASIS LTDA	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	CEP 48601-320	DATA DE ENTRADA SAÍDA 17 DEZ 2012
ENDEREÇO RUA JOSE REMETERIO CARVALHO, S/N -	UF BA	INSCRIÇÃO ESTADUAL 46688530	HORA ENTRADA SAÍDA
MUNICÍPIO PALHOA AFONSO	FONE/FAX 07532813229		
DADOS ADICIONAIS			
CÁLCULO DO IMPOSTO		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS	
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 6.100,00	VALOR DO ICMS 427,00	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO	6.100,00
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	VALOR TOTAL DA NOTA 6.100,00
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS		OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS	VALOR DO IPI
RAZÃO SOCIAL TRANSCOMPRAS LTDA	FRETE POR CONTA 1-DESTINATÁRIO	CÓDIGO ANTI	PLACA DO VEÍCULO
ENDEREÇO RUA JOAO ROBERTO, 173	MUNICÍPIO QUARULHOS	UF SP	CNPJ/CPF 32.717.811/0002-85
QUANTIDADE 1	ESPECIE 01 CX. MAD.	MARCA SEBRA	INSCRIÇÃO ESTADUAL 336752554113
DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO		NUMERAÇÃO 901-001	PESO BRUTO 106,0000
cmn, perf EUROPA-50 Descrição do Produto/Serviço COMPUTADORIZADO DE RODAS		CMMSH 90311000	CEST 100
		CFOP 5102	UN PC
		QUANT. 1,0000	VALOR UNITÁRIO 6.100,000000
		Y.TOTAL 6.100,00	BLCMMS 6.100,00
		VCMMS 427,00	Y.IPI 0,00
		ALCMMS	ALPI 0,00
CÁLCULO DO ISSQN		VALOR DO ISSQN	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 90006435	BASE DE CÁLCULO DO ISSQN		VALOR DO ISSQN
DADOS ADICIONAIS			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
E-mail que recebeu o arquivo XML: pmoncoasil@hotmail.com Protocolo: 13512072734084 Relação de Faturas - Total de parcelas 10: FATURA:1 000030233A VENC:13/12/12 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233B VENC:12/01/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233C VENC:11/02/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233D VENC:13/03/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233E VENC:12/04/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233F VENC:12/05/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233G VENC:11/06/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233H VENC:11/07/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233I VENC:10/08/13 VALOR: 610,00 FATURA:1 000030233J VENC:09/09/13 VALOR: 610,00. ENDEREÇO ENTREGA: O MESMO, VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO, Nosso Pedido: 218836, Representante: A.R. SOUSA REPRESENTAÇÕES E COMERCIO LTDA			
RESERVADO AO FISCO			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Bomba Quad. Mod. PHX-2421



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	01(Uma) Bomba Quad. Mod. PHX-2421

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 12.487,32 (Doze mil quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Uma)	Bomba Quad. Mod. PHX-2421
---------	---------------------------

Descrição sumária do bem:

01(Uma) Bomba Quad. Mod. PHX - 2421 M - DS500 - DS50 – 14280612

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 05 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:



- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://petroservcomercial.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 12.487,32 (Doze mil quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

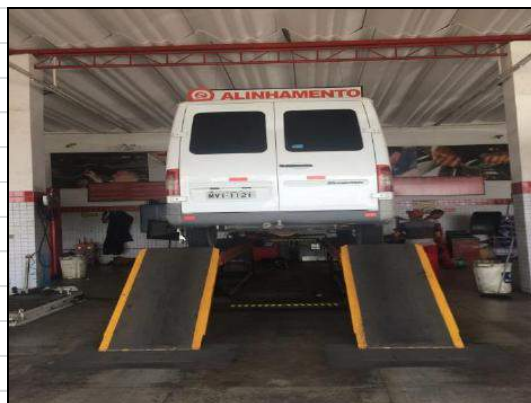
14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificação



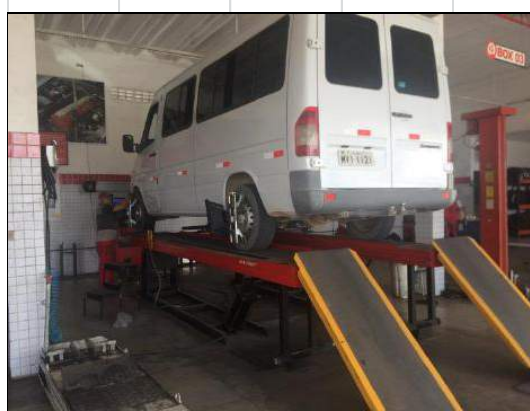
Rampa para Alinhamento



Vista Lateral da Rampa



Rampa para Alinhamento



Vista Lateral da Rampa



Vista Lateral da Rampa





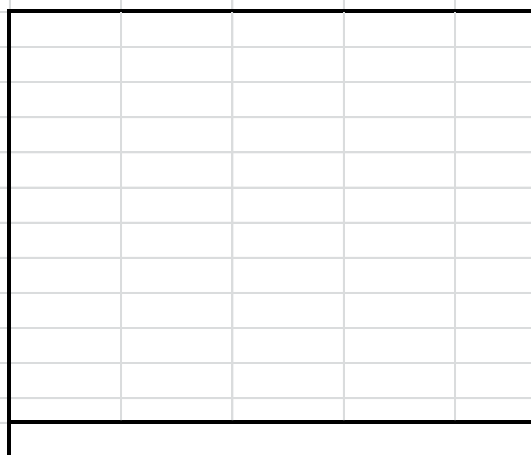
Especificação



Potência do Alinhamento



Potência do Alinhamento





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires												
TRABALHO (t)				MANUTENÇÃO (u)				A = 0,85308				
TIPO		COEF.		TIPO		COEF.		B = 0,06735				
NULO		0		NENHUMA		0		fi C = -0,04168 <td colspan="2"></td>				
LEVE		5		SOFRIVEL		5		D = -0,00102 <td colspan="2"></td>				
NORMAL		10		NORMAL		10		A = 1,34796				
PESADO		15		RIGOROSA		15		delta B = 0,34796				
EXTREMO		20		PERFEITA		20		C = 3,57976				
Item	Máquina/Equipamento			Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Uma) Bomba Quad. Mod. PHX-2421			5	20	10	15	10,0%	18.713,79	1	66,7%	12.487,32
marca Gilbarco Stratemala												
Depreciação												
6.226,47												
								TOTAL	18.713,79	1	66,7%	12.487,32



Identificação do Emissor SNAP-ON DO BRASIL COM. E IND. LTDA RUA JUSCELINO K. OLIVEIRA, 470 II DIST. INDUSTRIAL Cx: 13455-401 SANTA BARRARA DOESTE/SP Fone: 1921081000		DANFE DOCUMENTO ADEMPER DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA ENTRADA 1 SAÍDA N. 000002092 SÉRIE 1 FOLHA 01/01		 CHAVE DE ACESSO DA NF-E 3510 0860 3951 7500 0177 5500 1000 0020 9200 1711 1529 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autorizada	
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDAS MERCADORIAS		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 135100471141504 27/08/2010 16:47:47			
INSCRIÇÃO ESTADUAL 606023425119		INSCRIÇÃO DO SUBSTITUÍDO		CNPJ 00.395.175/0001-77	
DESTINATÁRIO/COMITENTE NOME/RAZÃO SOCIAL 01434901 - COMERCIAL COMBUSTÍVEIS TRANSP. OASIS LTDA		CNPJ/CPF 01.766.034/0002-35		DATA DE EMISSÃO 27/08/2010	
ENDEREÇO RUA JOSE HEMETERIO CARVALHO, S/N - CASA, SN		BAIRRO/DISTRITO CENTRO		CEP 48601-330	
MUNICÍPIO PAULO AFONSO		UF BA		INSCRIÇÃO ESTADUAL 46648530	
FONE/FAX 32813229		DATA DE ENTRADA/SAÍDA 03 SET 2010 HORA ENTRADA/SAÍDA			
FATURA					
1 000002092 27/08/2010 19.665,00					
CÁLCULO DO IMPOSTO					
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 14.438,04		VALOR DO ICMS 1.010,66		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 19.665,00	
VALOR DO FRETE		VALOR DO SEGURO		VALOR DO IPI	
DESCONTO		OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS		VALOR TOTAL DA NOTA 19.665,00	
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS					
RAZÃO SOCIAL TUTTO - EMPRESA PRESTAD. SERV. TRANSP. LTDA		FRETE POR CONTA 0-EMITENTE/1-DESTINATÁRIO		CÓDIGO ANTI PLACA DO VEÍCULO	
END. J AV. PATOS, 165		MUNICÍPIO GUARULHOS		UF SP	
QUANTIDADE 4		ESPECIE 01 CX MAD+ 03 ENG		MARCA SEBRA	
NUMERAÇÃO 001 - 004		PESO BRUTO 1276,000		PESO LÍQUIDO 1080,000	
DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO					
COFOPROD.	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NCM/SH	CST	CFOP	UN
APR-3500PLUS	RAMPA P/ALINHAMENTO C/ACIONAMENTO PNEUMÁTICO / Serie: 30A1 004	84282090	020	6101	PC
QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VTOTAL	ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI
1.0000	19.665,0000	19.665,00	14.438,04	1.010,66	0,00
<i>Imobilizado</i> 03/09/2010 CARGA VOLUMOSA 113 - MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS TUTTO TRASPORTI 777758 06 SET 2010 AV. PATOS, 165					
CÁLCULO DO ISSQN		VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS		BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 00006435				VALOR DO ISSQN	
DADOS ADICIONAIS					
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES				RESERVAÇÃO AO FISCO	
Protocolo: 135100471141504 ENDEREÇO ENTREGA: O MESMO, BASE DE CÁLCULO REDUZIDA CONFE/CONV. ICMS N.5/91 PRORR. CONFE/CONV. ICMS N.6/10, ALÍQUOTA DE IPI REDUZIDA A ZERO CONF. DECRETO 6066/06. PEDIDO NR. 971536, OBS. A PEDIDO DO CLIENTE: REDISPACHO SALVADOR, Nossas Faltas: 148630. Representante: A.R.SOUSA REPRESENTAÇÕES E COMERCIO LTDA.				D- 0.454,47 C- 1.010,66 J. 443,81 Dif.	



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	Conjunto de Materiais



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	01(Hum) Conjunto de Materiais Adeq. GMG Exist. para Trab. Nova Tens.

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 8.765,55 (Oito mil setecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Hum)	Conjunto de Materiais Adeq. GMG Exist. para Trab. Nova Tens.
---------	--

Descrição sumária do bem:

01(Hum) Conjunto de Materiais Adeq. GMG Exist. para Trab. Nova Tens.

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 03 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;



- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.olx.com.br>

<http://www.zipanuncios.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 8.765,55 (Oito mil setecentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificações



Gerador



Gerador



Gerador



Gerador



Gerador





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)				MANUTENÇÃO (u)		A =		0.85308	
TIPO		COEF		TIPO		COEF.		B = 0.06735	
NULO		0		NENHUMA		0		fi C = -0.04168	
LEVE		5		SOFRIVEL		5		D = -0.00102	
NORMAL		10		NORMAL		10		A = 1.34796	
PESADO		15		RIGOROSA		15		delta B = 0.34796	
EXTREMO		20		PERFEITA		20		C = 3.57976	

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Hum) Conjunto de Materiais Adeq. GMG Exist. para Trab. Nova Tens. marca Stemac	3	30	15	15	10,0%	9.628,40	1	91,0%	8.765,55
Depreciação										862,85
TOTAL						9.628,40	1	91,0%	8.765,55	





Rec
09/04/14
14

ATIVO
ENCARTE
LANÇADO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	01 Conservador Vertical



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	01 (Um) Conservador Vertical

Endereço:	Avenida José Hemetério de Carvalho S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	---

Valor de Avaliação:
R\$ 1.677,93 (Mil seiscientos e setenta e sete reais e noventa e três centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Um)	Conservador Vertical
--------	----------------------

Descrição sumária do bem:

01 (Um) Conservador Vertical

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e



empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 04 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários e utensílios gastronômicos está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais



desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.olx.com.br>
www.buscape.com.br
www.shoptime.com.br
www.extra.com.br
www.walmart.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 1.677,93 (Mil seiscentos e setenta e sete reais e noventa e três centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Conservador Vertical



Conservador Vertical



Conservador Vertical





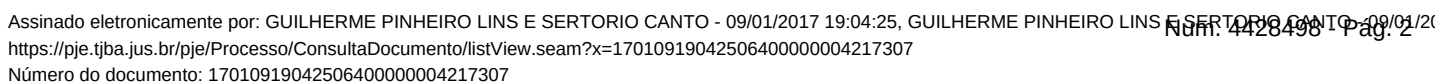
**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFETA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Um) Conservador Vertical	4	10	10	15	10,0%	3.604,22	1	46,6%	1.677,93
Depreciação										1.926,29
TOTAL							3.604,22	1	46,6%	1.677,93





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	Balanceador Computadorizado de Rodas Alinhador de Faróis com Luxímetro Desmontadora e Montadora de Pneus Alinhador Computadorizado de Rodas 3D



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	01 (Hum) Balanceador Computadorizado de Rodas 01 (Hum) Alinhador de Faróis com Luxímetro 01 (Hum) Desmontadora e Montadora de Pneus 01 (Hum) Alinhador Computadorizado de Rodas 3D

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 66.510,32 (Sessenta e seis mil quinhentos e dez reais e trinta e dois centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
Os conjuntos encontram-se bem instalados, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso – BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01 (Hum)	Balanceador Computadorizado de Rodas
01 (Hum)	Alinhador de Faróis com Luxímetro
01 (Hum)	Desmontadora e Montadora de Pneus
01 (Hum)	Alinhador Computadorizado de Rodas 3D

Descrição sumária do bem:

01 (Hum) Balanceador Computadorizado de Rodas/Série: 30C2226
01 (Hum) Alinhador de Faróis com Luxímetro/Série: 10A1164
01 (Hum) Desmontadora e Montadora de Pneus/Série: 30B1765
01 (Hum) Alinhador Computadorizado de Rodas 3D/Série: 30E1231



4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;
- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade



real e aparente do item avaliando; Para o balanceador computadorizado de rodas e a desmontadora e montadora de pneus foram considerados uma idade aparente de 06 anos, para o alinhador de faróis com luxímetro foi considerada uma idade aparente de 05 anos, para o alinhador computadorizado de rodas 3D foi considerada uma idade aparente de 03 anos, todos compatíveis com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.lojadomecanico.com.br>
<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.jmmaquinas.com.br>
<http://www.olx.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação



É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.

12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 66.510,32 (Sessenta e seis mil quinhentos e dez reais e trinta e dois centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL





14. ANEXOS

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



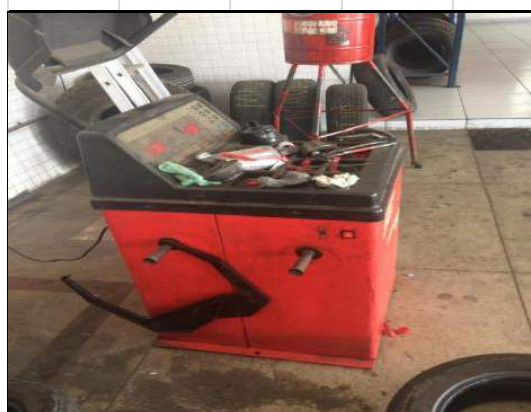
14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificações



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas



Balanceador Computadorizado de Rodas





Especificações



Alinhador de Faróis com Luxímetro



Alinhador de Faróis com Luxímetro



Alinhador de Faróis com Luxímetro



Alinhador de Faróis com Luxímetro

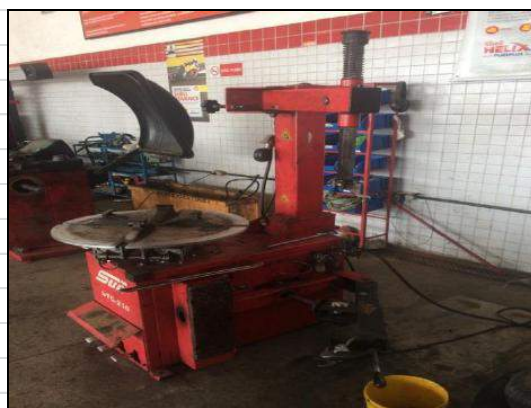


Alinhador de Faróis com Luxímetro





Especificações



Desmontadora e Montadora de Rodas



Desmontadora e Montadora de Rodas



Desmontadora e Montadora de Rodas



Desmontadora e Montadora de Rodas



Desmontadora e Montadora de Rodas





Especificações



Alinhador Computadorizado de Rodas 3D



Alinhador Computadorizado de Rodas 3D



Alinhador Computadorizado de Rodas 3D





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01 (Hum) Balanceador Computadorizado de Rodas/Série: 30C2226	6	15	10	10	10,0%	8.557,22	1	59,6%	5.097,36
2	01 (Hum) Alinhador de Faróis com Luxímetro/Série: 10A1164	5	10	10	10	10,0%	4.200,45	1	49,6%	2.081,44
3	01 (Hum) Desmontadora e Montadora de Pneus/Série: 30B1765	6	15	10	10	10,0%	6.998,87	1	59,6%	4.169,08
4	01 (Hum) Alinhador Computadorizado de Rodas 3D/Série: 30E1231	3	15	10	10	10,0%	68.137,11	1	81,0%	55.162,44
Depreciação										21.383,33
TOTAL							87.893,65	4	59,6%	66.510,32



[illegible]

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Elevador Mod. HI 4.0 S



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	01(Hum) Elevador Mod. HI 4.0 S

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 6.747,32 (Seis mil setecentos e quarenta e sete reais e trinta e dois centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Hum)	Elevador Mod. HI 4.0 S
---------	------------------------

Descrição sumária do bem:

01(Hum) Elevador Mod. HI 4.0 S 3P – Carga 4000KG N./SÉRIE 4070 - 3P SAT

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 05 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;



- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.lojadomecanico.com.br>

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.boxcarbrasil.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 6.747,32 (Seis mil setecentos e quarenta e sete reais e trinta e dois centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificações



Elevador



Elevador



Elevador



Elevador



Elevador





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires										
TRABALHO (t)				MANUTENÇÃO (u)		A = 0,85308				
TIPO		COEF.		TIPO		COEF.		B = 0,06735		
NULO		0		NENHUMA		0		fi C = -0,04168		
LEVE		5		SOFRIVEL		5		D = -0,00102		
NORMAL		10		NORMAL		10		A = 1,34796		
PESADO		15		RIGOROSA		15		delta B = 0,34796		
EXTREMO		20		PERFEITA		20		C = 3,57976		
Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Hum) Elevador Mod. HI 4.0 S 3P – Carga 4000KG N/SÉRIE 4070 – 3P SAT	5	15	15	15	10,0%	10.125,68	1	66,6%	6.747,32
marca Hidromar										
Depreciação										3.378,36
TOTAL							10.125,68	1	66,6%	6.747,32



RECEBEMOS DE INDUSTRIA E COMERCIO HIDROMAR LTDA OS PRODUTOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		NF-e N. 000011845 SÉRIE 2	
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR		
EQUIPAMENTOS HIDROMAR Identificação do emitente INDUSTRIA E COMERCIO HIDROMAR LTDA RAMELIA RISKALLAH ABIB TAULI, 1 SI PQ INDUSTRIAS LEVES Cep:56030-290 LONDRINA/PR Fone: 4333735608		DANFE DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA 0-ENTRADA 1-SAÍDA N. 000011845 SÉRIE 2 FOLHA 01/01	 CHAVE DE ACESSO DA NF-E 4112 1278 5995 4500 0153 5500 2000 0118 4510 0533 6758 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autorizada
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE PRODUTO		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 141120171195736 11/12/2012 13:48:51	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 6010195746	INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIB.	CNPJ 78.599.545/0001-53	
DESTINATÁRIO/REMETENTE NOME/RAZÃO SOCIAL COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA ENDEREÇO RUA JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, S/N MUNICÍPIO PAULO AFONSO UF BA CEP 46601-320 INSCRIÇÃO ESTADUAL 46688530		DATA DE EMISSÃO 11/12/2012 DATA ENTRADA/SAÍDA 11/12/2012 HORA ENTRADA/SAÍDA	
CÁLCULO DO IMPOSTO BASE DE CÁLCULO DO ICMS 7.800,00 VALOR DO ICMS 546,00 BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 7.800,00 VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 7.800,00 VALOR DO FRETE VALOR DO SEGURO DESCONTO OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS VALOR DO IPI VALOR TOTAL DA NOTA 7.800,00			
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS RAZÃO SOCIAL HISNAUER LOGISTICA LTDA ENDEREÇO AV HENRIQUE MANSANO, 1559 QUANTIDADE 5 ESPECIE CX MARCA NUMERAÇÃO PESO BRUTO 900,000 PESO LÍQUIDO 810,000		FRETE POR CONTA 0-EMITENTE CÓDIGO ANTI PLACA DO VEÍCULO UF PR INSCRIÇÃO ESTADUAL 9057480332	
DADOS DO PRODUTO / SERVIÇO			
COD. PROD 01010026	DESCRIÇÃO DO PROD. / SERV. ELEVADOR MOD. HI 4 0,5 3P - CARGA 4000 KG N/SERIE 4070-3 P SAT	NCM/SH 84254100	CST 000
		CFOP 6101	UN CJ
		QUANT.	1,00
		V.UNITARIO	7.800,0000
		V.TOTAL	7.800,00
		BC.ICMS	7.800,00
		V.ICMS	546,00
		V.IPI	0,00
		A.ICMS	7,00%
		A.IPI	0,00%
CÁLCULO DO ISSQN INSCRIÇÃO MUNICIPAL		VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS BASE DE CÁLCULO DO ISSQN VALOR DO ISSQN	
DADOS ADICIONAIS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES NCM: 84254100 IPI alíquota zero, Cf. Decreto 6.006/06, Secao XVI. Protocolo: 141120171195736 (Pedido n.: 011925) (Seu Pedido: 6260) (Repr: 000002) (Redespacho FOB TRANSCOMPRAS 1132272152 A partir de: SAO PAULO - SP) Forma de pagamento: Parcelado através do Cartão BNDES com pedido 3223562 em 15 parcelas de R\$553,62 conforme veneto do cartão. Elevador Vermelho Ral 3020 220v		RESERVADO AO FISCO	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Elevador Mod. HI 4.0 S



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	01(Hum) Elevador Mod. HI 4.0 S

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 7.762,27 (Sete mil setecentos e sessenta e dois reais e vinte e sete centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Hum)	Elevador Mod. HI 4.0 S
---------	------------------------

Descrição sumária do bem:

01(Hum) Elevador Mod. HI 4.0 S 3P – Carga 4000KG N./SÉRIE 5118 - 3P SAT

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 03 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;



- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.lojadomecanico.com.br>

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.boxcarbrasil.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 7.762,27 (Sete mil setecentos e sessenta e dois reais e vinte e sete centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

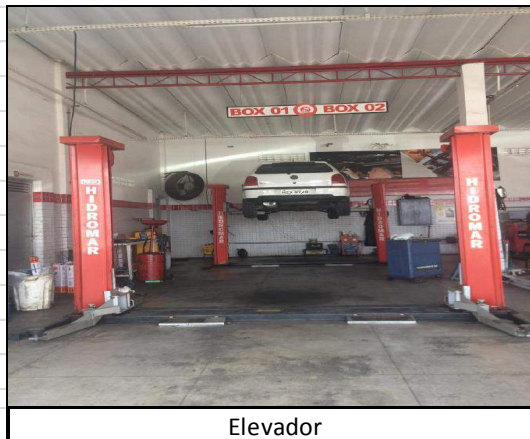
14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificações



Elevador



Elevador



Elevador



Elevador



Elevador





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires										
TRABALHO (t)				MANUTENÇÃO (u)				A =		
TIPO		COEF.		TIPO		COEF.		B =		0,85308
NULO		0		NENHUMA		0		fi C =		-0,04168
LEVE		5		SOFRIVEL		5		D =		-0,00102
NORMAL		10		NORMAL		10		A =		1,34796
PESADO		15		RIGOROSA		15		delta B =		0,34796
EXTREMO		20		PERFEITA		20		C =		3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
01(Hum) Elevador Mod. HI 4.0 S 3P – Carga 4000KG N/SÉRIE 5118 - 3P SAT										
1		3	15	15	15	10,0%	9.589,24	1	80,9%	7.762,27
marca Hidromar										
Depreciação										1.826,97
TOTAL							9.589,24	1	80,9%	7.762,27



RECEBEMOS DE INDUSTRIA E COMERCIO HIDROMAR LTDA OS PRODUTOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		Nº 000021000 SÉRIE 2	
DATA DE RECEBIMENTO		IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	
EQUIPAMENTOS		Identificação do emitente	
HIDROMAR		INDUSTRIA E COMERCIO HIDROMAR LTDA R AMELIA RISKALLAH ABIB TAULI, 1 51 PQ INDUSTRIAS LEVES Cep:030-290 LONDRINA/PR Fone: 433375600	
DANFE		DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA 0-ENTRADA 1-SAÍDA N. 000021000 SÉRIE 2 FOLHA 01/01	
CHAVE DE ACESSO DA NF-E 4114 0678 5995 4500 0153 5500 2000 0210 0010 0423 3339		Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autorizada	
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE PRODUTO		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 141140092555993 23/06/2014 11:11:25	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 6010195746		INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIB. CNPJ 78.599.545/0001-53	
DESTINATÁRIO/REMETENTE NOME/RAZÃO SOCIAL COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA		CNPJ/CFF 01.766.034/0002-55	
ENDEREÇO RUA JOSE HEMETERY DE CARVALHO, S/N		BAIRRO/DISTRITO CENTRO	
MUNICÍPIO PAULO AFONSO		CEP 48601-320	
FONE/FAX 7532817111		INSCRIÇÃO ESTADUAL 46688550	
UF BA		DATA DE EMISSÃO 23/06/2014	
FATURA		DATA ENTRADA/SAÍDA 23/06/2014	
012000021000001 23/06/2014 2.400,00		012000021000002 23/07/2014 633,33	
012000021000003 22/08/2014 633,33		012000021000004 21/09/2014 633,33	
012000021000005 21/10/2014 633,33		012000021000006 20/12/2014 633,33	
012000021000007 20/12/2014 633,33		012000021000008 19/01/2015 633,33	
012000021000009 18/02/2015 633,33			
CÁLCULO DO IMPOSTO		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 8.100,00	
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 8.100,00		VALOR DO ICMS 567,00	
BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00		VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00	
VALOR DO FRETE 0,00		VALOR DO SEGURO 0,00	
DESCONTO 0,00		OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00	
VALOR DO IPTU 0,00		VALOR TOTAL DA NOTA 8.100,00	
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS		FRETE POR CONTA 0-EMITENTE	
RAZÃO SOCIAL HISNAUER LOGISTICA LTDA		CÓDIGO ANTI 0-EMITENTE	
ENDEREÇO AV HENRIQUE MANSANO, 1559		PLACA DO VEÍCULO UF	
MUNICÍPIO LONDRINA		CNPJ/CFF 12.148.802/0001-22	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 9057480932			
QUANTIDADE 5		ESPECIE CX	
MARCA		NUMERAÇÃO	
PESO BRUTO 900,00		PESO LÍQUIDO 810,00	
DADOS DO PRODUTO / SERVIÇO			
COD. PROD 01010026		DESCRIÇÃO DO PROD./SERV. ELEVADOR MOD. HI 4.0 S 3P - CARGA 4000 KG N/SERIE 5118-3P SAT	
012000021000010 20/03/2015 633,36			
CONFERIR MERCADO PARA A NOTAS FISCAL			
DEFEITO EM ALGUM DOS PRODUTOS			
EMISSÃO EM 23/06/2014			
CÁLCULO DO ISSQN		VALOR DO ISSQN	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL		BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	
VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS			
DADOS ADICIONAIS		RESERVADO AO FISCO	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Aparelho com Reserva de Dominio, conforme Contrato pactuado e devidamente registrado em Cartorio de Títulos e Documentos. NCM: 84254100 IPI alíquota zero, Cf. Decreto 6.006/06, Secao XVI. Protocolo: 141140092555893 (Pedido n. 021055) (Seu Pedido: 22) (Repr: 000002) (Redespacho FOB V C TRANSPORTES 1123673702 A partir de: SAO PAULO - SP) Elevador Vermelho Ral 3020 220v/ Form de pgto: Entrada de R\$ 2.400,00, restante parcelado em 9 vezes no boleto. Valor Aproximado dos Tributos: R\$ 2223.45 (27.45%) Fonte: IBPT.		28 JUN 2014	
IMOBILIZADO		01.04	



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Filtro Prensa



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	1(Hum) Filtro Prensa

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 4.033,26 (Quatro mil trinta e três reais e vinte e seis centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

1 (Hum)	Filtro Prensa
---------	---------------

Descrição sumária do bem:

1 (Hum) Série 27902- 220V/60Hz Shell Filtro Prensa Mod. Compacto – 1 Bomba

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 06 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;



- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.olx.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 4.033,26 (Quatro mil trinta e três reais e vinte e seis centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificações



Filrto Prensa



Filrto Prensa



Filrto Prensa



Filrto Prensa



Filrto Prensa





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires										
TRABALHO (I)				MANUTENÇÃO (II)				A = 0,85308		
TIPO		COEF.		TIPO		COEF.		B = 0,06735		
NULO		0		NENHUMA		0		fi C = -0,04168		
LEVE		5		SOFRIVEL		5		D = -0,00102		
NORMAL		10		NORMAL		10		A = 1,34796		
PESADO		15		RIGOROSA		15		delta B = 0,34796		
EXTREMO		20		PERFEITA		20		C = 3,57976		

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	1 (Hum) Shell Filtro Prensa Mod. Compacto – 1 Bomba marca Metalsinter	5	15	15	10	10,0%	5.386,55	1	74,9%	4.033,26
Depreciação										1.353,29
TOTAL						5.386,55	1	74,9%	4.033,26	



MS METALSINTER IND. E COM. DE FILTROS E SINTERIZADOS LTDA
RUA DOM PEDRO HENRIQUE DE OLEFANT E BRAGANÇA, N° 304 - TERREO
Vila Jaguaré - SAO PAULO - SP - 05117-000 - Fone/Fax (0+11) 3621-4333
www.metalinter.com.br E-Mail: Vendas@metalinter.com.br

DANFE
Documento Auxiliar da Nota Fiscal eletrônica
Saída: 1
Entrada: 2
No. 000.009.165
SÉRIE: 1 Página: 1 de 1

CHAVE DE ACESSO DA NF-e: 3512064625435300014455001000091051272043849

NATUREZA DA OPERAÇÃO: VENDA DE PRODUÇÃO DO ESTABELECIMENTO
INSCRIÇÃO ESTADUAL: 100.821.709.117 INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIBUTÁRIO: 48.254.353/0001-44 CNPJ/C.P.F.: 01.706.034/0002-35 DATA DA EMISSÃO: 14/06/2012

DESTINATÁRIO/REMITENTE: COMERCIO DE COMB. TRANSPORTES OASIS LTDA
NOME / RAZÃO SOCIAL: RUA JOSE HEMETERIO DE CARVALHO S/N. 0
ENDEREÇO: CENTRO
MUNICÍPIO: PAULO AFONSO UF: BA INSCRIÇÃO ESTADUAL: 4098533 DATA DA SAÍDA: 14/06/2012

FATURA: 1267/2012 - R\$ 500,00

COD. PROD/SERV	DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS/SERVIÇOS	NCM/SH	CEST	EF OP	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	BASE ICMS	ICMS	VALOR DO ICMS	PI	VALOR DO PI
03.06021.004	SERIE 27902 - 220V/60Hz SHELL FILTRO PRENSA MOO. COMPACTO - 1 BOMBA	84.21.29.30	00	0101	PC	1,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00	7	318,90		0,00

LANÇADO 20/06/12

VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS: 4.500,00
BASE DE CÁLCULO DO ISSQN: 4.500,00
VALOR DO ISSQN: 318,90

CÁLCULO DO IMPOSTO: VALOR DO ICMS: 318,90
BASE DE CÁLCULO DO ICMS: 4.500,00
VALOR DO ICMS: 318,90
VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO: 0,00
VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO: 0,00
VALOR TOTAL DO ICMS: 318,90
VALOR TOTAL DO ICMS: 318,90

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS: 2
CÓDIGO ANTT: 2
PLACA DO VEÍCULO: 180,00
PESO BRUTO: 180,00
PESO LÍQUIDO: 180,00

DADOS ADICIONAIS: Vendedor: PAULO D N° Pedido: 10593 Pedido no Cliente: 46



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Forno a Gás 10 Assad. FTT 300G – BIV.



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	01(Hum) Forno a Gás 10 Assad. FTT 300G – BIV – TEDESCO

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 5.760,36 (Cinco mil setecentos e sessenta reais e trinta e seis centavos)

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Hum)	Forno a Gás 10 Assad. FTT 300G – BIV – TEDESCO
---------	--

Descrição sumária do bem:

01(Hum) Forno a Gás 10 Assad. FTT 300G – BIV – TEDESCO

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao



mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 03 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.



Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.lojasclima.com.br>

<http://www.acimaq.com.br>

<http://www.extra.com.br>;

<https://siberiaequipamentos.com.br>

<https://www.pollomaq.com.br>

<https://www.shopcozinhas.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 5.760,36 (Cinco mil setecentos e sessenta reais e trinta e seis centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Vista Frontal do Forno



Vista Lateral do Forno



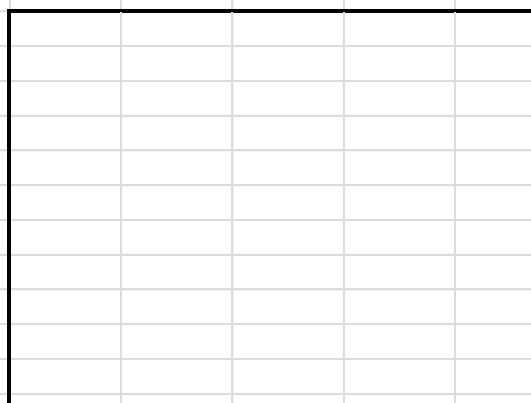
Vista Lateral do Forno



Vista Frontal do Forno



Especificações Técnicas





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires									
TRABALHO (t)			MANUTENÇÃO (u)			A = 0,85308			
TIPO	COEF	TIPO	COEF			B =	0,06735		
NULO	0	NENHUMA	0	fi	C =	-0,04168			
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102				
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796				
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796				
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976				

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Resíduo	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Hum) Forno a Gás 10 Assad. F# 300G - BV/ marca Tedesco.	3	15	10	10	10,0%	7.115,25	1	81,0%	5.760,36
Depreciação										1.354,89
TOTAL							7.115,25	1	81,0%	5.760,36



REFERÊNCIA DE ECF TECH COMERCIO E SERVICOS LTDA ME OS PRODUTOS/SERVICOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		NF nº	
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	Nº 000.000.111	
		SÉRIE: 0	

ECF TECH COMERCIO E SERVICOS LTDA ME AV. AMARALINA, LOJA 01, 885 - - AMARALINA, Salvador, BA - CEP: 41900020 - Fone/Fax: 7132408558	DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - Entrada 1 - Saída	CONTROLE DO FISCO  CHAVE DE ACESSO 2911 0603 3787 7300 0102 5500 0000 6001 1117 3034 0605	
	Nº 000.000.111 SÉRIE: 0 Página 1 de 1	Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora	
	PROTOCOLO DE AUTORELAÇÃO DE USO 129111050269505 - 15/06/2011 17:31		

NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA	INSCRIÇÃO ESTADUAL 51493378	INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIB.	CNPJ 03.378.773/0001-02
--------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	----------------------------

DESTINATÁRIO/REMETENTE		CPF	DATA DA EMISSÃO
COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA		01.766.034/0002-35	15/06/2011
ENDEREÇO AV. JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, S/N -	Bairro/DISTRITO CENTRO	CEP 48601-320	DATA DE ENTRADA SAÍDA
MUNICÍPIO Paulo Afonso	UF BA	INSCRIÇÃO ESTADUAL 46688530	HORA DE ENTRADA SAÍDA

PAGAMENTO A PRAZO					
-------------------	--	--	--	--	--

CÁLCULO DO IMPOSTO					
BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS ST	VALOR DO ICMS ST	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.990,00	
VALOR DO FRET	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS	VALOR DO IPI	VALOR TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.990,00

TRANSPORTADORA/VOLUMES TRANSPORTADOS					
RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ/CPF
	1 - Destinatário/Remetente				
ENDEREÇO	MUNICÍPIO	UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL		
QUANTIDADE	ESPÉCIE	MARCA	NÚMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO

DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO													
CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NCM/SH	CT	CTOP	UNID	QTD	VLR UNIT	VLR TOTAL	BC ICMS	VLR ICMS	VLR IPI	ALQ ICMS	ALQ IPI
7500	IMPRESSORA FISCAL TERMICA MP-2100 TH BEGE - BEMATECH N° FAB: BE051075600000051481	84433239	0102	5102	UN	1,0000	1.990,0000	1.990,00					

maquina e equipamentos

LANÇADO

CÁLCULO DO ISSQN			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS	BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	VALOR DO ISSQN

DADOS ADICIONAIS	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CRIANÇA: 12 MESES (BALCÃO) Informações Adicionais de Interesse do Fisco: MICRO EMPRESA - ESTE DOCUMENTO NÃO GERA DIREITO A CREDITO DE ICMS / IPI-BA / ART.408-E	RESERVADO AO FISCO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	01 Forno TurboChef e 01 Fritadeira



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	01(Um) Forno TurboChef SOTA 11 01(Um) Fritadeira Autofry MTI10XL

Endereço:	Avenida José Hemetério de Carvalho S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	---

Valor de Avaliação:
R\$ 44.958,12 (Quarenta e quatro mil novecentos e cinquenta e oito reais e doze centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Um)	Forno TurboChef SOTA 11
01(Um)	Fritadeira Autofry MTI10XL

Descrição sumária do bem:

01(Um) Forno TurboChef SOTA 11
01(Um) Fritadeira Autofry MTI10XL

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao



mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 02 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários e utensílios gastronômicos está em franco



crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.olx.com.br>

www.buscape.com.br

www.shoptime.com.br

www.extra.com.br

www.walmart.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticulosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 44.958,12 (Quarenta e quatro mil novecentos e cinquenta e oito reais e doze centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando





Fritadeira elétrica



Fritadeira elétrica



Fritadeira elétrica



Fritadeira elétrica



Fritadeira elétrica



Fritadeira elétrica





**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Um) Forno TurboChef SOTA 11	2	10	10	10	10,0%	27.025,02	1	81,0%	21.878,91
2	01(Um) Fritadeira Autofry MT10XL	2	10	10	10	10,0%	28.507,63	1	81,0%	23.079,21
Depreciação										10.574,53
TOTAL							55.532,65	2	81,0%	44.958,12



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	01 Refrigerador VN44R



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	01 (Hum) Refrigerador VN44R 220V/60HZ BRANCO

Endereço:	Avenida José Hemetério de Carvalho S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	---

Valor de Avaliação:
R\$ 1.093,21 (Hum mil noventa e três reais e vinte e um centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Hum)	Refrigerador VN44R 220V/60HZ BRANCO
---------	-------------------------------------

Descrição sumária do bem:

01 (Hum) Refrigerador VN44R 220V/60HZ BRANCO

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREA;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 05 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários e utensílios gastronômicos está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.



Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.olx.com.br>
www.buscape.com.br
www.shoptime.com.br
www.extra.com.br
www.walmart.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticulosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Gráus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Gráus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 1.093,21 (Hum mil noventa e três reais e vinte e um centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Refrigerador



Refrigerador



Especificações





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires												
TRABALHO (t)				MANUTENÇÃO (u)				A = 0,85308				
TIPO				COEF		TIPO		COEF		B = 0,06735		
NULO				0		NENHUMA		0		fi C = -0,04168		
LEVE				5		SOFRIVEL		5		D = -0,00102		
NORMAL				10		NORMAL		10		A = 1,34796		
PESADO				15		RIGOROSA		15		delta B = 0,34796		
EXTREMO				20		PERFEITA		20		C = 3,57976		
Item	Máquina/Equipamento			Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Um) Refrigerador VN44R 220V/60HZ BRANCO			5	10	10	15	10,0%	3.064,56	1	35,7%	1.093,21
								Depreciação			1.971,35	
TOTAL								3.064,56	1	35,7%	1.093,21	



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	01 Congelador VF50F



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	01 (Um) Congelador VF50F 220V/60HZ BRANCO

Endereço:	Avenida José Hemetério de Carvalho S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	---

Valor de Avaliação:
R\$ 2.680,78 (Dois mil seiscentos e oitenta reais e setenta e oito centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Um)	Congelador VF50F 220V/60HZ BRANCO
--------	-----------------------------------

Descrição sumária do bem:

01 (Um) Congelador VF50F 220V/60HZ BRANCO

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 03 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários e utensílios gastronômicos está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:



- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.olx.com.br>
www.buscape.com.br
www.shoptime.com.br
www.extra.com.br
www.walmart.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticulosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Gráus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Gráus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 2.680,78 (Dois mil seiscentos e oitenta reais e setenta e oito centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Congelador



Congelador



Congelador





**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFETA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Um) Congelador VF50F 220V/60HZ BRANCO	3	10	10	15	10,0%	4.493,82	1	59,7%	2.680,78
Depreciação										1.813,04
TOTAL							4.493,82	1	59,7%	2.680,78





RECEBEMOS DE METALFRIO SOLUTIONS S.A. OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA ABAIXO. EMISSÃO: 22/02/2013 VALOR TOTAL: R\$ 3.781,16 DESTINATÁRIO: COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADO - R. JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, 00 CASA CENTRO PAULO AFONSO-BA		NF-e Nº. 000.123.836 Série 005
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	

METALFRIO SOLUTIONS S.A. AV YOUSSEF AHMAD EL JAROUHE, - S/N D. INDL. II - 79600-010 TRES LAGOAS - MS Fone/Fax: 6721053000	DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica	
	0 - ENTRADA 1 - SAÍDA Nº. 000.123.836 Série 005 Folha 1/1	CHAVE DE ACESSO 5013 0204 8210 4100 0361 5500 5000 1238 3611 0499 7971
	Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora	

NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE PRODUCAO	PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 150130004198277 - 22/02/2013 16:31:49
INSCRIÇÃO ESTADUAL 283350008	INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIBUT. 04.821.041/0003-61

DESTINATÁRIO / REMETENTE NOME / RAZÃO SOCIAL COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADO		CNPJ / CPF 01.766.034/0002-35	DATA DA EMISSÃO 22/02/2013
ENDEREÇO R JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, 00 CASA	Bairro / Distrito CENTRO	CEP 48601-320	DATA DA SAÍDA/ENTRADA
MUNICÍPIO PAULO AFONSO	UF BA	FONE / FAX 7532819318	INSCRIÇÃO ESTADUAL 46688530

FATURA / DUPLICATA Num. 0123836/01 Venc. 22/02/2013 Valor R\$ 3.781,16	
--	--

BASE DE CÁLC. DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLC. ICMS ST	VALOR DO ICMS SUBST.	V. DDP. IMPORTAÇÃO	V. ICMS UF REMET.	VALOR DO FCP	VALOR DO PIS	V. TOTAL PRODUTOS
3.781,16	453,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62,39	3.497,06
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS	VALOR TOTAL IPI	V. ICMS UF DEST.	V. TOT. TRIB.	VALOR DA COFIN	V. TOTAL DA NOTA
284,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	287,37	3.781,16

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS NOME / RAZÃO SOCIAL TRANSPORTE MANN LTDA.		FRETE POR CONTA (0) Emitente	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF 78.663.788/0002-94
ENDEREÇO ROD. PRESIDENTE DUTRA KM 217.8		MUNICÍPIO GUARULHOS	UF SP	INSCRIÇÃO ESTADUAL 206115274110		
QUANTIDADE 1	ESPÉCIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO 162,000	PESO LÍQUIDO 154,000	

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/SH	O/CT	CFOP	UN	QUANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL	B.CÁLC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALÍQ. ICMS	ALÍQ. IPI
VF50FB4001	CONG VF50F 220V/60HZ BRANCO	84185090	000	6101	UN	1,0000	3.497,0600	3.497,06	3.781,16	453,73		12,00	

DADOS ADICIONAIS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Inf. Contribuinte - Números de Série: VF50FB - 5227221 - Nr. Pedido - 445543 - Nr. Pedido Cliente - MFP002812642 - Depósito de Saída - TLI Pedido MFP002812642 Email do Destinatário: ramiere_rafael@hotmail.com mailDest: ramiere_rafael@hotmail.com	RESERVADO AO FISCO
---	---------------------------

Impresso em 28/12/2016 às 12:17:56

Por DANFEOnline danfeonline.com.br e NFePHP - nfephp.org



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	Gerador



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	01(Hum) Gerador N° 561297

Endereço:	Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação: R\$ 62.576,88 (Sessenta e dois mil quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.



1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. José Hemeterio de Carvalho, S/N
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Hum)	Gerador N° 561297
---------	-------------------

Descrição sumária do bem:

01(Hum) Gerador N° 561297 Motor N° G1S142532

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 04 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;



- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.olx.com.br>

<http://www.zipanuncios.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 62.576,88 (Sessenta e dois mil quinhentos e setenta e seis reais e oitenta e oito centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Especificações



Gerador



Gerador



Gerador



Gerador



Gerador





Gerador



Gerador



Gerador



Gerador



Gerador



Gerador





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento /Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires										
TRABALHO (I)				MANUTENÇÃO (II)		A = 0,85308				
TIPO		COEF.	TIPO		COEF.	B = 0,06735				
NULO		0	NENHUMA		0	fi C = -0,04168				
LEVE		5	SOFRIVEL		5	D = -0,00102				
NORMAL		10	NORMAL		10	A = 1,34796				
PESADO		15	RIGOROSA		15	delta B = 0,34796				
EXTREMO		20	PERFEITA		20	C = 3,57976				

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Hum) Gerador marca Stemac	4	30	15	15	10,0%	71.288,67	1	87,8%	62.576,88
Depreciação										8.711,79
TOTAL						71.288,67	1	87,8%	62.576,88	



 STEMAC SA GRUPOS GERADORES RUA SANTA ROSA 77B, LOJA 2, JARDIM AMÉRICA, 75523-290 ITUMBIARA - GO Fone: (64) 2103-5900 Fax:		DANFE DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA 1 - ENTRADA 2 - SAÍDA NÚMERO 000003731 SÉRIE 1 FOLHA 1 DE 1		CONTROLE DO FISCO 	
NATUREZA DA OPERAÇÃO 6101 - Venda produzida do estabelecimento		CHAVE DE ACESSO PARA CONSULTA NO SITE WWW.NFE.FAZENDA.GOV.BR 5212 0692 7632 8800 5262 5500 1000 0037 3112 4772 2871			
INSCRIÇÃO ESTADUAL 105115681		INSC. EST. DO SUBST. TRIBUT.		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO 152120267417609 25.08.2012 11:05:41	
DESTINATÁRIO/REMETENTE NOME / RAZÃO SOCIAL 54643377 COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA		CNPJ / CPF 01.766.034/0002 35		DATA EMISSÃO 25.06.2012	
ENDEREÇO AV JOSE H DE CARVALHO SN		BAIRRO / DISTRITO CENTRO		CEP 48601 320	
MUNICÍPIO PAULO AFONSO		UF BA		INSCRIÇÃO-ESTADUAL 046688530	
FATURA Nº DE ORDEM 000003731-001		VENCIMENTO 02.08.2012		VALOR 52.570,00	
VALOR POR EXTENSO CINQUENTA E DOIS MIL QUINHENTOS E SETENTA REAIS					
CÁLCULO DO IMPOSTO BASE DE CÁLCULO DO ICMS 52.570,00		VALOR DO ICMS 6.308,40		BASE DE CÁLCULO ICMS SUBST. 0,00	
VALOR DO ICMS SUBST. 0,00		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 52.570,01			
VALOR DO FRETE 0,00		VALOR DO SEGURO 0,00		DESCONTO 0,01	
OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00		VALOR DO IPI 0,00		VALOR TOTAL DA NOTA 52.570,00	
TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS					
NOME / RAZÃO SOCIAL COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE CARGAS		FRETE POR CONTEÚDO 101 - Entregue		CÓDIGO ANTT	
ENDEREÇO ROD BR 153 KM 1281/7 SN		MUNICÍPIO GOIÂNIA		PLACA DO VEÍCULO TAL 1168	
QUANTIDADE 1		MARCA		NÚMERO	
PESO BRUTO 1.490,000 KG		PESO LÍQUIDO 1.490,000 KG		CNPJ / CPF 81.800.849/0006 56	
INSCRIÇÃO-ESTADUAL 102470057					
DADOS DO PRODUTO					
COD. PRODOTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM / SH	CST	CFOP	UNID
2330160211052	MOTOR GEM 0180KVA 380V 3000 RPM 3000W 3000V 3000HZ - 0150023812	8502.12.10	000	6101	PC
1					
VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	BASE ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALÍQUOTAS
52.570,01	52.570,01	52.570,00	6.308,40		12,00
CÁLCULO DO ISSON					
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 428941		VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS		BASE CÁLCULO DO ISSON	
VALOR DO ISSON					
DADOS ADICIONAIS					
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Doc. Venda: 187147 Tipo: ZVP Pedido Comercial: 93007 Pedido de compra: PROPOSTA 12577 2012 + EMAIL OBRA: POSTO OASIS MOTOR No: G1S142532 GERADOR No: 581297 Grupo Gerador Serie Nr.: ST0150023812					
RESERVADO AO FISCO					
ANÇADO					
290612 777777 PF-HV 762 CAMBIO CONTROLADO ELETRONICAMENTE					

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	01 Mesa de condimentação



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	01(Uma) Mesa de condimentação Refrigerada MACOM c/ GNS

Endereço:	Avenida José Hemetério de Carvalho S/N Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	---

Valor de Avaliação:
R\$ 8.086,82 (Oito mil e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01(Uma)	Mesa de condimentação Refrigerada MACOM c/ GNS
---------	--

Descrição sumária do bem:

01 (Uma) Mesa de condimentação Refrigerada MACOM c/ GNS

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 03 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários e utensílios gastronômicos está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:



- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.olx.com.br>
www.buscape.com.br
www.shoptime.com.br
www.extra.com.br
www.walmart.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticulosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 8.086,82 (Oito mil e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)**.

Paulo Afonso (BA), 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFETA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Uma) Mesa de condimentação Refrigerada MACOM c/ GNS	3	10	10	10	10,0%	11.511,44	1	70,3%	8.086,82
Depreciação										3.424,62
TOTAL							11.511,44	1	70,3%	8.086,82





RECEBEMOS DE ACOS MACOM IND. E COM. LTDA. OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA ABAIXO. EMISSÃO: 05/03/2013 VALOR TOTAL: R\$ 10.326,02 DESTINATÁRIO: COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA. - Av. JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, S/N CASA CENTRO PAULO AFONSO-BA		NF-e Nº. 000.029.224 Série 001
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	

IDENTIFICAÇÃO DO EMITENTE ACOS MACOM IND. E COM. LTDA. Av. JARAGUA, 77 CUMBICA - 07221-050 GUARULHOS - SP Fone/Fax: 01120857000		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - ENTRADA 1 - SAÍDA Nº. 000.029.224 Série 001 Folha 1/1	 CHAVE DE ACESSO 3513 0343 5536 6800 0179 5500 1000 0292 2417 6481 3953 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDE DE PRODUCAO		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 135130128662856 - 05/03/2013 08:18:58	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 336179661113	INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIBUT.	CNPJ 43.553.668/0001-79	
DESTINATÁRIO / REMETENTE NOME / RAZÃO SOCIAL COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA. ENDEREÇO Av. JOSE HEMETERIO DE CARVALHO, S/N CASA MUNICÍPIO PAULO AFONSO		CNPJ / CPF 01.766.034/0002-35 CEP 48601-320 UF BA	DATA DA EMISSÃO 05/03/2013 DATA DA SAÍDA/ENTRADA 05/03/2013 HORA DA SAÍDA/ENTRADA 08:18:00

FATURA / DUPLICATA Num. 0000029224-A Venc. 05/03/2013 Valor R\$ 10.326,02	
---	--

BASE DE CÁLC. DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLC. ICMS ST	VALOR DO ICMS SUBST.	V. DDP. IMPORTAÇÃO	V. ICMS UF REMET.	VALOR DO FCP	VALOR DO PIS	V. TOTAL PRODUTOS
10.326,02	722,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170,38	10.326,02
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS	VALOR TOTAL IPI	V. ICMS UF DEST.	V. TOT. TRIB.	VALOR DA COFINS	V. TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	784,78	10.326,02

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS NOME / RAZÃO SOCIAL TRANSCOMPRAS TRANSP. E COMPRAS COM. LTDA. ENDEREÇO R. JOAO ROBERTO 173 ANTIGO 9 C I S S PAULO 07221040		FRETE POR CONTA (1) Dest/Rem	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF SP	CNPJ / CPF 32.717.811/0002-85 INSCRIÇÃO ESTADUAL 336252554113
QUANTIDADE 2	ESPECIE VOLUMES	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO 180,000	PESO LÍQUIDO	

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/SH	O/CT	CFOP	UN	QUANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL	B.CÁLC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALÍQ. ICMS	ALÍQ. IPI
01.01.04.00110	LAVATORIO P/ MAOS	73241000	000	6101	UN	1,0000	1.341,9100	1.341,91	1.341,91	93,93	7,00	---	---
01.01.06.00139	MESA DE COND. REFRIGERADA MACOM C/ GNS	84185090	000	6101	UN	1,0000	8.984,1100	8.984,11	8.984,11	628,89	7,00	---	---

DADOS ADICIONAIS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Inf. Contribuinte: PEDIDO 104513 - REDES Email do Destinatário: ramiere_rafael@hotmail.com	RESERVADO AO FISCO
---	---------------------------

Impresso em 28/12/2016 às 12:13:30

Por DANFEOnline danfeonline.com.br e NFePHP - nfe.php.org



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Objetos:	02 Condicionadores de Ar - CARRIER



JANEIRO/2017





• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	02(Dois) Condicionadores de Ar CARRIER 30K BTU/H 220v 02(Dois) Evaporadores HW CARRIER - 30K BTU/H 220v

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 3.646,95 (Três mil seiscentos e quarenta e seis reais e noventa e cinco centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

02(Dois)	Condicionadores de Ar CARRIER 30K BTU/H 220v
02(Dois)	Evaporadores HW CARRIER - 30K BTU/H 220v

Descrição sumária do bem:

02(Dois) Condicionadores de Ar CARRIER 30K BTU/H 220v
02(Dois) Evaporadores HW CARRIER - 30K BTU/H 220v

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus



componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 05 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.



7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos eletroeletrônicos está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão. Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.olx.com.br>
<http://www.carrieroBrasil.com.br>
<http://www.centralar.com.br/ar-condicionado/carrier>
<http://www.strar.com.br/ar-condicionado-carrier.html>
<http://www.extra.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item. No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 3.646,95 (Três mil seiscentos e quarenta e seis reais e noventa e cinco centavos)**.

Aracaju, 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL





14. ANEXOS

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Condicionador de Ar



Condicionador de Ar



Condicionador de Ar



Condicionador de Ar



Condicionador de Ar



Condicionador de Ar





Condicionador de Ar



Condicionador de Ar



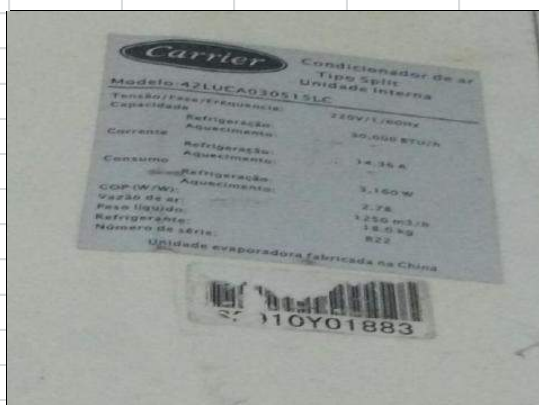
Condicionador de Ar



Condicionador de Ar



Condicionador de Ar



Condicionador de Ar





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	02(Dois) Condicionadores de Ar CARRIER 30K BTU/H 220v	5	10	10	10	10,0%	2.576,47	2	49,6%	2.553,43
2	02(Dois) Evaporadores HW CARRIER - 30K BTU/H 220v	5	10	10	10	10,0%	1.103,39	2	49,6%	1.093,52
Depreciação										3.712,77
TOTAL							7.359,72	4	49,6%	3.646,95





CENTRALTEC CLIMATIZAÇÃO LTDA.
Praça Lord Cochrane, 156/111 - Federação
CEP 40210-295 - Salvador, BA
Fone: (71) 3237-8900

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

16117 0

Folha 1 de 1



2911 0705 4704 8800 0134 5500 0000 0161 1710 0032 2340

TIPO DA OPERAÇÃO: 5102 Venda de mercadorias adq ou receb de terceiros
INSCRIÇÃO ESTADUAL: 69061838
Destinatário/Emissor: COM DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA COMBUSTÍVEIS
CNPJ: 05.470.488/0001/34
CPF: 29110705470488000134550000000161171000322340
CNPJ DE ACESSO DA NF-E: CONSULTA AO SITE: www.spgf.fazenda.gov.br
CNPJ: 01.766.034/0001/54
DATA DE EMISSÃO: 13/07/2011
DATA DE RECEBIMENTO: 48.601.000
NOME DO EMITENTE: AVENIDA GETULIO VARGAS
NOME DO DESTINATÁRIO: PAULO AFONSO
CNPJ: 075-32813229
UF: BA
INSCRIÇÃO ESTADUAL: 46289821
FATURA: Seq: 1
Valor: 5196,00
FATURA: Seq: 1
Valor: 5196,00

Valor do Imposto	3.056,47	Valor do ICMS	519,60	Valor de Cálculo de ICMS Substituído	0,00	Valor do ICMS Substituído	0,00	Valor Total dos Produtos	5.196,00
Valor do IPI	0,00	Valor do IPI	0,00	Outras Despesas Acessórias	0,00	Valor do IPI	0,00	Valor Total da Nota	5.196,00

Transportador/Volumes transportados	2	Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
-------------------------------------	---	------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

Quantidade	2	Valor do Produto	0,00	Valor do Produto	0,00
------------	---	------------------	------	------------------	------

ENCERRADO

CALCULO DO ISENTIVO
Valor Total dos Serviços: 5196,00
Base de Cálculo do ISENTIVO: 5196,00
Valor do ISENTIVO: 0,00
Reservado ao Fisco

de: planilha de
depreciação



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Objeto:	Bomba Dual Mod PHX-1220 M G



JANEIRO/2017





• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	Bomba Dual Mod PHX-1220 M G

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 10.760,04 (Dez mil setecentos e sessenta reais e quatro centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01 (Um)	Bomba Dual Mod PHX-1220 M G
---------	-----------------------------

Descrição sumária do bem:

01 (Um) Bomba Dual Mod PHX-1220 M G

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 03 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários de comercialização de produtos derivados de petróleo está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.



Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.olx.com.br>
<https://www.brasilpostos.com.br>
<http://www.unifiltro.com.br>
<https://www.netposto.com.br>
<http://petroservcomercial.com.br>
<http://loja.jdpostos.com.br>

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência.

Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 10.760,04 (Dez mil setecentos e sessenta reais e quatro centavos)**.

Aracaju, 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL





14. ANEXOS

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Bomba de Combustível



Bomba de Combustível



Bomba de Combustível



Placa de Identificação





**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	Bomba Dual Mod PHX-1220 M G	3	20	15	10	10,0%	12.019,31	1	89,5%	10.760,04
Depreciação										1.259,27
TOTAL							12.019,31	1	89,5%	10.760,04



VEEDER-ROOT

STRATEMA INDUSTRIA E COMERCIO

RUA ARMANDO BRAGA DE ALMEIDA, 439/370
JO SANTA EMILIA Cep:07141-003
GUARULHOS-SP
Fone: (12)4048-800 Fax: (11)2404-8609
www.guilherme.com.br

DOCUMENTO AUXILIAR DA
NOTA FISCAL ELETRÔNICA
0-ENTRADA
1-SAÍDA

N.º 000037834
SÉRIE 2
FOLHA 01/01



CHAVE DE ACESSO DA NF-E
3513 0904 8934 0200 0113 5500 2000 0378 3410 0225 9050

Consulta de autenticidade no portal nacional de NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autorizada

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO
135130545928639 10/09/2013 15:59:03

NATUREZA DA OPERAÇÃO
VENDA PNE - REMESSA

INSCRIÇÃO ESTADUAL
136083494117

INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIL.

CNPJ
04.843.402/0001-13

DESTINATÁRIO REMETENTE

NOME/RAZÃO SOCIAL
COML DE COMDS E TRANSP OASIS LTDA
ENDEREÇO
AV GETULIO VARGAS, 421 MANOELA - POSTO OASIS (HOTMAIL.COM)
MUNICÍPIO
PAULO AFONSO
ESTADO
PÁRUA

BAIRRO/DISTRITO

CNPJ/CPF
01.706.014/0001-54

CEP

48601-000

INSCRIÇÃO ESTADUAL

046289821

DATA DE EMISSÃO

10/09/2013

DATA ENTRADA SAÍDA

10/09/2013

HORA ENTRADA SAÍDA

15:58:00

CALCULO DO IMPOSTO

BASE DE CALCULO DO ICMS

10.000,00

VALOR DO ICMS

700,00

BASE DE CALCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO

0,00

VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO

0,00

VALOR TOTAL DOS PRODUTOS

9.523,81

VALOR DO FRETE

0,00

VALOR DO SEGURO

6,06

DESCONTO

0,00

OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS

476,19

VALOR DO IPI

0,00

VALOR TOTAL DA NOTA

10.000,00

TRANSPORTADOR/VELHES TRANSPORTADOS

RAZÃO SOCIAL

INFINITY LOG TRANSPORTES DE CARGAS

ENDEREÇO

RUA GEISHOFER, 133

FRETE POR CONTA

1-DEST/REM

MUNICÍPIO

GUARULHOS

CÓDIGO ANTE

UF

SP

PLACA DO VEÍCULO

INSCRIÇÃO ESTADUAL

336521103114

CNPJ/CPF

12.834.850/0001-06

QUANTIDADE

1

ESPECIE

STRETCH

MARCA

NUMERAÇÃO

PESO BRUTO

155,000

PESO LÍQUIDO

120,000

DADOS DO PRODUTO/SERVICO

COD. PRODU

PHX12210000350

DESCRIÇÃO DO PROD/SERV

BOMBA DUAL MOD. PHX 1220 M - G

NCM/SH

84131100

EST. CTOP

000 6716

UN

PC

QUANT.

1,00

V.UNITARIO

9.523,8100

V.TOTAL

9.523,81

BC/ICMS

10.000,00

V.ICMS

700,00

V.IPI

0,00

A.ICMS

7,00%

A.IPI

0,00%

CALCULO DO ISSQN

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

103133

VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS

BASE DE CALCULO DO ISSQN

VALOR DO ISSQN

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

3a Mescla de Garantia de Emissão

Protocolo: 135130545928639

PROTOCOLO 052049113 Valor Aproximado dos Tributos: R\$ 2716,19 (27.16%) Fonte: IBPT

RESERVADO AO FISCO



Os máquinas e equipamentos
planilha de duplicação
nº 55

LANÇADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	06 Bombas de Combustíveis – Stratema Indústria e Comércio LTDA



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	06 Bombas Quadruplas de Combustíveis – PRIME HH PHD 2421

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 100.149,07 (Cem mil cento e quarenta e nove reais e sete centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

06 (seis)	Bombas Quadruplas de Combustíveis – PRIME HH PHD 2421
-----------	---

Descrição sumária do bem:

06 (seis) Bombas Quadruplas de Combustíveis do Modelo PRIME HH PHD 2421, com os seguintes números de série:

1. 34811114
2. 34821114
3. 34831114
4. 34841114
5. 34851114
6. 34861114

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual



valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREA;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 02 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.



- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.gilbarco.com/br/produtos-e-servicos/bombas-para-uso-comercial-prime-hh>
adm@paepnordeste.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência.

Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticulosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.



No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.

12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 100.149,07 (Cem mil cento e quarenta e nove reais e sete centavos)**.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Placa de Identificação



Placa de Identificação



Bomba de Nº de série: 34811114



Bomba de Nº de série: 34811114



Bomba de Nº de série: 34811114



Bomba de Nº de série: 34811114





Placa de Identificação



Placa de Identificação



Bomba de Nº de série: 34821114



Bomba de Nº de série: 34821114



Bomba de Nº de série: 34821114



Bomba de Nº de série: 34821114





Placa de Identificação



Placa de Identificação



Bomba de Nº de série: 34831114



Bomba de Nº de série: 34831114

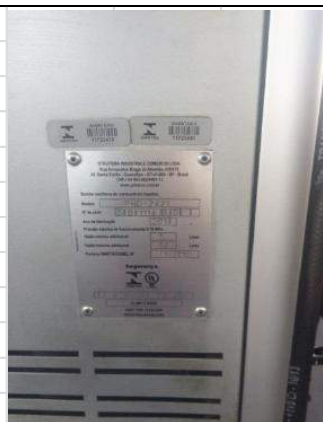


Bomba de Nº de série: 34831114



Bomba de Nº de série: 34831114





Placa de Identificação



Placa de Identificação



Bomba de Nº de série: 34841114



Bomba de Nº de série: 34841114



Bomba de Nº de série: 34841114



Bomba de Nº de série: 34841114





Placa de Identificação



Placa de Identificação



Bomba de Nº de série: 34851114



Bomba de Nº de série: 34851114



Bomba de Nº de série: 34851114



Bomba de Nº de série: 34851114





**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFETA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo (Unitário)	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	06 (Seis) Bombas Quadruplas de Combustíveis – PRIMEIRA PHD 2421	2	20	10	15	10,0%	19.007,88	6	87,8%	100.149,08
Depreciação										13.898,22
TOTAL							114.047,30	6	87,8%	100.149,08



GILBARCO VEEDER-ROOT RUA ARMANDINA BRAGA DE ALMEIDA, 430/470 20 SANTA EMILIA Cep:07141-003 GUARULHOS/SP Fone: (+5511)2404-8600 Fax: (+5511)2404-8601 www.gilbarco.com.br E-mail: gilbarco.veeder-root@gilbarco.com		DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA 0-ENTRADA 1-SAÍDA N. 000051174 SÉRIE 2 FOLHA 01/01		 CHAVE DE ACESSO DA NF-E 3514 1104 8934 0200 0113 5500 2000 0511 7410 0227 32 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e: www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autoriz																																																																																												
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA PRODUÇÃO		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 135140703179625 06/11/2014 15:25:48																																																																																														
INSCRIÇÃO ESTADUAL 336683494117		INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIB.		CNPJ 04.893.402/0001-13																																																																																												
DESTINATÁRIO/REMETENTE NOME/RAZÃO SOCIAL COM. DE COMB. E TRANSP. OASIS LTDA ENDEREÇO AV. GETULIO VARGAS, 421, MANOELA - POSTO OASIS@HOTMAIL.COM MUNICÍPIO PAULO AFONSO FONE/FAX (75)8281-9229 UF BA		CNPJ/CPF 01.766.034/0001-54 BAIRRO/DISTRITO CENTRO CEP 48601-000 INSCRIÇÃO ESTADUAL 046289821		DATA DE EMISSÃO 06/11/2014 DATA ENTRADA/SAÍDA 06/11/2014 HORA ENTRADA/SAÍDA 15:06:00																																																																																												
FATURA 000051174 06/11/2014 100.000,02																																																																																																
CALCULO DO IMPOSTO BASE DE CALCULO DO ICMS 100.000,02 VALOR DO ICMS 7.000,00 BASE DE CALCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00 VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00 VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 95.258,11 VALOR DO FRETE 0,00 VALOR DO SEGURO 0,00 DESCONTO 0,00 OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00 VALOR DO IPI 4.761,91 VALOR TOTAL DA NOTA 100.000,02																																																																																																
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS RAZÃO SOCIAL INFINITY LOG TRANSPORTES DE CARGAS ENDEREÇO RUA GEISHOFER, 133 MUNICÍPIO GUARULHOS UF SP INSCRIÇÃO ESTADUAL 336523163144 FRETE POR CONTA 0-EMITENTE CÓDIGO ANTT PLACA DO VEÍCULO UF CNPJ/CPF 13.034.856/0001-06																																																																																																
QUANTIDADE 9		ESPÉCIE STRETCH		MARCA PESO BRUTO 2356,000 PESO LÍQUIDO 2356,000																																																																																												
DADOS DO PRODUTO / SERVIÇO <table border="1"> <thead> <tr> <th>COD. PROD.</th> <th>DESCRIÇÃO DO PROD./SERV.</th> <th>NCM/SH</th> <th>CST</th> <th>CFOP</th> <th>LN</th> <th>QUANT.</th> <th>UNITARIO</th> <th>VTOTAL</th> <th>BCICMS</th> <th>VRICMS</th> <th>VRPI</th> <th>VRICMS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PHD2421W0000000</td> <td>BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - EC- GC - N.SERIE: 34851114</td> <td>84131100</td> <td>000</td> <td>6101</td> <td>PC</td> <td>1,00</td> <td>15.873,0200</td> <td>15.873,02</td> <td>16.666,67</td> <td>1.166,67</td> <td>793,65</td> <td>7.000,00</td> </tr> <tr> <td>PHD2421W0000000</td> <td>BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GA- EC - N.SERIE: 34821114</td> <td>84131100</td> <td>000</td> <td>6101</td> <td>PC</td> <td>1,00</td> <td>15.873,0200</td> <td>15.873,02</td> <td>16.666,67</td> <td>1.166,67</td> <td>793,65</td> <td>7.000,00</td> </tr> <tr> <td>PHD2421W0000000</td> <td>BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GC- GC - N.SERIE: 34831114</td> <td>84131100</td> <td>000</td> <td>6101</td> <td>PC</td> <td>1,00</td> <td>15.873,0200</td> <td>15.873,02</td> <td>16.666,67</td> <td>1.166,67</td> <td>793,65</td> <td>7.000,00</td> </tr> <tr> <td>PHD2421W0000000</td> <td>BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GA- GC - N.SERIE: 34841114</td> <td>84131100</td> <td>000</td> <td>6101</td> <td>PC</td> <td>1,00</td> <td>15.873,0200</td> <td>15.873,02</td> <td>16.666,67</td> <td>1.166,67</td> <td>793,65</td> <td>7.000,00</td> </tr> <tr> <td>PHD2421W0000000</td> <td>BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - DC- 10-DC500 - N.SERIE: 34851114</td> <td>84131100</td> <td>000</td> <td>6101</td> <td>PC</td> <td>1,00</td> <td>15.873,0200</td> <td>15.873,02</td> <td>16.666,67</td> <td>1.166,67</td> <td>793,65</td> <td>7.000,00</td> </tr> <tr> <td>PHD2421W0000000</td> <td>BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - DC- DC - N.SERIE: 34861114</td> <td>84131100</td> <td>000</td> <td>6101</td> <td>PC</td> <td>1,00</td> <td>15.873,0100</td> <td>15.873,01</td> <td>16.666,66</td> <td>1.166,66</td> <td>793,65</td> <td>7.000,00</td> </tr> </tbody> </table>						COD. PROD.	DESCRIÇÃO DO PROD./SERV.	NCM/SH	CST	CFOP	LN	QUANT.	UNITARIO	VTOTAL	BCICMS	VRICMS	VRPI	VRICMS	PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - EC- GC - N.SERIE: 34851114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00	PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GA- EC - N.SERIE: 34821114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00	PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GC- GC - N.SERIE: 34831114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00	PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GA- GC - N.SERIE: 34841114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00	PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - DC- 10-DC500 - N.SERIE: 34851114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00	PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - DC- DC - N.SERIE: 34861114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0100	15.873,01	16.666,66	1.166,66	793,65	7.000,00
COD. PROD.	DESCRIÇÃO DO PROD./SERV.	NCM/SH	CST	CFOP	LN	QUANT.	UNITARIO	VTOTAL	BCICMS	VRICMS	VRPI	VRICMS																																																																																				
PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - EC- GC - N.SERIE: 34851114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00																																																																																				
PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GA- EC - N.SERIE: 34821114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00																																																																																				
PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GC- GC - N.SERIE: 34831114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00																																																																																				
PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - GA- GC - N.SERIE: 34841114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00																																																																																				
PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - DC- 10-DC500 - N.SERIE: 34851114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0200	15.873,02	16.666,67	1.166,67	793,65	7.000,00																																																																																				
PHD2421W0000000	BOMBA QUADRUPLA PRIME HH - DC- DC - N.SERIE: 34861114	84131100	000	6101	PC	1,00	15.873,0100	15.873,01	16.666,66	1.166,66	793,65	7.000,00																																																																																				
CALCULO DO ISSQN INSCRIÇÃO MUNICIPAL 103533		VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS		BASE DE CALCULO DO ISSQN VALOR DO ISSQN																																																																																												
DADOS ADICIONAIS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: 2 Anos de Garantia da Emissão Protocolo: 135140703179625 PEDIDO 067057/14 - IPI DESTACADO NA NF DE SIMPLES FATURAMENTO NO VALOR DE R\$ 4.761,91 NF 48640 DE 28/08/2014 Valor Aproximado dos Tributos: R\$ 28519,99 (28,52%). Fonte: IBPT.																																																																																																
RESERVADO AO FISCO   IMOBILIZADO 32 11																																																																																																

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Objeto:	03 Refrigeradores VB43W



JANEIRO/2017





• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	03 (Três) Refrigeradores VB43W 220V/60HZ BRANCO

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 3.078,63 (Três mil e setenta e oito reais e sessenta e três centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

03 (Três)	Refrigeradores VB43W 220V/60HZ BRANCO
-----------	---------------------------------------

Descrição sumária do bem:

03 (Três) Refrigeradores VB43W 220V/60HZ BRANCO

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 05 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários e utensílios gastronômicos está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em



expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>
<http://www.olx.com.br>
www.buscape.com.br
www.shoptime.com.br
www.extra.com.br
www.walmart.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência.

Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 3.078,63 (Três mil e setenta e oito reais e sessenta e três centavos)**.

Aracaju, 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL





14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Refrigerador 01



Refrigerador 01



Refrigerador 01

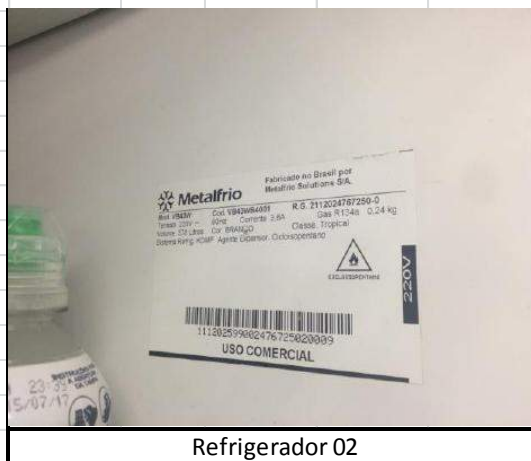




Refrigerador 02



Refrigerador 02



Refrigerador 02

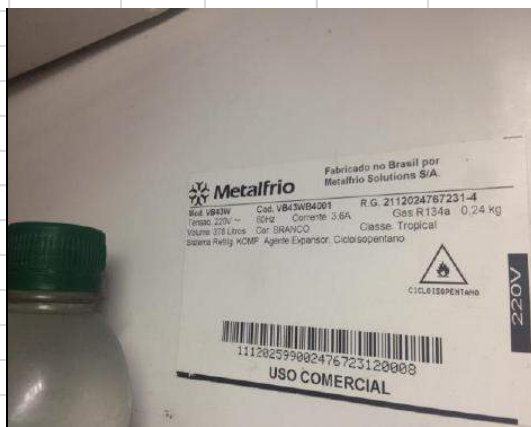




Refrigerador 03



Refrigerador 03



Refrigerador 03





**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	01(Um) Congelador VF50F 220V/60HZ BRANCO	5	10	10	15	10,0%	2.876,75	3	35,7%	3.078,63
Depreciação										5.551,62
TOTAL							8.630,25	3	35,7%	3.078,63





RECEBEMOS DE METALFRIO SOLUTIONS S.A. OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA ABAIXO. EMISSÃO: 29/07/2011 VALOR TOTAL: R\$ 2.243,00 DESTINATÁRIO: COMERCIAL DE COMB E TRANSP OASIS - AV. GETULIO VARGAS, 421 CENTRO PAULO AFONSO-BA		NF-e Nº. 000.061.134 Série 005
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	

IDENTIFICAÇÃO DO EMITENTE METALFRIO SOLUTIONS S.A. AV. YOUSSEF AHMAD EL JAROUCHE, - S/N D. INDL II - 79613-001 TRES LAGOAS - MS Fone/Fax: 6721053000		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - ENTRADA 1 - SAÍDA Nº. 000.061.134 Série 005 Folha 1/1	 CHAVE DE ACESSO 5011 0704 8210 4100 0361 5500 5000 0611 3411 7046 7130 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 150110011094835 - 29/07/2011 22:19:17
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE PRODUÇÃO			
INSCRIÇÃO ESTADUAL 283350008	INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIBUT.	CNPJ 04.821.041/0003-61	

DESTINATÁRIO / REMETENTE NOME / RAZÃO SOCIAL COMERCIAL DE COMB E TRANSP OASIS		CNPJ / CPF 01.766.034/0001-54	DATA DA EMISSÃO 29/07/2011
ENDEREÇO AV. GETULIO VARGAS, 421		BAIRRO / DISTRITO CENTRO	CEP 48601-000
MUNICÍPIO PAULO AFONSO		UF BA	INSCRIÇÃO ESTADUAL 46289821
		FONE / FAX 7532813380	HORA DA SAÍDA/ENTRADA

FATURA / DUPLICATA
 Num. 0061134/01
 Venc. 29/08/2011
 Valor R\$ 2.243,00

BASE DE CÁLC. DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLC. ICMS S.T.	VALOR DO ICMS SUBST.	V. IMP. IMPORTAÇÃO	V. ICMS UF REMET.	VALOR DO FCP	VALOR DO PIS	V. TOTAL PRODUTOS
2.243,00	269,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37,01	2.031,00
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS	VALOR TOTAL IPI	V. ICMS UF DEST.	V. TOT. TRIB.	VALOR DA COFINS	V. TOTAL DA NOTA
212,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170,47	2.243,00

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS NOME / RAZÃO SOCIAL TRANSPORTE MANN LTDA.		FRETE POR CONTA (0) Emitente	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF 78.663.788/0002-94
ENDEREÇO ROD. PRESIDENTE DUTRA KM 214 BLOCO 7		MUNICÍPIO GUARULHOS	UF SP	INSCRIÇÃO ESTADUAL 206115274110		
QUANTIDADE 1	ESPÉCIE VOLUME	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO 110,000	PESO LÍQUIDO 100,000	

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/SH	O/CST	CFOP	UN	QUANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL	B.CÁLC ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALÍQ. ICMS	ALÍQ. IPI
VB43WB4001	REFR VB43W 220V/60HZ BRANCO	84185090	000	6101	UN	1,0000	2.031,0000	2.031,00	2.243,00	269,16		12,00	

DADOS ADICIONAIS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES LOCAL DE ENTREGA : CNPJ:01.766.034/0001-54 - AV GETULIO VARGAS, 421 - CENTRO PAULO AFONSO - BA Inf. Contribuinte: - Números de Serie: VB43WB - 4767231 - Nr. Pedido: 350687 - Nr. Pedido Cliente: BNDES31381 - Depósito de Saída: TL1 Pedido: BNDES31381 Email do Destinatário: nicolson@fallnet.com.br mailDest: nicolson@fallnet.com.br	RESERVADO AO FISCO
--	--------------------

Impresso em 28/12/2016 às 11:00:52

Por DANFEOnline danfeonline.com.br e NFePHP - nfe.php.org



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Objeto:	MÁQUINA AUTOMÁTICA ESPREMEDORA DE FRUTAS



JANEIRO/2017





• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	Máquina Automática Espremadora de Frutas

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 10.495,60 (Dez mil quatrocentos e noventa e cinco reais e sessenta centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

01 (Um)	Máquina Automática Espremadora de Frutas
---------	--

Descrição sumária do bem:

01 (Um) Máquina Automática Espremadora de Frutas

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OASIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 02 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de maquinários e utensílios gastronômicos está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em



expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.mercadolivre.com.br>

<http://www.olx.com.br>

www.buscape.com.br

www.shoptime.com.br

www.extra.com.br

www.walmart.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência.

Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticulosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 10.495,60 (Dez mil quatrocentos e noventa e cinco reais e sessenta centavos)**.

Aracaju, 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
CPF- 103.865.05500
REPRESENTANTE LEGAL





14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Espremedora de Frutas



Espremedora de Frutas



Espremedora de Frutas



Espremedora de Frutas





14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento Valores de Aquisição/Notas Fiscais

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	Máquina Automática Espremadora de Sucos	2	10	10	10	10,0%	12.964,25	1	81,0%	10.495,60
Depreciação										2.468,65
TOTAL							12.964,25	1	81,0%	10.495,60



RECEBEMOS DE SAECO SOLUTIONS DO BRASIL COMERCIAL LTDA OS PRODUTOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADA AO LADO		NF-e Nº 010.005.140 Série 1	
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR		
 SAECO SOLUTIONS DO BRASIL COMERCIAL LTDA-EPP AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA Nº 438 PINHEIROS - 05426-200 - SAO PAULO - SP FONE (11)3813-7006 comercial@saecosolutions.com.br www.saecosolutions.com.br		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0- ENTRADA 1- SAÍDA Nº 000.005.140 SÉRIE 1 FOLHA 1/1	
NATUREZA OPERAÇÃO VENDA		CHAVE DE ACESSO 3515 0101 2276 4700 0113 5500 1006 0051 4111 0005 1408 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz autorizada	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 114909559110		INSC. ESTADUAL DO SUBST. TRIBUTÁRIO CNPJ 01.227.647/0001-13	
DESTINATÁRIO/REMETENTE NOME/RAZÃO SOCIAL COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSP. OASIS LTDA ENDEREÇO AV. GETULIO VARGAS 421 MUNICÍPIO PAULO AFONSO		CNPJ/CPF 01.766.034/0001-54 DATA DE EMISSÃO 16/01/2015 DATA DE SUPPL. ENTRADA 16/01/2015 HORA D. SUPPL. 08:43:14	
BAIRRO/DISTRITO CENTRO		CEP 48601-000	
FONE/FAX (75)3281-9318		UF BA	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 046.289.821			
CÁLCULO DO IMPOSTO			
VALOR DO ICMS	0,00	VALOR DO ICMS	0,00
BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO	0,00	VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO	0,00
VALOR DO ICMS	0,00	VALOR DO ICMS	11,00
VALOR DO FRETE	0,00	VALOR DO SEGURO	0,00
DESCONTO	0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS	0,00
VALOR DO IPI	0,00	VALOR DO IPI	11,00
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS			
NOME/RAZÃO SOCIAL TRANSCOMPRAS TRANSPORTES E COMPRAS COM. LTDA ENDEREÇO RUA JOÃO ROBERTO,09		FRETE POR CONTA 1-DEST/REM MUNICÍPIO GUARULHOS	
QUANTIDADE	1	ESPECIE	VOLUME
MARCA		NUMERAÇÃO	
PESO BRUTO	60,000	PESO LÍQUIDO	0,000
DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO			
COD. PROD.	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NCM/SH	CST
091	MAQUINA AUTOMATICA EXPREMEDORA DE FRUTAS	84388090	0400
UNID.	QUANT.	VENTARIO	V. TOTAL
PC	1,00	11.000,00	11.000,00
BC/ICMS	0,00	ICMS	0,00
ICMS	0,00	ICMS	11,00
CÁLCULO DO ISSQN			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	24721930	VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS	0,00
BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	0,00	VALOR TOTAL DO ISSQN	0,00
DADOS ADICIONAIS			
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Documento emitido por ME ou EPP Optante pelo simples Nacional, não gera direito a crédito fiscal de IPI. Permite o aproveitamento do Crédito de ICMS no valor de R\$ 341,00 Correspondente a alíquota de 3,1 nos termos do ART. 23 da Lei 123/2006.		RESERVADO AO FISCO	

LANÇADO

máquinas e equipamentos

chegada 24/01/15

02.02

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objetos:	02 Bombas de Combustíveis – Gilbarco do Brasil S/A Equipamentos



JANEIRO/2017



• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objetos de Avaliação:	02 Bombas Duplas de Combustíveis – Modelo A2

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 23.403,07 (Vinte e três mil quatrocentos e três reais e sete centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O conjunto encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

02 (duas)	02 Bombas Duplas de Combustíveis – Modelo A2
-----------	--

Descrição sumária do bem:

02 (duas) 02 Bombas Duplas de Combustíveis – Modelo A2, com os seguintes números de série:

1. OB2351 A/B
2. OB2350 A/B

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor



real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.
A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.
Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de Nº 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de Nº 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal Nº 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução Nº 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução Nº 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 08 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.



7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação de produtos hospitalares está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:

- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.gilbarco.com/br/produtos-e-servicos/bombas-para-uso-comercial-prime-hh>
adm@paepnordeste.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência.

Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 23.403,07 (Vinte e três mil quatrocentos e três reais e sete centavos)**.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Placa de Identificação



Bomba de N° de série: OB2351 A/B



Bomba de N° de série: OB2351 A/B



Bomba de N° de série: OB2351 A/B

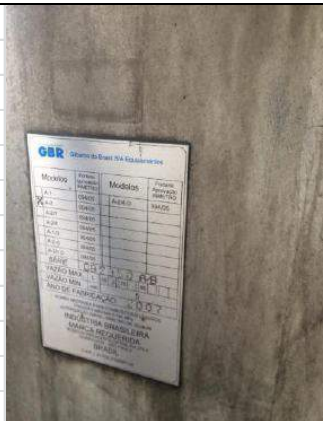


Bomba de N° de série: OB2351 A/B



Bomba de N° de série: OB2351 A/B





Placa de Identificação



Bomba de N° de série: OB2350 A/B



Bomba de N° de série: OB2350 A/B



Bomba de N° de série: OB2350 A/B



Bomba de N° de série: OB2350 A/B





**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo (Unitário)	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	02 (duas) Bombas Duplas de Combustíveis – Modelo A2	8	20	10	10	10,0%	19.644,02	2	59,6%	23.403,08
Depreciação										15.884,96
TOTAL							39.288,04	2	59,6%	23.403,08



[illegible]

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa:	COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Objeto:	06 CAÇAMBAS ESTACIONÁRIAS BROOK 5M3 – FACCHINI S/A



JANEIRO/2017





• **FICHA RESUMO**

Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado
Objeto de Avaliação:	06 CAÇAMBAS ESTACIONÁRIAS BROOK 5M3

Endereço:	Av. Getúlio Vargas nº 421 Bairro Centro, Paulo Afonso - BA
-----------	--

Valor de Avaliação:
R\$ 16.747,55 (Dezesseis mil setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos).

Classificação Quanto à Liquidez: Média
Metodologia Adotada: • Método Comparativo direto de Dados de Mercado; • Comparativo Direto de Reposição de Equipamentos

Informações Relevantes:
O equipamento encontra-se bem instalado, em bom estado de conservação e em pleno funcionamento.





1. SOLICITANTE/INTERESSADO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

2. PROPRIETÁRIO

COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA.
Av. Getúlio Vargas nº 421
Bairro Centro,
Paulo Afonso - BA

3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Entende-se por objeto deste trabalho parte do patrimônio móvel imobilizável referente a Máquinas e Equipamentos pertencentes ao interessado, conforme prévia definição do mesmo e de suas reais necessidades.

Tipos dos Bens

06 (oito)	CAÇAMBAS ESTACIONÁRIAS BROOK 5M3
-----------	----------------------------------

4. Objetivo da Avaliação:

O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da diretoria do COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS E TRANSPORTADORA OÁSIS LTDA., para o bem relacionado, objetivando a determinação do valor atual para atualização patrimonial, sendo realizados os trabalhos de pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios, para fixação do valor de mercado.

Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório se destina também a atualizar o valor do bem, na listagem de controle do ativo fixo, motivo pelo qual os resultados alcançados neste relatório deverão expressar seu justo, real e atual valor de mercado.

O valor determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, independente da finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita.

A unidade se encontra bem instalada, em pleno funcionamento, com seus componentes e instalações em bom estado de conservação.

Nesta avaliação, consideramos o valor estabelecido através de consultas ao mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, em diversos sites e empresas.



5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Na elaboração do laudo, foram observadas algumas premissas:

- O Avaliador acredita que os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, como os documentos apresentados, são legítimos e de boa fé;

Este laudo foi fundamentado nos seguintes elementos:

- Levantamento e Vistoria aos bens realizados na empresa;
- Publicações especializadas em engenharia de avaliações;
- Normas vigentes regulamentadoras para avaliação de bens e validadas através da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a de N° 14.653-1 que trata de procedimentos gerais e a de N° 14.653-5 que descreve os preceitos para avaliação de máquinas e equipamentos;

Procedimentos e regulamentos do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA – conforme a Lei federal N° 5.194, artigo 17º que regulamenta o exercício dos profissionais da área de engenharia, Lei Federal que instituiu a Anotação de Responsabilidade Técnica, Resolução N° 336 que regulamenta exigência do registro de pessoa jurídica no conselho de engenharia e a resolução N° 307 que dispõe sobre a exigência da emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica para todo serviço desenvolvido por profissional habilitado e registrado nos conselhos regionais – CREAS;

6. Identificação e Caracterização dos Bens:

Período da vistoria: Dezembro/2016

Teve como objetivo:

-A caracterização do bem avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso de máquinas, equipamentos e outros bens:

- Verificar o potencial de utilização do bem, quanto às condições de mão-de-obra, de energia, de matérias-primas, de suprimentos de mercado em geral e de transporte;

- A caracterização do estado de conservação e de manutenção, bem como da idade real e aparente do item avaliando; foi considerada uma idade aparente de 04 anos, compatível com a realidade encontrada e observada.

- A determinação da vida útil do equipamento avaliando, em função do desenvolvimento histórico dos tópicos anteriores; Outros fatores valorizantes e desvalorizantes da máquina, equipamento ou outro bem semelhante ao avaliando.

- Um exame circunstanciado e a conseqüente descrição do bem avaliando, visa classificar o objeto da avaliação em relação ao universo que pertencem na unidade hospitalar onde está instalado.

7. Diagnóstico do Mercado:

O setor de fabricação equipamentos utilizados na construção civil está em franco crescimento e aquecimento, devido demanda da população dos centros mais desenvolvidos e em expansão.

Classificamos o equipamento quanto à:



- a) liquidez: MÉDIA;
- b) desempenho de mercado: NORMAL;
- c) número de ofertas: MÉDIO;
- d) absorção pelo mercado: MÉDIO;
- e) público alvo para absorção do bem: Empresas de médio e grande porte que trabalham na mesma atividade;
- f) facilitadores para negociação do bem: Representantes, revendedores e empresas que atua no mercado de máquinas usadas;

8. Indicação do(s) Método(s) e Procedimento(s) Utilizado(s):

MCDDM Método Comparativo direto de Dados de Mercado

9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados:

Período de pesquisa: Dezembro de 2016;

10. Determinação de Valores

Para determinação dos valores dos bens, fizemos pesquisa no mercado de máquinas usadas e aplicamos valores correspondentes conforme as características e capacidades dos bens objetos desta avaliação.

Para a pesquisa de máquinas e equipamentos, as fontes consultadas foram:

<http://www.facchini.com.br/produtos>

<http://www.mfrural.com.br/busca.aspx?palavras=cacamba+fachini>

www.mercadolivre.com.br

Utilizamos valores de equipamentos usados como referência de preços para indicação de valores na planilha de depreciação. Houve outros informes de preços onde utilizamos de nossa experiência no mercado de máquinas usadas.

11. Depreciação

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência.

Durante a vistoria técnica e através de informações e observações meticolosas, estabelecemos individualmente, um conceito, que posteriormente é transformado em taxa de depreciação, compatível em cada caso, de acordo com a estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas de cada item.

No presente estudo foi utilizado o método de depreciação linear.



12. Grau de Fundamentação e Precisão:

Segundo a tabela 2, o grau de precisão alcançado no presente laudo é **grau I**. Quanto ao seu grau de fundamentação, também conforme item 9.6.3 da norma 14.653-5 está enquadrado no **grau de fundamentação I**, atingindo 10 pontos (vide tabela 3).

TABELA 2 – graus de Precisão para avaliação de máquinas

Itens	Graus	
1. Vistoria	Caracterização sintética dos bens	Grau I
2. Funcionamento	Não foi possível observar o funcionamento dos bens	Grau I
3. Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando	Grau I
4. Depreciação	Arbitrada	Grau I

TABELA 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

A norma de avaliação de máquinas 14.653-5 não descreve sobre o grau de precisão;

13. Conclusão:

Avaliamos nesta data os bens da empresa, conforme os preceitos e descrições neste laudo, pelo valor total de **R\$ 16.747,55 (Dezesseis mil setecentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos)**.

Paulo Afonso/BA, 02 de Janeiro de 2017



Gustavo José dos Santos Silva Lima
 CREA- 10.926 D/BA Visto- 1.538 SE
 CPF- 103.865.05500
 REPRESENTANTE LEGAL

14. A N E X O S

14 -	Anexos:
14.1	Ilustrações Fotográficas dos Bens Móveis Avaliados
14.2	Planilha de Equipamentos/Valores de Aquisição/Notas Fiscais



14.1 Ilustrações Fotográficas do Bem Móvel Avaliando



Caçamba Estacionária



Caçamba Estacionária



Caçamba Estacionária



Caçamba Estacionária



Caçamba Estacionária



Caçamba Estacionária





**14.2 Planilha de Avaliação do Equipamento
Valores de Aquisição/Notas Fiscais**

Eng. Hélio Roberto Ribeiro de Caires

TRABALHO (t)		MANUTENÇÃO (u)		A =	0,85308
TIPO	COEF.	TIPO	COEF.	B =	0,06735
NULO	0	NENHUMA	0	fi C =	-0,04168
LEVE	5	SOFRIVEL	5	D =	-0,00102
NORMAL	10	NORMAL	10	A =	1,34796
PESADO	15	RIGOROSA	15	delta B =	0,34796
EXTREMO	20	PERFEITA	20	C =	3,57976

Item	Máquina/Equipamento	Idade	Vida	Manutenção	Trabalho	Residual	Valor Novo	Quantidade	Depr.	Valor Depreciado
1	06 CAÇAMBAS ESTACIONÁRIAS BROOK 5M3	4	10	10	10	10,0%	4.685,84	6	59,6%	16.747,55
Depreciação										11.367,49
TOTAL							28.115,04	6	59,6%	R\$ 16.747,55



