



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL

**LOCALIZAÇÃO : AV. SETE, LOTES 12 A 17 E 22 A 25
POLO EMPRESARIAL OESTE
CAMPO GRANDE - MS**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 20 DE MAIO DE 2014



2039
4

Porto Alegre, 20 de maio de 2014

À

Diretoria da

Guedes Importação e Distribuição Ltda.

Rua Pedro Pereira Mafra, 147, bairro Ressacada
Itajaí/SC

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa empresa registrado sob número 20140596-3-1, com vistas à determinação do valor de mercado desse bem para a data atual.

Trata este laudo de imóvel industrial localizado na Av. Sete, lotes 12 a 17 e 22 a 25, no Polo Empresarial Oeste, em Campo Grande/MS, compreendendo prédios, benfeitorias e os respectivos terrenos.

Este laudo foi realizado em consonância com as normas da NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor dos Terrenos	R\$ 1.575.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	<u>R\$ 6.632.000,00</u>
Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 8.207.000,00

(Oito milhões e duzentos e sete mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Solicitante para realizar a avaliação patrimonial, com a finalidade de determinar o valor de mercado de imóvel de propriedade desta.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

Este laudo de avaliação ou parte dele não pode ser reproduzido ou publicado sem prévia autorização por escrito da Factum.

Buscamos, de uma forma clara e objetiva, justificar as conclusões aqui encontradas. Apresentamos as bases para os devidos julgamentos, tanto dos critérios adotados, quanto dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos cálculos e resultados.

3. QUALIFICAÇÕES DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e prestou serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS, MBA/FGV em Gestão de Empresas. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento.

4. DECLARAÇÕES DA FACTUM BRASIL

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui qualquer tipo de interesse financeiro na Guedes Importação e Distribuição. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil informa que a Contratante não influenciou nas práticas, processos e metodologias utilizadas, o que consequentemente, não direcionou as conclusões alcançadas neste laudo.

Os honorários profissionais que a Factum Brasil recebeu da Contratante foram independentes de qualquer resultado e/ou conclusão deste laudo.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

5. INFORMAÇÕES GERAIS

5.1. Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 900 m da Rodovia Federal BR-262
- 7,6 km do Aeroporto de Campo Grande
- 12,5 km do Centro da cidade de Campo Grande

Está inserido no quarteirão formado pelas avenidas Sete, Jamil Nahas, João Batista Fernandes e Annes Salin Saad.



Localização



Situação

5.2. Ocupação do Imóvel

O imóvel destina-se à atividade industrial e está ocupado pela proprietária.

5.3. Classificação do Imóvel

Classificamos esse imóvel como sendo de uso geral, ou seja, suas construções podem ser utilizadas para outros fins, sem a necessidade de adaptações de vulto.

204
4

5.4. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica em AT e BT, de telefonia e de iluminação pública.

Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação de chão batido.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo (ônibus), correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, etc.

5.5. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona industrial.

5.6. Titularidade

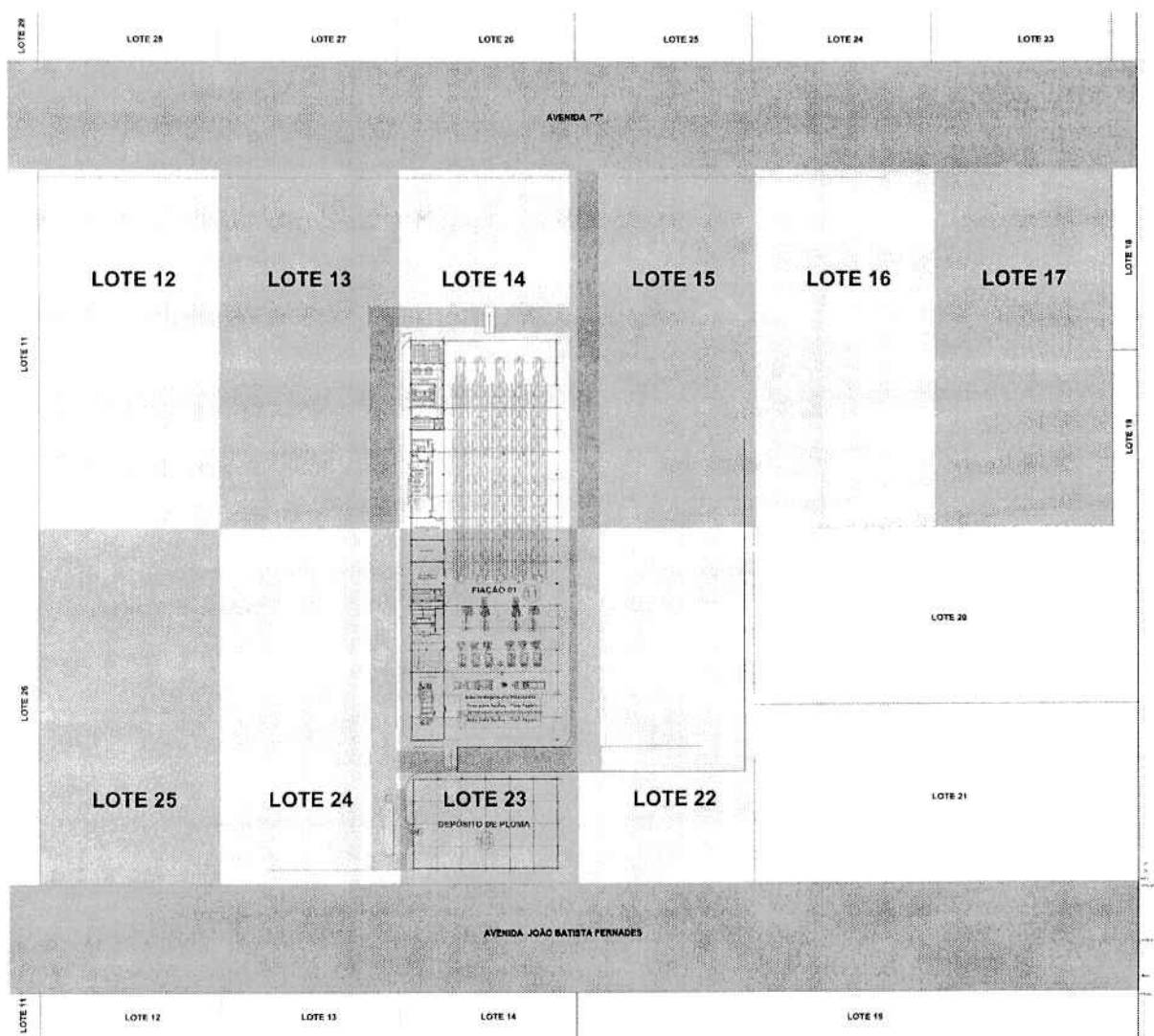
Está registrado pela matrícula nº 91.870 da 2ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande/MS. Abaixo segue breve descritivo da mesma:

“Imóvel: Lote de terreno sob nº 25R (vinte e cinco R), resultante do remembramento dos lotes 12 a 17, e 22 a 25, da quadra nº 04, do parcelamento PÓLO EMPRESARIAL OESTE – BAIRRO NÚCLEO INDUSTRIAL, nesta capital, com a área total de 50.000 metros quadrados, medindo e limitando-se: frente, 300,00 metros, com a Avenida 7; fundos 100,00 metros, com parte do lote 20 e 200,00 metros, com a Avenida João Batista Fernandes; lado direito, 100,00 metros, com os lotes 18 e 19 e 100,00 metros, com os lotes 20 e 21; e lado esquerdo, 200,00 metros, com os lotes 11 e 26.”

6. O IMÓVEL

6.1. Terrenos

O todo maior é composto pela aglutinação de dez lotes de 5.000 m² cada um. É de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível dos passeios dos logradouros confrontantes, possui formato retangular e perfaz uma área total de 50.000 m².



6.2. Prédios e Benfeitorias

6.2.1. Barracão da Produção

Edificação de um pavimento com as seguintes dependências: Depósito de Material Acabado, Produção, Embalagem, Refeitório, Vestiário, Depósito de Tubos, Casa de Força, Sanitários, Laboratório/Administração, Preparação, Oficina/Almoxarifado, Abertura e Limpeza.

Características construtivas e de acabamento:

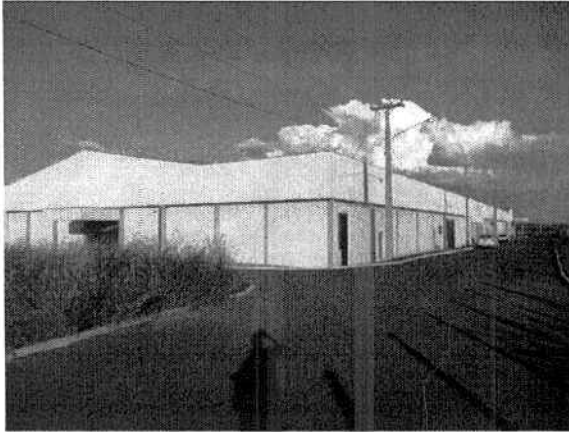
- Fundações: de sapatas de concreto;
- Estrutura: pré-moldada de concreto;
- Elevações: em blocos de concreto com reboco e pintura em tinta PVA;
- Pisos: em concreto;
- Forro: em PVC;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: com redes embutidas e aparentes; iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: com redes embutidas;
- Sanitários: paredes com revestimento em azulejos e piso em cerâmica.

Pé-direito: 4,40 m (até o forro)

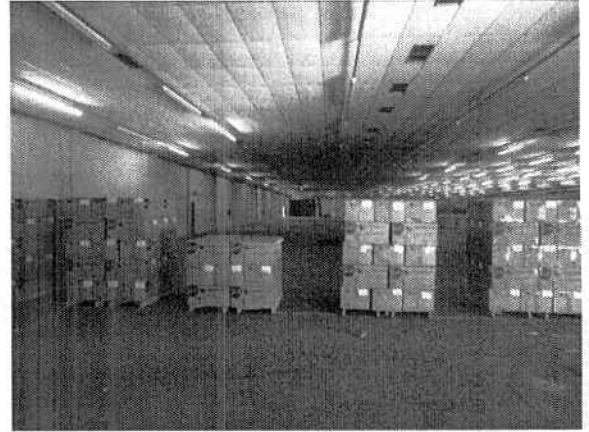
Área construída: 4.657,50 m²

Idade aparente: 2 anos

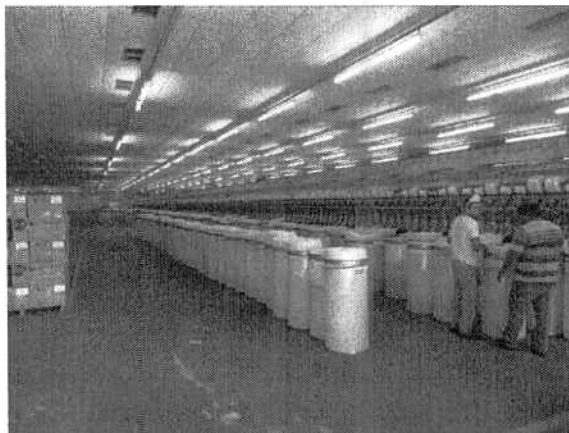
Estado de conservação: muito bom



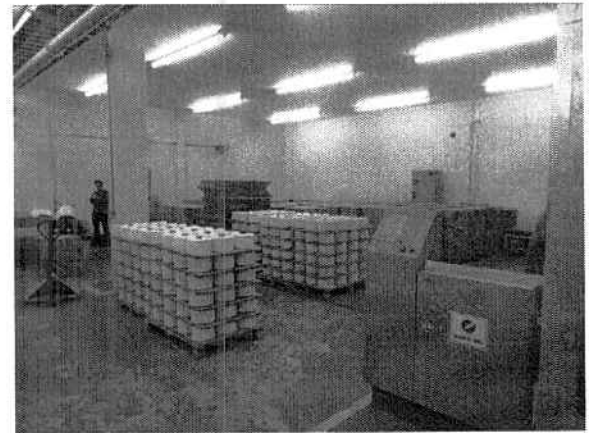
Vista externa



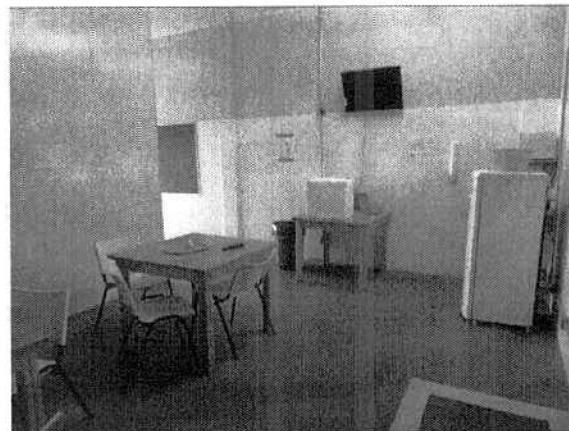
Depósito de material acabado



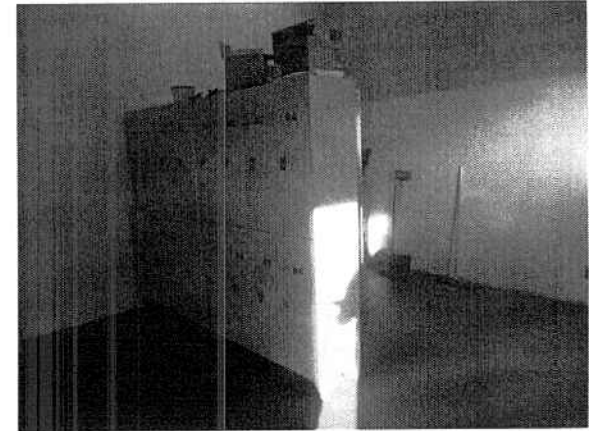
Produção



Embalagens



Refeitório



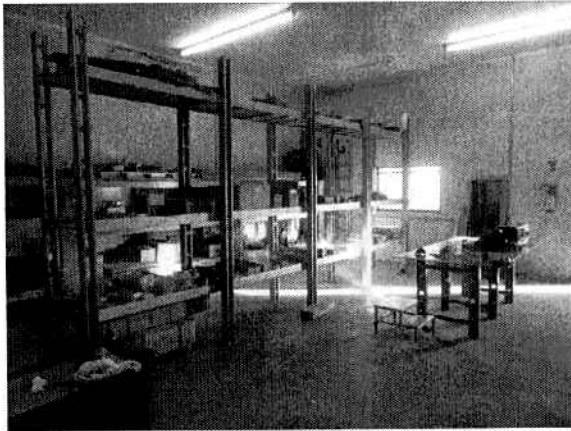
Vestiário



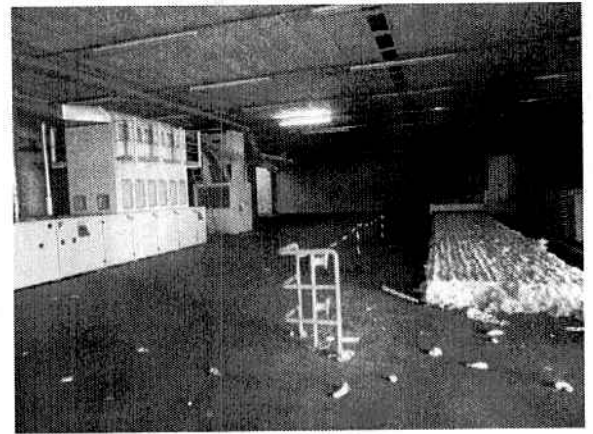
Administração/laboratório



Preparação



Oficina/almojarifado



Abertura

405
4

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIZA OLIVEIRA GONCALVES. Protocolado em 07/07/2014 às 08:42:11, sob o número WJJ.14.10003494-6. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://www.tjsc.jus.br/portal>, informe o processo 0001141-24.2014.8.24.0033 e o código 12A459F.

6.2.2. Depósito de Algodão

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas e de acabamento:

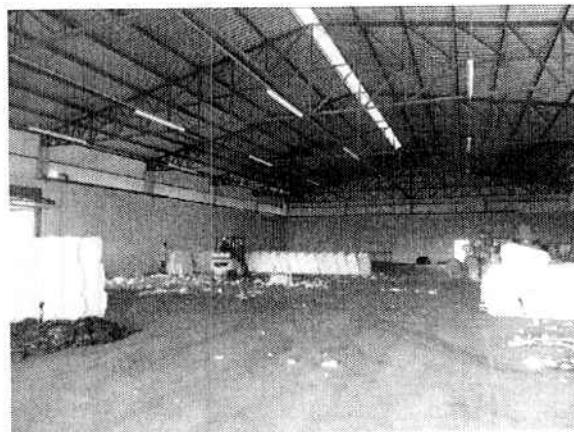
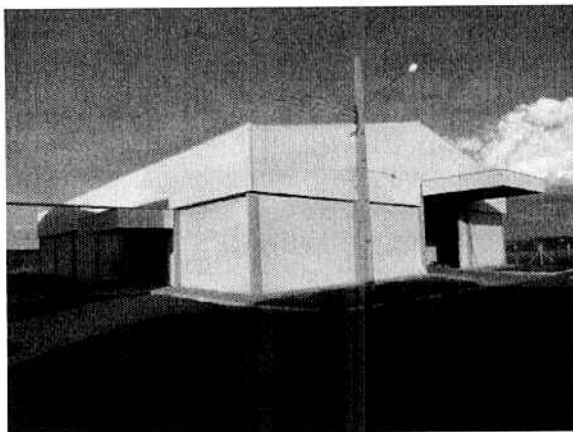
- Fundações: de sapatas de concreto;
- Estrutura: pré-moldada de concreto;
- Elevações: em blocos de concreto com reboco e pintura em tinta PVA;
- Pisos: em concreto;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas metálicas;
- Instalações elétricas: com redes aparentes; iluminação fluorescente.

Pé-direito: 7,00 m

Área construída: 1.012,50 m²

Idade aparente: 2 anos

Estado de conservação: bom



6.2.3. Casa de Bombas

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas e de acabamento:

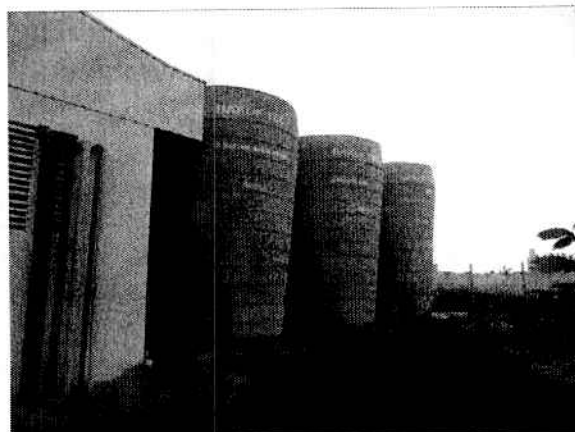
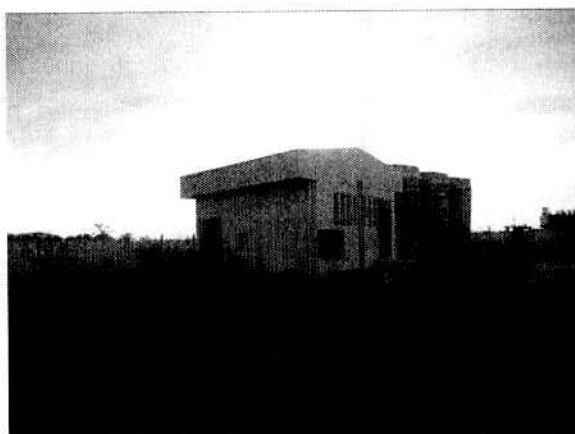
- Fundações: diretas;
- Estrutura: paredes autoportantes em blocos de concreto com reboco e pintura em tinta PVA;
- Pisos: em concreto;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas metálicas e ventilação natural via cobogós;
- Instalações elétricas: com redes embutidas e aparentes; iluminação fluorescente;
- Possui seis reservatórios com capacidade para 30.000 litros.

Pé-direito: 4,30 m

Área construída: 30,00 m²

Idade aparente: 2 anos

Estado de conservação: muito bom





6.2.4. Subestação

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas e de acabamento:

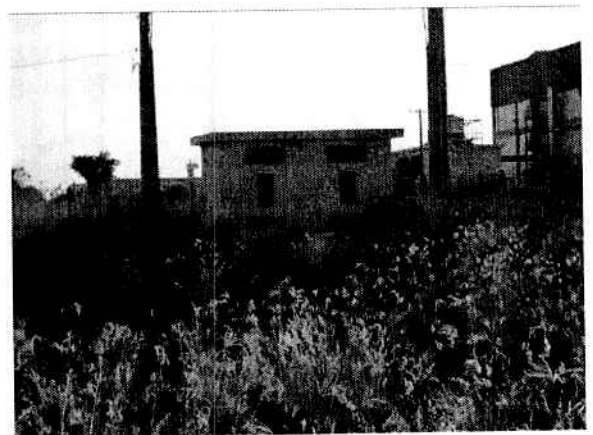
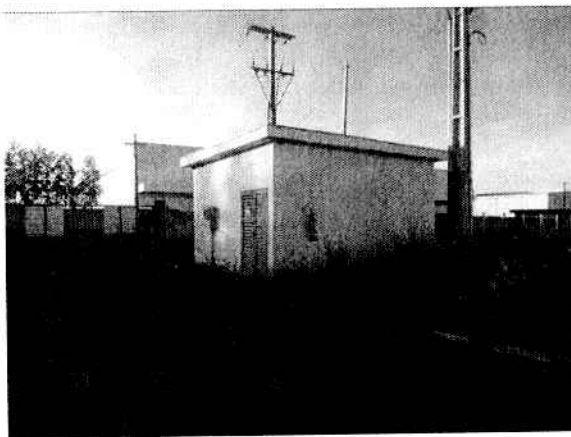
- Fundações: diretas;
- Estrutura: paredes autoportantes em blocos de concreto com reboco e pintura em tinta PVA;
- Pisos: em concreto;
- Cobertura: em laje de concreto impermeabilizada;
- Esquadrias: portas e janelas (venezianas) metálicas.

Pé-direito: 3,10 m

Área construída: 25,00 m²

Idade aparente: 2 anos

Estado de conservação: bom



6.2.5. Portaria

Edícula com as seguintes características construtivas e de acabamento:

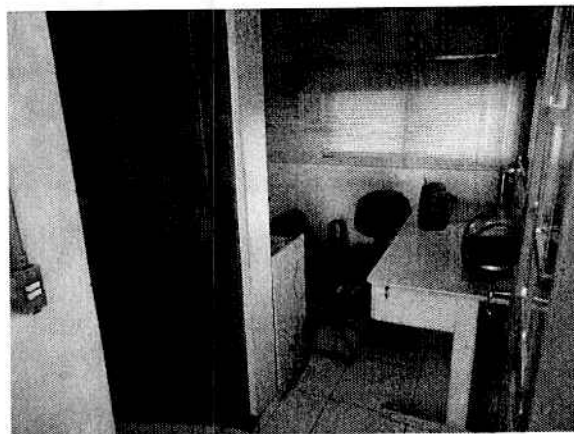
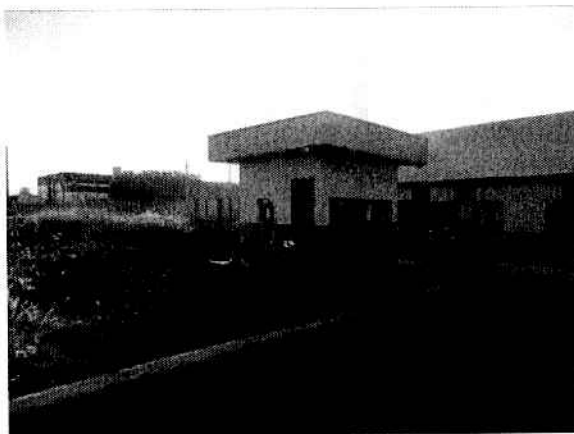
- Fundações: diretas;
- Estrutura: paredes autoportantes em blocos de concreto com reboco e pintura em tinta PVA;
- Pisos: em cerâmica;
- Forro: em PVC;
- Cobertura: em telhas metálicas;
- Esquadrias: portas e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: com redes aparentes e iluminação fluorescente;
- Instalações hidráulicas: com redes embutidas
- Sanitários: paredes com revestimento em azulejos e piso em cerâmica.

Pé-direito: 2,60 m

Área construída: 6,00 m²

Idade aparente: 2 anos

Estado de conservação: bom



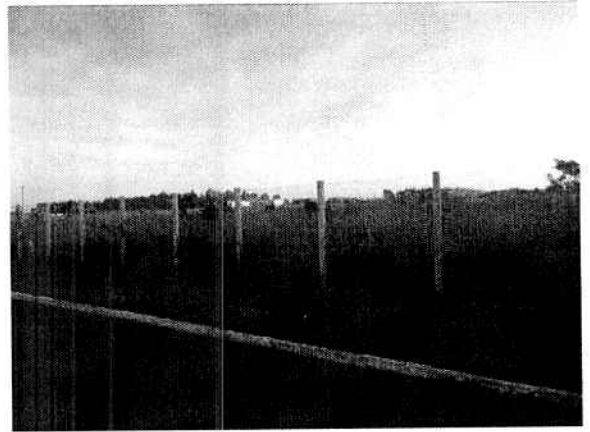


6.2.6. Fechamento

Fechamento em tela fixada em mourões de concreto, com cinta de concreto, perfazendo um perímetro aproximado de 1.000 metros.

Idade: 2 anos

Estado de conservação: bom

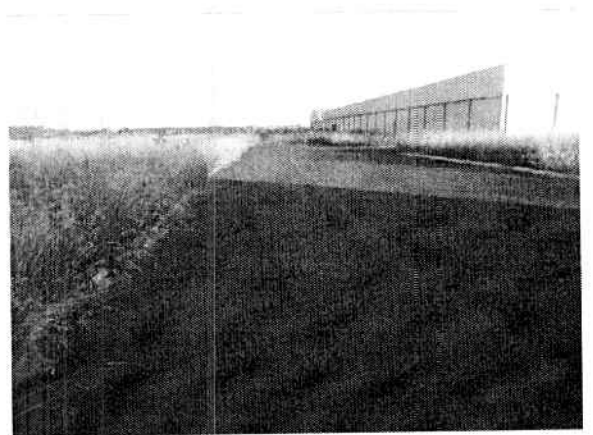


6.2.7. Pavimentação

As áreas destinadas ao estacionamento e a circulação de veículos no interior da indústria são pavimentadas em asfalto, numa área aproximada de 1.700 m².

Idade aparente: 2 anos

Estado de conservação: bom



1050
f
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIZA OLIVEIRA GONCALVES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://www.tjsc.jus.br/portal>, informe o processo 0001141-24.2014.8.24.0033 e o código 124459F.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para os prédios e demais benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critérios consagrados.

7.1. Os Terrenos

Conforme pesquisa realizada, levantamos 25 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$V_{Unit} = f (AC/AT ; \text{Área} ; \text{Renda} ; IA)$$

onde:



- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- AC/AT: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a relação entre a área construída e a área de terreno.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Renda: variável independente (ou explicativa), tipo *proxy*, que expressa a renda média do bairro em salários mínimos, conforme dados do IBGE.
- IA: variável independente (ou explicativa), tipo *proxy*, que expressa o índice de aproveitamento em função de seu zoneamento, de acordo com o Plano Diretor de Campo Grande/MS.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$VUnit = 745,58172 * e^{(10,184352 * AC/AT)} * e^{(793,07762 / \text{Área})} * e^{(4,2588657 / Renda)} * IA^{0,21248242}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,9737$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os lotes avaliandos apresentam os seguintes atributos:

- AC/AT = 0 (somente o terreno)
- Área = 5.000 m² (área de cada lote)
- Renda = 1,39 sm (renda média do núcleo industrial)
- IA = 1 (zona Z5)

Logo, o valor unitário inferido para os lotes é de:

$$V_{\text{Unit}} = 745,58172 * e^{(10,184352 * 0)} * e^{(793,07762 * 1/5.000)} * e^{(4,2588657 * 1/1,39)} * 1^{0,21248242} =$$

$$V_{\text{Unit}} = \text{R\$ } 40,81/\text{m}^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 34,56/m²
- Lim Sup. = R\$ 48,19/m²

Para o presente caso, adotaremos o limite inferior do intervalo de confiança, pois os lotes avaliandos estão localizados no Polo Empresarial Oeste, área esta, que ainda necessita de uma melhor infraestrutura.

Valor adotado: **R\$ 35,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do lotes, importa em:

$$V_{\text{lotes}} = 50.000 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2 \times 0,90 = \text{R\$ } 1.575.000,00$$

(Um milhão e quinhentos e setenta e cinco mil reais)

7.2. Avaliação dos Prédios e Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS E BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m.m ²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$)
1	Galpão da Produção	4.657,50	5.572.000,00	0,95	5.318.000,00
2	Galpão Depósito de Algodão	1.012,50	1.000.000,00	0,95	955.000,00
3	Casa de Bombas	30,00	20.000,00	0,95	19.000,00
4	Subestação	25,00	18.000,00	0,95	17.000,00
5	Portaria	6,00	8.000,00	0,95	8.000,00
6	Fechamento	1.000,00	165.000,00	0,94	156.000,00
7	Pavimentação	1.700,00	168.000,00	0,94	159.000,00
TOTAL em números arredondados:				R\$	6.632.000,00


(Seis milhões e seiscentos e trinta e dois mil reais)

8. RESUMO DE VALORES

Valor dos Terrenos R\$ 1.575.000,00
 Valor dos Prédios e Benfeitorias R\$ 6.632.000,00
 Valor do Imóvel R\$ 8.207.000,00

(Oito milhões e duzentos e sete mil reais)

Campo Grande, 20 de maio de 2014.


 Paulo Rondelli Silveira
 Eng. Civ. - CREA/RS 32.777-D



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação Patrimonial | Econômica

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

1000
L

PESQUISA DE MERCADO FLORIANÓPOLIS/SC

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA CONST.	ÁREA TERRENO	VALOR	VU/m ²	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Ac/At	IA	Renda
1	RUA DOIS DE OUTUBRO N° 436	JARDIM SEMINÁRIO	0,00	45.671,70	R\$ 10.000.000,00	218,95	(67) 3324-1040	PEREZ IMÓVEIS	0,00	2	2,80
2	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	MONTE CASTELO	0,00	4.000,00	R\$ 1.400.000,00	350,00	(67) 3324-1040	PEREZ IMÓVEIS	0,00	4	3,22
3	AV. PRESIDENTE CASTELO BRANCO	MONTE CASTELO	0,00	2.531,97	R\$ 1.310.000,00	517,38	(67) 3324-1040	PEREZ IMÓVEIS	0,00	4	3,22
4	RUA FILIPINAS	AERO RANCHO	0,00	1.800,00	R\$ 320.000,00	177,78	(67) 3380-1841 / 9295-2520	ANTÔNIO SOARES DE FREITAS CORRETOR	0,00	2	1,74
5	AERO RANCHO	AERO RANCHO	0,00	5.000,00	R\$ 500.000,00	100,00	(67) 9251-0995 / 9995-7772	ANDERSON DOS SANTOS CORRETOR	0,00	2	1,74
6	AMAMBÁI	AMAMBÁI	0,00	2.400,00	R\$ 1.100.000,00	458,33	(67) 3028-4839 / 9217-8066	ALESSANDRA DA CUNHA CORRETORA	0,00	6	3,89
7	BOSQUE SANTA MÔNICA	BOSQUE SANTA MÔNICA	0,00	2.500,00	R\$ 400.000,00	160,00	(67) 2109-7695 / 9912-0850	BERGSON SALOMÃO	0,00	1	1,57
8	RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL	CAIÇARA	0,00	12.000,00	R\$ 1.500.000,00	125,00	(67) 3388-0253 / 8404-6003	MALCON CAMPOS	0,00	2	2,66
9	AV. MATO GROSSO	CARANDÁ	0,00	1.771,00	R\$ 1.920.000,00	1.084,13	(67) 3384-5969 / 3396-6479	ERNESTO SCARPIN	0,00	3	7,91
10	170M DA AV. VIA PARK	CARANDÁ	0,00	8.330,00	R\$ 12.000.000,00	1.440,58	(67) 9906-0159 / 3321-2525	MARCELO MIRANDA	0,00	3	7,91
11	RUA PEDRO MARTINS	CARANDÁ	0,00	2.870,00	R\$ 2.009.000,00	700,00	(67) 3383-3679 / 9221-4297	ANDRÉ WANDERLEY CORRETOR	0,00	1	7,91
12	RUA SAGITÁRIA	CARANDÁ	0,00	1.440,00	R\$ 1.050.000,00	729,17	(67) 3321-4194	LENAN IMÓVEIS	0,00	1	7,91
13	RUA ARACRUZ	CARANDÁ	0,00	7.360,00	R\$ 5.500.000,00	747,28	(67) 9995-7145	ROSÁLIA DE OLIVEIRA CORRETORA	0,00	2	7,91
14	AV. GUAICURUS	CENTENÁRIO	0,00	3.300,00	R\$ 594.000,00	180,00	(67) 3349-0020	AIRTON IMÓVEIS	0,00	2	1,92
15	RUA ITAQUIRAÍ	CENTRO	0,00	1.469,00	R\$ 885.000,00	602,45	(67) 9964-2060 / 9304-3455	CLAUDIA SIMONE CORRETORA	0,00	3	7,11
16	RUA PEDRO CELESTINO	CENTRO	0,00	2.490,29	R\$ 2.490.290,00	1.000,00	(67) 9278-7127 / 9632-1914	GIL OLIVEIRAS CORRETOR	0,00	6	7,11
17	BR 163	CHÁCARA DAS MANSÕES	0,00	30.000,00	R\$ 390.000,00	13,00	(67) 9982-3140	JOSÉ CHAVES CORRETOR	0,00	1	1,00
18	BR 163	CHÁCARA DAS MANSÕES	0,00	31.000,00	R\$ 400.000,00	12,90	(67) 9982-3140	JOSÉ CHAVES CORRETOR	0,00	1	1,00
19	RUA MASCOTE	CHÁCARA DAS MANSÕES	0,00	5.000,00	R\$ 55.000,00	11,00	(67) 3321-7262 / 3026-7263	ITO MARTINS CORRETOR	0,00	1	1,00
20	RUA TATUAPÉ	CHÁCARA DAS MANSÕES	0,00	8.600,00	R\$ 95.000,00	11,05	(67) 3349-0020	AIRTON IMÓVEIS	0,00	1	1,00
21	RUA AMADOR BUENO	COOPHASUL	0,00	3.752,37	R\$ 1.200.000,00	319,80	(67) 3305-2291 / 3305-2293	SANDRA E RIBEIRO IMÓVEIS	0,00	2	4,87
22	BR162 - KM 10	NÚCLEO INDUSTRIAL	1.350,00	7.200,00	R\$ 3.500.000,00	486,11	(67) 8401-2416 / 9912-6834	CELSO ARAKAKI CORRETOR	0,19	1	1,39
23	NOVA CAMPO GRANDE	NOVA CAMPO GRANDE	1.838,00	10.616,78	R\$ 6.000.000,00	565,14	(67) 3321-0408	FACUNDO IMOBILIÁRIA	0,17	1	1,94
24	RUA SECUNDÁRIA N° 14	NÚCLEO INDUSTRIAL	1.200,00	11.160,00	R\$ 900.000,00	80,65	(67) 3382-5200 / 9207-2316	EXCLUSIVA IMÓVEIS	0,11	1	1,39
25	AV. DUQUE DE CAXIAS ANTIGA FÁBRICA CONSTRA	CERRADINHO	4.200,00	25.000,00	R\$ 7.000.000,00	280,00	(67) 9254-1720 / (67) 9653-5234	PARTICULAR	0,17	1	1,57



9062
9

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 25
- Número de dados considerados: 25

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,973788
- Coeficiente de determinação: 0,948264
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,937916
- Fisher-Snedecor: 91,64
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,737501

Normalidade dos resíduos:

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• AC/AT	x	7,20	0,01	21,30 %
• Área	1/x	1,76	9,39	-2,62 %
• Renda	1/x	-12,41	0,01	20,20 %
• IA	ln(x)	1,25	22,71	4,52 %
• VUnit	ln(y)			

Moda:

$$VUnit = 745,58172 * e^{(10,184352 * AC/AT)} * e^{(793,07762 * 1/Área)} * e^{(-4,2588657 * 1/Renda)} * IA^{0,21248242}$$

Precisão: Grau II



3063
f

Correlações entre variáveis Isoladas Parciais

AC/AT

• Área	-36	45
• Renda	25	78
• IA	-42	40
• VUnit	12	85

Área

• Renda	-53	21
• IA	38	12
• VUnit	46	37

Renda

• IA	-63	7
• VUnit	-90	94

IA

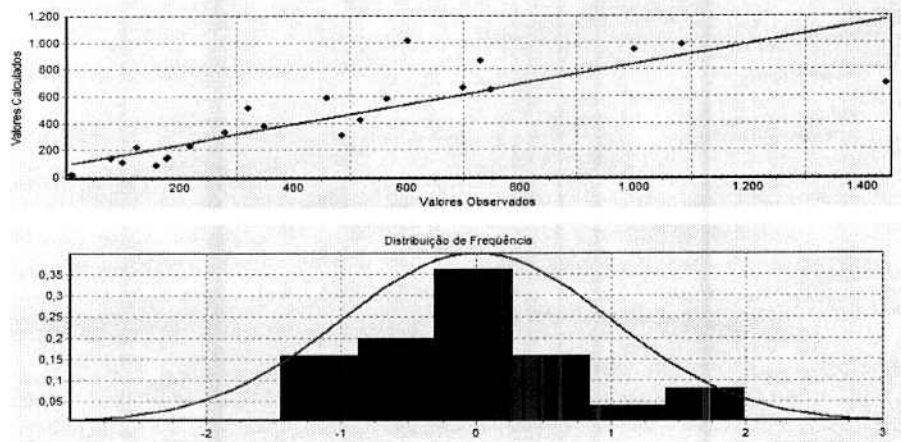
• VUnit	51	27
---------	----	----

Dados do imóvel avaliando:

- AC/AT 0,00
- Área 5.000,00 m²
- Renda 1,39 sm
- IA 1

Valores da Moda para 80% de confiança:

- VUnit Médio: R\$ 40,81/m²
- VUnit Mínimo: R\$ 34,56/m²
- VUnit Máximo: R\$ 48,19/m²





FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

TITULARIDADE

2062
4



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785
Campo Grande - MS - CEP: 79.002-231
Fone: (067) 3306-3260/3 - E-mail: 2ricampogrande@gmail.com
Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h - 13:00h às 17:00h.

CERTIDÃO

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

MATRICULA
91.870

FOLHA
01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

06 12 10

Campo Grande-MS.



COMARCA DE CAMPO GRANDE ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL - RUA XV DE NOVEMBRO, 840 - FONE/FAX: (67) 3384-1404 - CAMPO GRANDE - MS

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 25R (vinte e cinco R), resultante do remembramento dos lotes 12 a 17, e 22 a 25, da quadra nº 04 (quatro), do PARCELAMENTO **PÓLO EMPRESARIAL OESTE - BAIRRO NÚCLEO INDUSTRIAL**, nesta Capital, com a área total de 50.000,00 metros quadrados, medindo e limitando-se: frente, 300,00 metros, com a Avenida 7; fundos, 100,00 metros, com parte do lote 20 e 200,00 metros, com a Avenida João Batista Fernandes; lado direito, 100,00 metros, com os lotes 18 e 19 e 100,00 metros, com os lotes 20 e 21; e lado esquerdo, 200,00 metros, com os lotes 11 e 26. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE - MS**, inscrito no CNPJ sob nº 03.501.509/0001-06, com sede nesta Capital, na Avenida Afonso Pena, nº 3.297, Centro. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula números 66.123 a 66.128, e 66.133 a 66.136, livro 02, de 29.06.2004, deste Serviço Registral. Emolumentos: isentos, nos termos do art. 16 da Lei 3.003/2005. Campo Grande, 06 de dezembro de 2010. Oficial

AV. 01 - Prenotação nº 221658, de 01.12.2010. Matrícula efetuada à vista de Planta e Memorial Descritivo, elaborados pelo Engenheiro Agrimensor, Valdecy Pereira Siqueira, CREA 4046/D-MS, em 18.11.2010, aprovados pela Municipalidade local em 19.11.2010, através do processo nº 87647/2010-92, ART nº 11233615, datada de 27.10.2010, e Requerimento datado de 29.11.2010 Campo Grande, 06 de dezembro de 2010. Oficial

R. 02 - Prenotação nº 225344, de 17.03.2011. TRANSMITENTE: **MUNICÍPIO DE CAMPO GRANDE - MS**, já qualificado. ADQUIRENTE: **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob número 08.784.317/0002-59, com sede nesta Capital, na Avenida Sete, s/nº, quadra 04,

Continuação no verso

Protocolo: 39.249

Data: 10/06/2013

Página 1 de 5



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785
Campo Grande - MS - CEP: 79.002-231
Fone: (067) 3306-3260/3 - E-mail: 2ricampogrande@gmail.com
Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h - 13:00h às 17:00h.

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA

91.870

FOLHA

02F

Campo Grande-MS

R-03 - HIPOTECA: Prenotação nº 239.593 de 08/03/2012. Nos termos da Cédula de Crédito Bancário sob nº 237/3686/01, emitida em 29/02/2012, na cidade de Campo Grande-MS, no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), com vencimento para 06/09/2012, com juros à taxa efetiva de 24,60% ao ano, tendo como Credor, o **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Osasco-SP, e como devedor **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 08.784.317/0001-78, com sede na Rua Pedro Pereira Mafra, nº 147, Itajai-SC, o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em Garantia Hipotecária de 1º grau, nas condições constantes da referida Cédula. Campo Grande/MS 19 de março de 2012. Oficial Registrador (Juan Pablo Correa Gossweiler). Emolumentos: R\$ 1.805,00; Funjecc 3%: R\$ 54,15, Funjecc 10%: R\$ 180,50. Selo digital: ACK07972-2187***.

R-04 - HIPOTECA: Prenotação nº 241.711 de 24/04/2012. Conforme Escritura Pública de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária, lavrada em 23 de abril de 2012, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Campo Grande-MS, respectivamente às folhas 208/212, Livro nº 369, o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em **garantia hipotecária de 2º grau**, ao credor hipotecário, **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, tendo como devedora **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 08.784.317/0001-78, com sede na Rua Pedro Pereira Mafra, nº 147, lote 97, Ressacada, Itajai-SC e como Interveniante Garantidor Hipotecante **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA - FILIAL 01**, inscrita no CNPJ/MF nº 08.784.317/0002-59, já qualificada, para a garantia ao crédito rotativo concedido no limite de R\$ 912.950,00 (novecentos e doze mil, novecentos e cinquenta reais). As partes ajustaram que o crédito rotativo disponibilizado pela Credora à Devedora, poderá ser utilizado até o dia 05/03/2015, por meio da assinatura de contratos-padrão; ficando também ratificado pelas partes que o prazo para liquidação das obrigações sob cada contrato padrão será de até 1.080 dias contados da data da emissão de cada respectivo contrato padrão, incidindo juros de variação de 2,00% a 12,00% ao ano, e demais condições constantes da referida Escritura Pública. Campo Grande-MS, 15 de maio de 2012. Oficial Registrador (Juan Pablo Correa Gossweiler). Emolumentos: R\$ 2.256,00; Funjecc 3%: R\$ 67,68; Funjecc 10%: R\$ 225,60; Funadep: R\$ 16,26. Selo digital: ACT86349-880.***.

R-05 - HIPOTECA: Prenotação nº 244.212 de 26/06/2012. Nos termos da

Continua na folha 02 V

Protocolo: 39.249

Data: 10/06/2013

Página 3 de 5



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785
Campo Grande - MS - CEP: 79.002-231
Fone: (067) 3306-3260/3 - E-mail: 2ricampogrande@gmail.com
Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h - 13:00h às 17:00h.

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

MATRICULA: **91.870** FOLHA: **03F** LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Campo Grande-MS




Continuação da Ficha 02
mais 1.946 (mil novecentos e quarenta e seis) dias, fixando-o para 27/03/2019;
Período de Carência: Período de carência de 06 (seis) meses no pagamento do principal e juros da dívida, vencendo-se a próxima parcela em 27/10/2013;
Forma de Pagamento: 66 (sessenta e seis) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 27/10/2013 e a última em 27/03/2019, sendo: da 1ª à 12ª no valor de R\$ 20.000,00; da 13ª à 24ª no valor de R\$ 40.000,00; da 25ª à 36ª no valor de R\$ 60.000,00; e as demais no valor de R\$ 56.374 18;
Encargos Financeiros: Juros à taxa efetiva de 1,00% ao mês, equivalente a taxa efetiva de 12,472% ao ano; Inclusão de Avalista e Devedor Solidário: **GUILHERME GIL GUEDES**, inscrito no CPF nº 055.284.919-75, residente e domiciliado na Rua Willy Henning, Apto 801, São Judas, Itajai - SC. Restando ratificadas todas as demais cláusulas e condições. Campo Grande - MS, 28 de março de 2013. Emolumentos: R\$ 34,00; Funjecc 3%: R\$ 1,02; Funjecc 10%: R\$ 3,40. Selo digital: AER57669-260.O Oficial ***

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula registro 91870 e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). **Conforme Art.21 da Lei 6.015/73 verifiquei constar o protocolo nº 250937, referente a Cédula de Crédito Bancário. Dou fé.** Protocolo nº 39.249. Emolumentos: R\$ 23,00; Funjecc (10%): R\$ 2,30, ISSQN: R\$1,15. Selo Digital nº AFC27040-385. (Consulte em: www.tjms.jus.br).

Campo Grande - MS, 10 de junho de 2013


Juan Pablo Correa Gossweiler
Oficial Registrador


Ana Paula M. R. Da Faria
Escritório Autuado

EM BRANCO
CRI 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Protocolo: 39.249

Data: 10/06/2013

Página 5 de 5



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.

TIPO DO IMÓVEL : GLEBA RURAL

**LOCALIZAÇÃO : RODOVIA BR 101, KM 269
IMBITUBA - SC**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 20 DE MAIO DE 2014



Porto Alegre, 20 de maio de 2014

À

Diretoria da

Guedes Importação e Distribuição Ltda.

Rua Pedro Pereira Mafra, 147, bairro Ressacada

Itajaí/SC

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa empresa registrado sob número 20140598-3-1, com vistas à determinação do valor de mercado desse bem para a data atual.

Trata este laudo de gleba rural localizada na Rodovia BR 101, km 269, em Imbituba/SC.

Este laudo foi realizado em consonância com as normas da NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 315.000,00
(Trezentos e quinze mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Solicitante para realizar a avaliação patrimonial, com a finalidade de determinar o valor de mercado de imóvel de propriedade desta.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

Este laudo de avaliação ou parte dele não pode ser reproduzido ou publicado sem prévia autorização por escrito da Factum.

Buscamos, de uma forma clara e objetiva, justificar as conclusões aqui encontradas. Apresentamos as bases para os devidos julgamentos, tanto dos critérios adotados, quanto dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos cálculos e resultados.

3. QUALIFICAÇÕES DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e prestou serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS, MBA/FGV em Gestão de Empresas. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento.

4. DECLARAÇÕES DA FACTUM BRASIL

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui qualquer tipo de interesse financeiro na Guedes Importação e Distribuição. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil informa que a Contratante não influenciou nas práticas, processos e metodologias utilizadas, o que conseqüentemente, não direcionou as conclusões alcançadas neste laudo.

Os honorários profissionais que a Factum Brasil recebeu da Contratante foram independentes de qualquer resultado e/ou conclusão deste laudo.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

Conforme a NBR 14.653 da ABNT este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação I e grau de precisão II.

5. INFORMAÇÕES GERAIS

5.1. Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 700 m do Posto Graal Baleia
- 3,8 km do trevo de acesso para Garopaba
- 7,0 km do acesso para Ibiraguera
- 13,0 km do acesso para Imbituba
- 17,0 km do Centro da cidade de Imbituba



Localização

FOR
4



Situação

5.2. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de energia elétrica e de telefonia.

A rodovia confrontante apresenta pavimentação de asfalto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo (ônibus), correio domiciliar, postos de abastecimento, etc.



5.3. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

5.4. Titularidade

Conforme Promessa de Compra e Venda firmada em Imbituba em 01/03/2010, tendo como promitentes vendedores Jaelson Bittencourt de Souza e Valdirene Domingos e como promitente compradora **Guedes Impostação e Distribuição Ltda**, o imóvel está registrado pela matrícula nº 15.051 do Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC.

Abaixo segue breve descritivo da promessa de compra e venda:

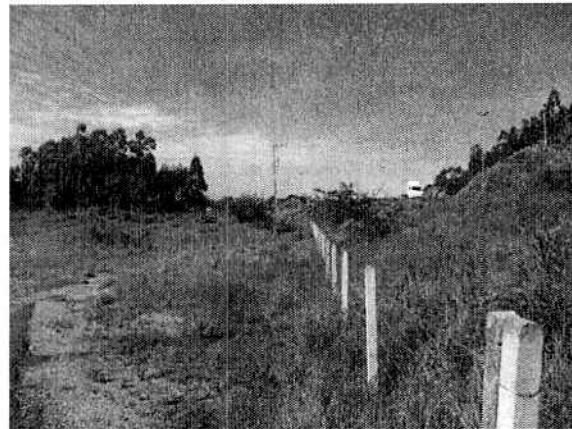
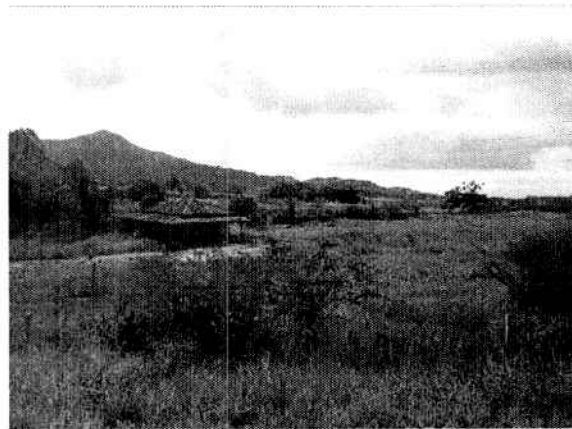
“A fração ideal de 50% de um terreno, situado na localidade de Penha, no município de Imbituba/SC, designada por área nº 3, com a área de 39.759,42 m², e com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente a OESTE, medindo 125,60 m com a BR-101 Km 280; fundos ao LESTE medindo 118,00 m com o Rio Araçatuba; ao lado NORTE, medindo 360,00 m com Rosa Ávila Cândido e ao SUL medindo 375,00 m com a área nº 4. Imóvel havido conforme matrícula número 15.051, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC. ”

6. O IMÓVEL

A gleba tem relevo com leve declive da frente para os fundos e cobertura vegetal nativa.

De acordo com a titularidade antes citada, a gleba adquirida tem uma superfície de 19.879,71 m².

Porém, conforme levantamento topográfico, a gleba apresenta uma área de aproximadamente 14.000 m², área esta, que será considerada na avaliação.





7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo de imóvel – gleba - utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal Método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 17 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$V_{Unit} = f (IA ; \text{Área} ; Atrat)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- IA: variável independente (ou explicativa), tipo proxy, que expressa o índice de aproveitamento em função de seu zoneamento, de acordo com o Plano Diretor de Imbituba/SC.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada variou de 1 (mais desfavorável) até 3 (mais favorável), com conceito dentro do intervalo para atratividade intermediária.



Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\text{VUnit} = 11,235394 * e^{(1,7201566 * \text{IA})} * e^{(1036,2833 * 1/\text{Área})} * \text{Atrat}^{0,98310031}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,9458$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

A gleba avalianda apresenta os seguintes atributos:

- IA = 0,03 (ZR1 Região V)
- Área = 14.000 m² (área do levantamento topográfico)
- Atrat = 2 (posicionamento intermediário)

Logo, o valor unitário inferido para a gleba é de:

$$\text{VUnit} = 11,235394 * e^{(1,7201566 * 0,03)} * e^{(1036,2833 * 1/14.000)} * 2^{0,98310031}$$

$$\text{VUnit} = \text{R\$ } 25,18/\text{m}^2$$

- Intervalo de confiança:
- Lim Infer. = R\$ 20,39/m²
 - Lim Sup. = R\$ 31,10/m²

Valor adotado: **R\$ 25,00/m²**



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do lotes, importa em:

$$V_{\text{gleba}} = 14.000 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 25,00/\text{m}^2 \times 0,90 = \text{R\$ } \underline{\underline{315.000,00}}$$

(Trezentos e quinze mil reais)

Imbituba, 20 de maio de 2014.

Paulo Rondelli Silveira
Eng. Civ. - CREA/RS 32.777-D

1079
4



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO IMBITUBA/SC

AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	VALOR	VUJ/m ²	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	IA	Atrat
1	RODOVIA BR 101, km 278 NORTE	24.025,00	R\$ 1.500.000,00	62,43	48-9106-0504	PROPRIETÁRIO	0,4	3
2	RODOVIA BR 101, km 274 NORTE	1.000,00	R\$ 100.000,00	100,00	48-9982-5014	BOLÍVAR FONTOURA	0,4	2
3	RODOVIA BR 101, km 269 SUL	40.000,00	R\$ 1.200.000,00	30,00	48-9916-0192	PROPRIETÁRIO	0,03	2
4	RODOVIA BR 101, km 274,5 SUL	12.000,00	R\$ 650.000,00	54,17	48-3354-0159	WILLINGTON VAZ	0,5	3
5	RODOVIA BR 101, km 284 SUL, PROX AO RETORNO PARA IMBITUBA	1.840,00	R\$ 130.000,00	70,65	48-3355-3360	TOMAZ IMÓVEIS	0,8	1
6	RODOVIA BR 101, km 284,5 SUL	9.108,77	R\$ 1.000.000,00	109,78	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,8	2
7	RODOVIA BR 101, km 285 SUL	29.088,00	R\$ 990.000,00	34,03	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,01	2
8	RODOVIA BR 101, km 284,5 NORTE	45.639,78	R\$ 800.000,00	17,53	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,15	1
9	AV. MARIETA KONDER BORNHAUSEN, SENTIDO IMBITUBA, PROX A VOTORANTIN	28.219,00	R\$ 6.038.866,00	214,00	48-9967-2793	IVALDO DE SOUZA	0,75	3
10	RODOVIA BR 101, km 286,5 NORTE, FUNDOS PARA RUA PEDRO MACHADO, 560	9.046,63	R\$ 480.000,00	53,06	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,4	3
11	RODOVIA BR 101, km 288 SUL, AO LADO DA IGREJA CONGREGAÇÃO CRISTÃ	65.137,00	R\$ 900.000,00	13,82	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,15	1
12	RODOVIA BR 101, km 265 SUL	5.800,00	R\$ 130.000,00	22,41	48-3354-0159	WILLINGTON VAZ	0,03	1
13	RUA MARIA DE LIMA, 300m DA RODOVIA BR101	534,37	R\$ 60.000,00	112,28	48-3255-0359	HEITOR CARDOSO	0,15	1
14	RODOVIA BR 101, km 282 SUL	1.488,00	R\$ 780.000,00	524,19	48-3255-0359	HEITOR CARDOSO	0,75	3
15	ESTRADA PARA IBIRAQUERA, A 1km DA RODOVIA BR 101	11.950,00	R\$ 1.050.000,00	87,87	48-3354-0159	WILLINGTON VAZ	0,4	3
16	RODOVIA SC 434	1.600,00	R\$ 300.000,00	187,50	48-3354-0159	WILLINGTON VAZ	0,5	3
17	RUA GERAL DA BOA VISTA, ACESSO PARA ITAPERUBA	3.750,00	R\$ 86.000,00	22,93	48-3355-3360	TOMAZ IMÓVEIS	0,15	1



Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 17
- Número de dados considerados: 17

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,945805
- Coeficiente de determinação: 0,894547
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,870212
- Fisher-Snedecor: 36,76
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,695570

Normalidade dos resíduos:

- 76% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• IA	x	4,82	0,03	14,60 %
• Área	1/x	5,57	0,01	-1,65 %
• Atrat	ln(x)	4,76	0,04	9,54 %
• VUnit	ln(y)			

Moda:

$$VUnit = 11,235394 * e ^ (1,7201566 * IA) * e ^ (1036,2833 * 1/Área) * Atrat ^ 0,98310031$$



Precisão: Grau I

Correlações entre variáveis Isoladas Parciais

IA

• Área	4	62
• Atrat	45	47
• VUnit	74	80

Área

• Atrat	-23	76
• VUnit	43	84

Atrat

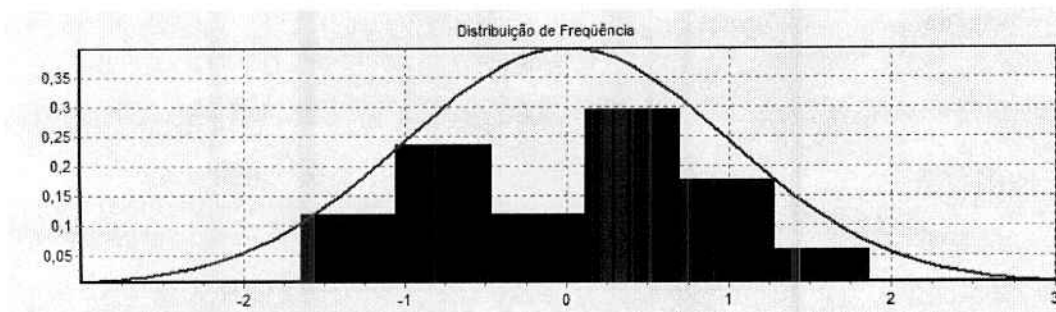
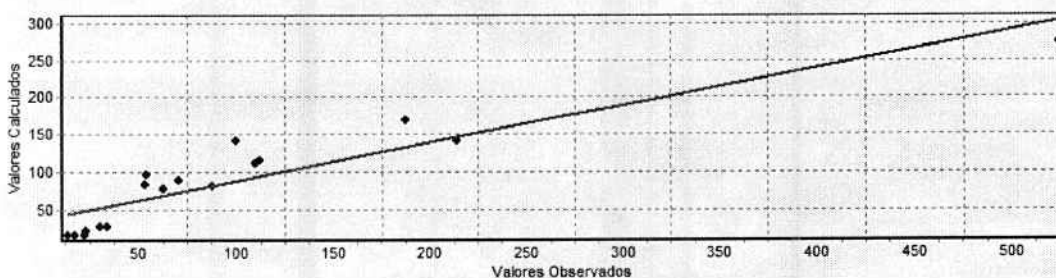
• VUnit	60	80
---------	----	----

Dados do imóvel avaliando:

- IA 0,03
- Área 14.000,00 m²
- Atrat 2

Valores da Moda para 80% de confiança:

- VUnit Médio : R\$ 25,18/m²
- VUnit Mínimo : R\$ 20,39/m²
- VUnit Máximo : R\$ 31,10/m²





FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

TITULARIDADE

4084
f

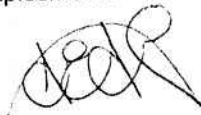
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

— Instrumento Particular —

As partes abaixo, devidamente qualificadas como Promitentes Vendedores e Promitente Comprador, acertam e se comprometem mutuamente em cumprir ou fazer cumprir a validade dos termos deste documento, linhas abaixo a seguir:

PROMITENTES VENDEDORES: **JELSON BITTENCOURT DE SOUZA**, brasileiro, nascido em 14/03/1971, técnico em telefonia, solteiro, maior, capaz, portador da Cédula de Identidade n.º 3022383 SSP/SC, inscrito no CPF sob o n.º 812.045.409-00, residente e domiciliado na Rod. SC 434 – Km 11 – S/nº, Campo D'Una, Garopaba – SC, **VALDIRENE DOMINGOS**, brasileira, nascida em 22/07/1973, do lar, solteira, maior, capaz, portadora da Cédula de Identidade n.º 3020519 SSP/SC, inscrita no CPF sob o n.º 868.144.789-00, residente e domiciliada na Rod. SC 434 – Km 11 – s/nº, Campo D'Una, Garopaba - SC, e como **INTERVENIENTE ANUENTE:** **EDAILSON DE OLIVEIRA MACHADO**, brasileiro, nascido em 12/04/1967, agricultor, solteiro, maior, capaz, portador da Cédula de Identidade n.º 1036971421 SSP/RS, inscrito no CPF sob n.º 485.481.110-20, residente e domiciliado à Rua Nelson Pereira da Cunha, n.º 153, Bairro Ingleses, Florianópolis/SC, **o qual assina na qualidade de condômino, e declara não ter interesse na aquisição, conforme dispõe o Art. 1314, Parágrafo Único, do código civil**, representado neste ato por sua bastante procuradora: **VALDIRENE DOMINGOS**, antes qualificada, conforme instrumento público de procuração lavrado no livro 075, fls. 097/098 do Tabelionato da comarca de Imbituba, SC.

PROMITENTE COMPRADOR: **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.784.317/0001-78 e IE sob o n.º 255.410.646, com sede em Rua Pedro Pereira Mafra, n.º 147 – Bairro Ressacada, no Município de Itajaí, no estado de Santa Catarina, ora representada por **Luis Eduardo T. Guedes**, brasileiro, separado, empresário, residente e domiciliado à Rua Julieta Lins n.º 361, apto. 301, Pioneiros, na cidade de Balneário Camboriú/SC, inscrito no CPF de n.º 341.082.030-20, portador do RG de n.º 3013146711, a seguir denominado simplesmente de COMPRADOR.



Valdirene Domingos

1

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

Os VENDEDORES são proprietários e possuidores de:


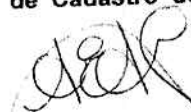
- a) **A fração ideal de 50% de um terreno**, situado na localidade de Penha, no município de Imbituba/SC, **designada por área nº 03, com a área de 39.759,42 m²**, e com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente a OESTE, medindo 125,60m com a BR-101-Km-280; fundos ao LESTE medindo 118,00 m com o Rio Araçatuba; ao lado NORTE, medindo 360,00 m com Rosa Ávila Cândido e ao SUL medindo 375,00m com a área nº 04. Imóvel havido conforme matrícula número 15051, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO DO IMÓVEL

O preço da presente venda é de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**, correspondente ao bem descrito na matrícula 15051, do Registro de Imóveis da comarca de Imbituba/SC, e serão pagos na assinatura deste documento, da seguinte forma:

- 1) **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, com cheque do Banco do Brasil, Agência de Itajaí de nº 0305-0, conta corrente nº 46.068-0, de nº 850431, para a data de hoje;
- 2) **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, com cheque do Banco do Brasil, Agência de Itajaí de nº 0305-0, conta corrente nº 46.068-0, de nº 850436, para o dia 05 de março de 2010;
- 3) **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, com cheque do Banco do Brasil, Agência de Itajaí de nº 0305-0, conta corrente nº 46.068-0, de nº 850432, para o dia 05 de abril de 2010;
- 4) **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**, com cheque do Banco do Brasil, Agência de Itajaí de nº 0305-0, conta corrente nº 46.068-0, de nº 850438, para o dia 05 de maio de 2010;
- 5) **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, com cheque do Banco do Brasil, Agência de Itajaí de nº 0305-0, conta corrente nº 46.068-0, de nº 850434, para o dia 05 de junho de 2010.

Parágrafo único: o cheque de n.º 850434, do Banco do Brasil, Agência de Itajaí de n.º 0305-0, conta corrente nº 46.068-0, para o dia 05 de junho de 2010, referente a última parcela, no valor de R\$ 20.000,00 ficará retido na Imobiliária Azenha até o promitente vendedor apresentar o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -

 *Valdirino Domingos* 

2

CCIR e a certidão negativa da Receita Federal, momento este em que as partes assinarão a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel supracitado, o que não poderá transcorrer mais que 60 dias da data de assinatura deste documento. No caso do não cumprimento deste prazo, será descontado do valor desta parcela os custos referentes à emissão destas certidões.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA DOCUMENTAÇÃO

Em anexo a esse documento foi juntado:

- 1- Dos imóveis objetos da compra e venda: matrícula atualizada do Registro de Imóveis e certidão negativa de ônus do Registro de Imóveis.
- 2- Dos promitentes vendedores: certidão negativa de débitos estaduais, certidão negativa de débitos municipais, certidão de nascimento.
- 3- Do promitente comprador: CNPJ, cópia do contrato social e alterações.

CLÁUSULA QUARTA: DA LISURA E DA EVICÇÃO:

OS PROMITENTES VENDEDORES e o PROMITENTE COMPRADOR responsabilizam-se na forma da lei pelos riscos da Evicção, e declaram neste ato, que sobre o imóvel não pesa ônus de espécie alguma, nem fiscais, impostos e taxas que digam respeito ao imóvel objeto deste Contrato de Promessa de Compra e Venda. Declaram também que não possuem dívidas pessoais de ordem física e ou jurídica, que venham onerar o imóvel objeto desta compra e venda.

CLÁUSULA QUINTA: DA POSSE

O promitente comprador receberá a posse do imóvel na data da assinatura deste documento, e concorda em receber o imóvel nas condições em que o mesmo se encontra (estado físico do bem). As despesas relativas ao bem, como impostos e taxas, de ora em diante, correrão por conta do adquirente.

CLÁUSULA SEXTA: DA INTERMEDIÇÃO

A presente promessa de compra e venda foi intermediada pelo corretor Leonel de Oliveira Fraga, CRECI de nº 17319F/SC, a quem deverá ser pago, pelo promitente comprador os honorários de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), a ser pago da seguinte forma:

- 1) R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), o que equivale a 40% do valor total, no ato da assinatura deste documento;

Valdineia Domingos

[Handwritten signature]

3

2) R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), o que equivale aos 60% restantes na assinatura da Escritura.

DO FORO COMPETENTE: - As partes elegem o Foro desta comarca para dirimir toda e qualquer dúvida desse negócio emergente. A presente promessa de compra e venda está fundamentada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e estendendo igual obrigação a seus herdeiros e sucessores, também ao ato final, que consiste na assinatura da Escritura Pública e no registro em cartório competente, por iniciativa do Promitente Comprador. Este documento é assinado e assistido por duas testemunhas capazes e maiores que a tudo ouviram, leram e tomaram conhecimento.

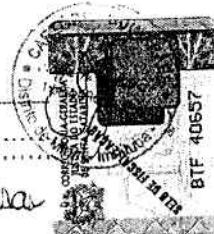
Imbituba, 01 de Março de 2010.


Promitente Vendedor
Jaelson Bittencourt de Souza
 CPF n.º 812.045.409-00


Promitente Comprador
Luis Eduardo T. Guedes
 CPF n.º 341.082.030-20


Promitente Vendedora
Valdirene Domingos
 CPF n.º 868.144.789-00

Escritório de Paz do Distrito de Imbituba
 Nady Raquel Guimarães - Tabelã Notarial
 Rua Cônego Itamar Luz da Costa, 437 - Sl 03
 Nova Brasília - Mirim - Imbituba/SC CEP: 88.780-000
 RECONHECIMENTO 035449
 Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de:
 (3) JAELESON BITTENCOURT DE SOUZA
 Imbituba, 01 de março de 2010.
 Em test. da verdade.
 Emolumentos: R\$ 1,90 + selo: R\$ 1,00 = Total: R\$ 2,90



Testemunha
Leonel de Oliveira Fraga
 CPF n.º 644.926.990-15

Testemunha

Escritório de Paz do Distrito de Imbituba
 Nady Raquel Guimarães - Tabelã Notarial
 Rua Cônego Itamar Luz da Costa, 437 - Sl 03
 Nova Brasília - Mirim - Imbituba/SC CEP: 88.780-000
 RECONHECIMENTO 035449
 Reconheço a assinatura por AUTÊNTICA de:
 (2) VALDIRENE DOMINGOS,
 Imbituba, 02 de março de 2010
 Em test. da verdade.
 Emolumentos: R\$ 3,90 + selo: R\$ 2,90 = Total: R\$ 6,80





FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.

TIPO DOS IMÓVEIS : TERRENOS URBANOS

**LOCALIZAÇÃO : RUA BELA VISTA, LOTES 7 e 8 - BAIRRO RIBANCEIRA
IMBITUBA - SC**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 20 DE MAIO DE 2014



208
f



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Porto Alegre, 20 de maio de 2014

À

Diretoria da

Guedes Importação e Distribuição Ltda.

Rua Pedro Pereira Mafra, 147, bairro Ressacada
Itajaí/SC

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa empresa registrado sob número 20140599-3-1, com vistas à determinação do valor de mercado desses bens para a data atual.

Trata este laudo de terrenos urbanos localizados na Rua Bela Vista, lotes 7 e 8, no Bairro Ribanceira, em Imbituba/SC.

Este laudo foi realizado em consonância com as normas da NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

309
4

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Lote nº 7 R\$ 80.000,00
(Oitenta mil reais)

Valor de Mercado do Lote nº 8 R\$ 90.000,00
(Noventa mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Solicitante para realizar a avaliação patrimonial, com a finalidade de determinar o valor de mercado de imóveis de propriedade desta.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

Este laudo de avaliação ou parte dele não pode ser reproduzido ou publicado sem prévia autorização por escrito da Factum.

Buscamos, de uma forma clara e objetiva, justificar as conclusões aqui encontradas. Apresentamos as bases para os devidos julgamentos, tanto dos critérios adotados, quanto dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos cálculos e resultados.

3. QUALIFICAÇÕES DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e prestou serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS, MBA/FGV em Gestão de Empresas. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento.

4. DECLARAÇÕES DA FACTUM BRASIL

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui qualquer tipo de interesse financeiro na Guedes Importação e Distribuição. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil informa que a Contratante não influenciou nas práticas, processos e metodologias utilizadas, o que conseqüentemente, não direcionou as conclusões alcançadas neste laudo.

Os honorários profissionais que a Factum Brasil recebeu da Contratante foram independentes de qualquer resultado e/ou conclusão deste laudo.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

5. INFORMAÇÕES GERAIS

5.1. Localização e Situação

Os imóveis distam cerca de:

- 180 m da Praia da Ribanceira
- 4,6 km da Av. Marieta Konder Bornhausen
- 7,0 km do Centro da cidade de Imbituba



Localização



Situação

5.2. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

Os imóveis são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo (ônibus), correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, postos de abastecimento, etc.

5.3. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

5.4. Titularidade

Os lotes estão registrados pelas matrículas n^{os} 17.518 e 17.519, do Registro de Imóveis da Comarca de Imbituba/SC. Abaixo segue breve descritivo dos mesmos:

◆ Matrícula 17.518

“UM TERRENO URBANO, situado em Vila Esperança, nesta cidade e Comarca de Imbituba-SC, designado pelo Lote n° 07 da Quadra “C”, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO HIPOCAMPO, contendo a área de 329,28 m², com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao Sul, medindo 12,00 metros no alinhamento da Rua “D”, fundos ao Norte, medindo 12,00 metros, extremando ao Hospital de Caridade e Maternidade São Camilo; ao Leste, lado direito de quem da Rua “D”, olha o lote, medindo 27,44 metros, com o lote de n° 6; ao Oeste, lado esquerdo de quem da Rua “D” olha o lote, medindo 27,44 metros, o lote n° 8”.

◆ Matrícula 17.519

“UM TERRENO URBANO, situado em Vila Esperança, nesta cidade e Comarca de Imbituba-SC, designado pelo Lote n° 08 da Quadra “C”, do LOTEAMENTO BALNEÁRIO HIPOCAMPO, contendo a área de 370,44 m², com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao Sul, medindo 10,00 metros no alinhamento da Rua “D”, fundos ao Norte, medindo 17,00 metros, extremando ao Hospital de Caridade e Maternidade São Camilo; ao Leste, lado direito de quem da Rua “D”, olha o lote, medindo 27,44 metros, com o lote de n° 7; ao Oeste, lado esquerdo de quem da Rua “D” olha o lote, medindo 28,74 metros, extremando em terras de João Batista Gonçalves”.

Matrícula	Lote	Área (m ²)
17.518	7	329,28
17.519	8	370,44

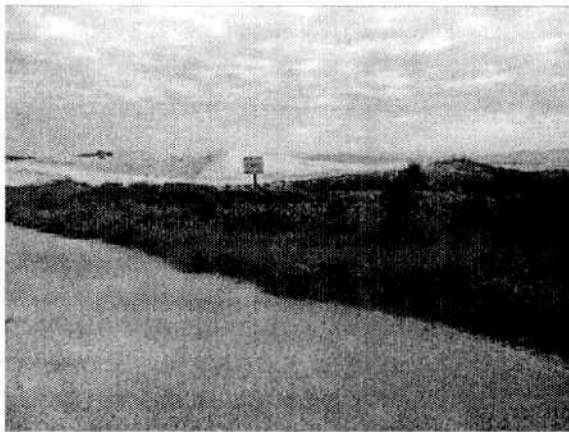


6. OS IMÓVEIS

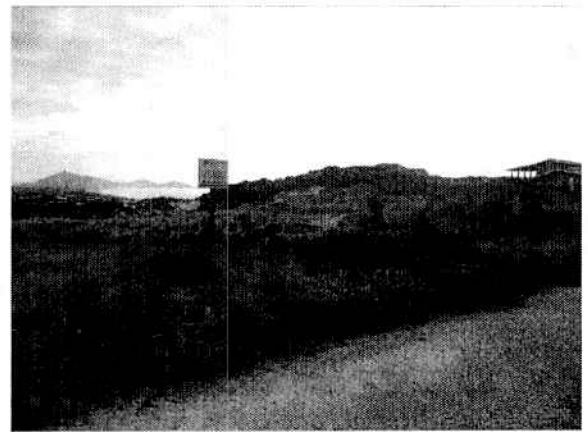
6.1. Os Terrenos

Os terrenos (lotes 7 e 8) têm relevo acidentado com leve declive da frente para os fundos e cobertura vegetal nativa.

De acordo com as titularidades antes citadas, os lotes n^{os} 7 e 8, têm uma superfície de 329,28 m² e 370,44 m², respectivamente.



Lote 8



Lote 7



309
4

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo de imóvel – terrenos urbanos - utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal Método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 19 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f (Dist ; AT ; AC/AT)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Dist: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a distância do imóvel em relação a Praia da Ribanceira.
- AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- AC/AT: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a relação entre a área construída e a área de terreno.



Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\text{VUnit} = 175,95721 * e^{(-0,00030994699 * \text{Dist})} * e^{(182,94061 * 1/\text{AT})} * e^{(2,241064 * \text{AC}/\text{AT})}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,8634$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Os terrenos avaliados apresentam os seguintes atributos:

- Dist = 200 m (distância até a Praia da Ribanceira)
- AT = 350 m² (área média dos lotes)
- AC/AT = 0 (os terrenos são baldios)

Logo, o valor unitário inferido para a gleba é de:

$$\text{VUnit} = 175,95721 * e^{(-0,00030994699 * 200)} * e^{(182,94061 * 1/350)} * e^{(2,241064 * 0)} =$$

$$\text{VUnit} = \text{R\$ } 278,92/\text{m}^2$$

- Intervalo de confiança:
- Lim Infer. = R\$ 229,26/m²
 - Lim Sup. = R\$ 339,34/m²

Valor adotado: **R\$ 280,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor dos lotes, importa em:

$V_{\text{lote 7}} = 329,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 280,00/\text{m}^2 \times 0,90 = \text{R\$ } 82.978,56$
ou, em números
comerciais
R\$ 80.000,00
(Oitenta mil reais)

$V_{\text{lote 8}} = 370,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 280,00/\text{m}^2 \times 0,90 = \text{R\$ } 93.350,88$
ou, em números
comerciais
R\$ 90.000,00
(Noventa mil reais)

Imbituba, 20 de maio de 2014.



Paulo Rondelli Silveira
Eng. Civ. - CREA/RS 32.777-D



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

PEQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

2003
f

PEQUISA DE MERCADO IMBITUBA/SC

AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO(m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR	VU/m²	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Ac/At	Distância praia (m)
1	AV. ATLÂNTICA, AO LADO DO WAINUI	776,00	300,00	R\$ 350.000,00	451,03	48-9998-0830	PROPRIETÁRIO	0,39	0
2	AV. ATLÂNTICA, PROX. RUA MANOEL DE OLIVEIRA MARTINS	1.349,67	0,00	R\$ 320.000,00	237,09	48-3255-1449	GILBERTO PIRES	0,00	0
3	AV. ATLÂNTICA, AO LADO 4118	887,21	0,00	R\$ 235.000,00	264,88	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,00	0
4	RUA MANOEL FARIAS, AO LADO 132	562,50	0,00	R\$ 80.000,00	142,22	48-3255-0171	ROEL RUIZ	0,00	800
5	RUA JOSÉ EZEQUIEL VIEIRA 213	324,00	45,00	R\$ 110.000,00	339,51	48-3255-1390	TOM IMÓVEIS	0,14	450
6	RUA JOSÉ EZEQUIEL VIEIRA, AO LADO 213	324,00	130,00	R\$ 190.000,00	586,42	48-3255-7036	PROPRIETÁRIO	0,40	450
7	RUA ANTONIO JOÃO MARTINS	312,00	61,55	R\$ 180.000,00	576,92	48-9967-0184	PROPRIETÁRIO	0,20	900
8	RUA PARAÍSO, EM FRENTE 595	579,00	140,00	R\$ 190.000,00	328,15	48-3355-3360	TOMAZ IMÓVEIS	0,24	700
9	EM CIMA DO MORRO, SUBIR TODA A RUA PARAÍSO NA DIREÇÃO SUL	420,00	0,00	R\$ 80.000,00	190,48	48-3355-3360	TOMAZ IMÓVEIS	0,00	1.000
10	RUA ANTÔNIO JOSÉ RANCO LEITE	300,00	0,00	R\$ 175.000,00	583,33	48-3355-3360	TOMAZ IMÓVEIS	0,00	0
11	RUA ANTÔNIO JOSÉ RANCO LEITE (DE FRENTE PRO MAR)	3.496,50	0,00	R\$ 600.000,00	171,60	48-3255-1449	GILBERTO PIRES	0,00	0
12	RUA JOÃO MARTINS	680,00	0,00	R\$ 210.000,00	308,82	48-3255-1449	GILBERTO PIRES	0,00	420
13	RUA DOS ESTUDANTES, 20	375,00	176,00	R\$ 240.000,00	640,00	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,47	580
14	RUA DO ARVOREDO LOTE 06 QUADRA 10	324,00	0,00	R\$ 65.000,00	200,62	48-3255-1110	JEFERSON E ALBA	0,00	400
15	RUA ANTÔNIO JOSÉ RANCO LEITE	645,90	195,00	R\$ 500.000,00	774,11	48-3355-3360	TOMAZ IMÓVEIS	0,30	0
16	RUA PARAÍSO	446,00	200,00	R\$ 400.000,00	896,86	48-3356-0020	IMBITUBA	0,45	1.100
17	RUA PARAÍSO	340,00	0,00	R\$ 80.000,00	235,29	48-3255-0278	DANIEL FERNANDES	0,00	1.300
18	RUA ANTÔNIO JOSÉ	312,00	120,00	R\$ 195.000,00	625,00	47-9296-5600	PROPRIETÁRIO	0,38	200
19	RUA ANTONIO JOÃO MARTINS	940,00	0,00	R\$ 190.000,00	202,13	48-9678-4186	PROPRIETÁRIO	0,00	500



Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 19
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,863491
- Coeficiente de determinação: 0,745617
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,694741
- Fisher-Snedecor: 14,66
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,609686

Normalidade dos resíduos:

- 63% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Dist	x	-1,60	12,95	-3,95 %
• AT	1/x	2,11	5,20	-7,78 %
• AC/AT	x	5,43	0,01	11,10 %
• VUnit	ln(y)			

Moda:

$$VUnit = 175,95721 * e^{(-0,00030994699 * Dist)} * e^{(182,94061 * 1/AT)} * e^{(2,241064 * AC/AT)}$$

Precisão: Grau II



Correlações entre variáveis **Isoladas** **Parciais**

Dist

• AT	40	51
• AC/AT	4	27
• VUnit	-7	38

AT

• AC/AT	27	25
• VUnit	42	48

AC/AT

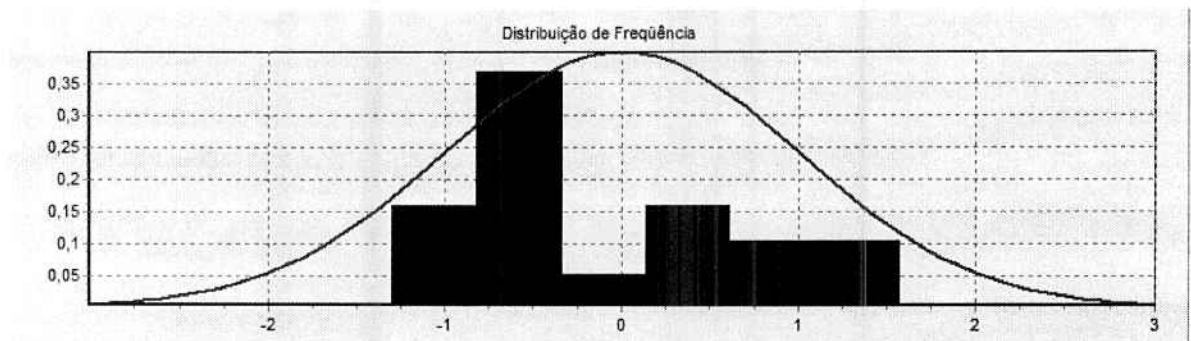
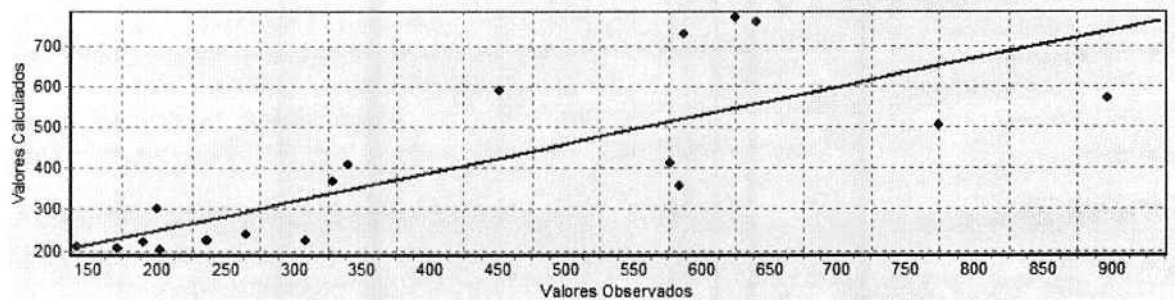
• VUnit	81	81
---------	----	----

Dados do imóvel avaliando:

- Dist 200 m
- AT 350,00 m²
- AC/AT 0,00

Valores da Moda para 80% de confiança:

- VUnit Médio : R\$ 278,92/m²
- VUnit Mínimo : R\$ 229,26/m²
- VUnit Máximo : R\$ 339,34/m²



1105

4

TITULARIDADE



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMBITUBA
Paulo Odilon Xisto Filho - Registrador Imobiliário
Sergiljan da Silva de Souza - Oficial Substituto

CERTIDÃO

Livro nº 2 CN

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls. 032
Ano 2008

Matrícula Nº 17.518

Data Imbituba SC, 10/10/2008

UM TERRENO URBANO, situado em Vila Esperança, nesta cidade e Comarca de Imbituba SC, designado pelo Lote nº 07 da Quadra "C", do **LOTEAMENTO BALNEÁRIO HIPOCAMP**, contendo a área de **329,28m² (trezentos e vinte e nove metros e vinte e oito centímetros quadrados)**, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao Sul, medindo 12,00 metros no alinhamento da Rua "D", fundos ao Norte, medindo 12,00 metros, extremando ao Hospital de Caridade e Maternidade São Camilo, ao Leste, lado direito de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 27,44 metros, com o lote nº 8, ao Oeste, lado esquerdo de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 27,44, o lote nº 6, o lote nº 6; ao Oeste, lado esquerdo de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 27,44, o lote nº 8. **PROPRIETÁRIO: IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, CNPJ nº 76.570.860/0001-22, com sede na Rua Rute da Cruz Secco nº 105, nesta cidade de Imbituba, SC, representada neste ato por seus sócios **MAURICIO COSTA MOURE**, e sua esposa **ZÉLIA MENEZES MOURE**, **MYLENE MENEZES MOURE**, **RODRIGO MENEZES MOURE**, **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-L, fls 061, Matr. 2.267, deste Ofício, a Oficial designada.

R.1- 17.518-(Protocolo 31319 em 09/10/2008). COMPRA E VENDA. Nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, feita em Vargem Pequena, Florianópolis, SC, no Tabelionato Turazzi, pela Escrevente Autorizada Sálte Lourdes Pereira, lavrada no Livro 051, fls. 159, Protocolo 00732 em 01/09/2008, o proprietário supra qualificado **IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.570.860/0001-22, com sede em com sede a Rua Ruth da Cruz Secco, 105, Bairro Centro, em Imbituba, SC, representada por **MAURICIO COSTA MOURE**, brasileiro, declarando-se casado, economista aposentado, inscrito na C.I. sob nº 115117-SSP/SC, portador do CPF nº 009.772.259-68, casado com **ZÉLIA MENEZES MOURE**, brasileira, declarando-se casada, do lar, inscrita na C.I. sob nº 115118-SSP/SC, portadora do CPF nº 507.075.409-25, residentes e domiciliados à Rua Altamiro Guimarães, 305, apartamento 501, Centro, Florianópolis, SC, **MYLENE MENEZES MOURE**, brasileira, declarando-se desquitada, auxiliar administrativa, residente e domiciliada à Rua São Pio X, nº 83, Coqueiros, Florianópolis, SC, inscrita na C.I. sob nº 832.848-SSP/SC, portadora do CPF nº 344.679.719-04, **RODRIGO MENEZES MOURE**, brasileiro, declarando-se casado, engenheiro químico, residente e domiciliado à Rua Frei Caneca, 180, apto 602, Agronômica, Florianópolis, SC, inscrito na C.I. sob nº 22.115 - CREA/SC, portador do CPF nº 455.233.049-72, venderam o imóvel constante da presente matrícula pelo valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), avaliado para efeito de tributação pela Prefeitura municipal de Imbituba, em R\$14.000,00, ao outorgado comprador: **GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.784.317/0001-78, com sede em Rua Pedro Pereira Mafra, 147, Lote 097, Ressacada, Itajaí, SC, representada por **LUIS HENRIQUE GIL GUEDES**, brasileiro, declarando-se casado, empresário, nascido em 12/12/1965, residente e domiciliado à Rua Esmeraldo Brag, 147, Fazenda Itajaí/SC, inscrito na C.I. sob nº 6079081491-SJS/RS, portador do CPF nº 006.772.080-30. Dou fé. Imbituba, 10 de Outubro de 2008. _____ a Oficial designada. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.01.188.102.0022.00-3093.**
Custas R\$111,00. (Arq. 244/2008)

EM BRANCO



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IMBITUBA
Paulo Odilon Xisto Filho - Registrador Imobiliário
Sergilan da Silva de Souza - Oficial Substituto

CERTIDÃO

Livro nº 2 - CN

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Fls. 033
Ano: 2008

Data: Imbituba SC, 10/10/2008

Matrícula Nº 17.519

UM TERRENO URBANO, situado em Vila Esperança, nesta cidade e Comarca de Imbituba-SC, designado pelo **Lote nº 08 da Quadra "C"**, do **LOTEAMENTO BALNEÁRIO HIPOCAMPO**, contendo a área de **370,44m² (trezentos e setenta metros e quarenta e quatro centímetros quadrados)**, com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente ao Sul, medindo 10,00 metros, no alinhamento da Rua "D"; fundos ao Norte, medindo 17,00 metros extremado ao Hospital de Caridade e Maternidade São Camilo, ao Leste lado direito de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 27,44 metros com o lote nº 7; Oeste, lado esquerdo de quem da Rua "D", olha o lote, medindo 28,74 metros, extremado em terras de João Batista Gonçalves. PROPRIETÁRIO: **IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, CNPJ nº 76.570.860/0001-22, com sede na Rua Ruth da Cruz Secco, nº 105, nesta cidade de Imbituba, SC, representada neste ato por seus sócios MAURÍCIO COSTA MOURE, e sua esposa ZÉLIA MENEZES MOURE, MYLENE MENEZES MOURE, RODRIGO MENEZES MOURE. **REGISTRO ANTERIOR**: Livro 2-L, fls. 061, Matr. 2.267, deste Ofício, a Oficial designada.

R.1- 17.519-(Protocolo 31319 em 09/10/2008). **COMPRA E VENDA**. Nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, feita em Vargem Pequena, Florianópolis, SC, no Tabelionato Turazzi, pela Escrevente Autorizada Salete Lourdes Pereira, lavrada no Livro 051, fls. 159, Protocolo 00732 em 01/09/2008, o proprietário supra qualificado: **IMOBILIÁRIA MOURE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.570.860/0001-22, com sede em com sede a Rua Ruth da Cruz Secco, 105, Bairro Centro, em Imbituba, SC, representada por MAURICIO COSTA MOURE, brasileiro, declarando-se casado, economista aposentado, inscrito na C.I. sob nº 115117-SSP/SC, portador do CPF nº 009.772.259-68, casado com ZELIA MENEZES MOURE, brasileira, declarando-se casada, do lar, inscrita na C.I. sob nº 115116-SSP/SC, portadora do CPF nº 507.075.409-25, residentes e domiciliados à Rua Altamir Guimaráes, 305, apartamento 501, Centro, Florianópolis, SC; MYLENE MENEZES MOURE, brasileira, declarando-se desquitada, auxiliar administrativa, residente e domiciliada à Rua São Pio X, nº 83, Coqueiros, Florianópolis, SC, inscrita na C.I. sob nº 832.848-SSP/SC, portadora do CPF nº 344.679.719-04; RODRIGO MENEZES MOURE, brasileiro, declarando-se casado, engenheiro químico, residente e domiciliado à Rua Frei Caneca, 180, apto 602, Agronômica, Florianópolis, SC, inscrito na C.I. sob nº 22.115 - CREA/SC, portador do CPF nº 455.233.049-72, venderam o imóvel constante da presente matrícula pelo valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), avaliado para efeito de tributação pela Prefeitura Municipal de Imbituba, em R\$16.000,00, so outorgado comprador: **GUÉDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.784.317/0001-78, com sede em Rua Pedro Pereira Mafra, 147, Lote 097, Ressacada, Itajaí, SC, representada por LUIS HENRIQUE GIL GUEDES, brasileiro, declarando-se casado, empresário, nascido em 12/12/1985, residente e domiciliado à Rua Esmeraldo Brag, 147, Fazenda Itajaí/SC, inscrito na C.I. sob nº 6079081401-SJS/RS, portador do CPF nº 008.772.080-30. Dou fé Imbituba, 10 de Outubro de 2008. Assinado a Oficial designada. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01.01.188.102.0010.000-3092**. Custas R\$128,08 (Arg. 244/2008)

BRANCO



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

1108

4



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : GUEDES IMPORTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.

TIPO DO IMÓVEL : APARTAMENTO Nº 801 E DUAS VAGAS DE GARAGEM DO EDIFÍCIO "VILLA FLORENCE"

LOCALIZAÇÃO : RUA WILLY HENING, Nº 26 - BAIRRO SÃO JUDAS ITAJAÍ - SC

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Porto Alegre, 20 de maio de 2014

À

Diretoria da

Guedes Importação e Distribuição Ltda.

Rua Pedro Pereira Mafra, 147, bairro Ressacada
Itajaí/SC

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa empresa registrado sob número 20140597-3-1, com vistas à determinação do valor de mercado desse bem para a data atual.

Trata este laudo do apartamento nº 801 e duas vagas de garagem do Edifício "Villa Florence", localizado na Rua Willy Hening, nº 26, no bairro São Judas, em Itajaí/SC.

Este laudo foi realizado em consonância com as normas da NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do IFRS (International Financial Reporting Standards), ASA (American Society of Appraisers) e SFAS (Statement of Financial Accounting Standards).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado do Imóvel **R\$ 310.000,00**
(Trezentos e dez mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Solicitante para realizar a avaliação patrimonial, com a finalidade de determinar o valor de mercado de imóvel de propriedade desta.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

Este laudo de avaliação ou parte dele não pode ser reproduzido ou publicado sem prévia autorização por escrito da Factum.

Buscamos, de uma forma clara e objetiva, justificar as conclusões aqui encontradas. Apresentamos as bases para os devidos julgamentos, tanto dos critérios adotados, quanto dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos cálculos e resultados.

3. QUALIFICAÇÕES DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e prestou serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS, MBA/FGV em Gestão de Empresas. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento.

4. DECLARAÇÕES DA FACTUM BRASIL

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui qualquer tipo de interesse financeiro na Guedes Importação e Distribuição. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil informa que a Contratante não influenciou nas práticas, processos e metodologias utilizadas, o que conseqüentemente, não direcionou as conclusões alcançadas neste laudo.

Os honorários profissionais que a Factum Brasil recebeu da Contratante foram independentes de qualquer resultado e/ou conclusão deste laudo.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.



2013
4

5. INFORMAÇÕES GERAIS

5.1. Localização e Situação

O edifício dista cerca de:

- 600 m da Av. Vereador Abrahão João Francisco
- 1.000 m do Centro da cidade de Itajaí
- 1.600 m do Porto de Itajaí
- 1.700 m do Mercado Público

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Willy Hening, Aristides Francisco Palumbo e Rosendo Claudino de Freitas e pela Av. José Eugênio Müller.



Localização



Situação

5.2. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O edifício é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais.

Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação asfáltica e de blocos de concreto, meios-fios e passeios pavimentados em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo (ônibus), correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

5.3. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

5.4. Titularidade

Está registrado pelas matrículas nºs 31.403 e 31.427 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC. Abaixo segue breve descritivo da mesma:

◆ Matrícula 31.403

“Identificação do Imóvel: O Apartamento 801 – localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Edifício Villa Florence, situado na Rua Willy Hening, nº 27, esquina com José Eugênio Muller, Bairro São Judas, nesta cidade de Itajaí-SC, sede do município e da comarca do mesmo nome, com área privativa de 86,7600 m², área comum de 26,7484 m², área total de 113,5084 m², e a fração ideal de 3,2727% do terreno com a área de 736,00 m², onde assenta a construção do referido condomínio.”

◆ Matrícula 31.427

“Identificação do Imóvel: A Garagem 22a/22b – localizada no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Villa Florence, situado na Rua Willy Hening, nº 27, esquina com José Eugênio Muller, Bairro São Judas, nesta cidade de Itajaí-SC, sede do município e da comarca do mesmo nome, com área privativa de 23,0400 m², área comum de 44,2013 m², área total de 67,2413 m², e a fração ideal de 1,1175% do terreno com a área de 736,00 m², onde assenta a construção do referido condomínio.”

6. O IMÓVEL

6.1. Terreno

O terreno é de esquina, tem relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes – a Rua Willy Hening e a Av. José Eugênio Muller -, possui formato retangular e perfaz a área de 736,00 m².

6.2. O Edifício “Villa Florence”

Trata-se de um prédio de 11 pavimentos, possuindo 3 apartamentos por andar. O edifício ainda contempla: portaria, garagem e dois salões de festas. O prédio tem a seguinte distribuição:

- térreo : portaria, três lojas e garagem
- 2º pav. : garagem
- 3º pav. : dois salões de festas
- 4º ao 11º pav. : pavimento tipo com três apartamentos por andar

Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em paredes de alvenaria de tijolos com reboco e pintura PVA; e as fachadas são revestidas com lajotas cerâmicas e textura;
- Pisos: de concreto nas garagens, de cerâmica na entrada do edifício e nas circulações dos pavimentos;
- Circulação vertical: um elevador e escadaria;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias: completas, de rotina.



FACTUM BRASIL

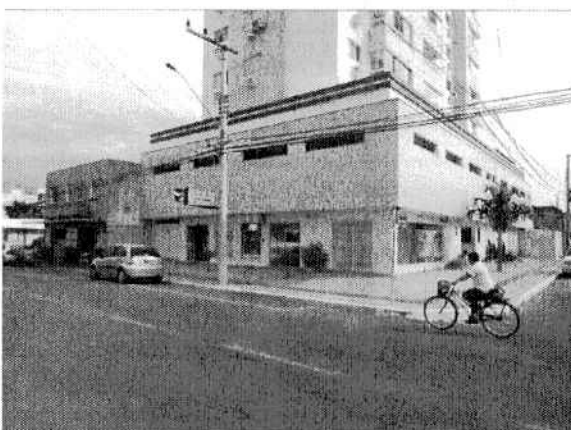
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Vista da fachada para a Rua Willy Hening



Vista do imóvel tomada desde a esquina da Av. José Eugênio Müller com a Rua Willy Hening



Vista das lojas com acesso pela Av. José Eugênio Müller



Vista da entrada à Portaria do edifício

2052
9

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUISA OLIVEIRA GONCALVES. Protocolado em 07/07/2014 às 08:42:11, sob o número WJJI.14.10003494-6. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://www.tjsc.jus.br/portal>, informe o processo 0001141-24.2014.8.24.0033 e o código 12A459F.

6.3. As Unidades Avaliandas

O apartamento nº 801 localiza-se no 11º pavimento ou 10º andar, de frente para a Av. José Eugênio Müller. É constituído pelas seguintes dependências: sala de estar-jantar, dois dormitórios, suíte, banheiro social, cozinha tipo americana e lavanderia.

Características construtivas e de acabamento:

- Pisos: em porcelanato;
- Revestimentos das paredes: com emboço, reboco e pintura com tinta acrílica; azulejos nos banheiros;
- Esquadrias: janelas em alumínio e portas em madeira;
- Instalações elétricas: com redes embutidas; iluminação fluorescente;
- Instalações hidrossanitárias: de rotina, completas; sanitários com pias, louças e metais de padrão normal;
- Forros: em gesso.

Área privativa : 86,7600 m²

Área total : 113,5084 m²

O estado de conservação é muito bom.

A garagem 22a e 22b tem espaço para dois veículos e localiza-se no 3º pavimento ou 2º andar do edifício.

Área privativa : 23,0400 m²

Área total : 67,2413 m²

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tipo de imóvel – apartamento com vagas de estacionamento - utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal Método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 19 amostras comparáveis para fins de determinação do justo valor, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f (Tipo ; AP ; Vaga)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área privativa do apartamento.
- Tipo: variável independente (explicativa), dicotômica, que expressa o tipo de negociação do imóvel, sendo: 1= locação e 2 = venda.
- AP: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área privativa do apto., em metros quadrados.
- Vaga: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa quantas vagas de garagem possui o imóvel.



Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$\text{VUnit} = 0,23903874 * e^{(5,235276 * \text{Tipo})} * \text{AP}^{-0,22311344} * \text{Vaga}^{0,34316491}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,9962$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Tipo = 2 (venda)
- AP = 86,76 m² (área privativa do apto.)
- Vaga = 2 (possui duas vagas de garagem)

Logo, o valor unitário inferido para o imóvel é de:

$$\text{VUnit} = 0,23903874 * e^{(5,235276 * 2)} * 86,76^{-0,22311344} * 2^{0,34316491} =$$

$$\text{VUnit} = \text{R\$ } 3.950,11/\text{m}^2$$

- Intervalo de confiança:
- Lim Infer. = R\$ 3.583,40/m²
 - Lim Sup. = R\$ 4.354,34/m²

Valor adotado: **R\$ 3.950,00/m²**



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do imóvel, importa em:

$$VI = 86,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.950,00/\text{m}^2 \times 0,90 = \text{R\$ } 308.431,80$$

ou, em números
comerciais

R\$ 310.000,00

(Trezentos e dez mil reais)

Itajaí, 20 de maio de 2014.

Paulo Rondelli Silveira
Eng. Civ. - CREA/RS 32.777-D



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

002
f

1023

PESQUISA DE MERCADO ITAJAI/SC

AMOSTRA	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA PRIVATIVA(m ²)	VALOR	VU/m ²	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Vaga	VENDA/LOCAÇÃO
1	RUA WILLY HENING 27, 6° ANDAR	VILA OPERÁRIA	70,00	R\$ 260.000,00	3.714,29	47-9611-6047	PROPRIETÁRIO	1	VENDA
2	AV. JOSÉ EUGÊNIO MULLER, 1176, 6° ANDAR	VILA OPERÁRIA	90,00	R\$ 300.000,00	3.333,33	47-3348-0022	REALIZA	2	VENDA
3	AV. JOSÉ EUGÊNIO MULLER, 1176, 8° ANDAR	VILA OPERÁRIA	90,00	R\$ 330.000,00	3.666,67	47-3348-0022	REALIZA	2	VENDA
4	AV. JOSÉ EUGÊNIO MULLER, 1059 APTO. 104	VILA OPERÁRIA	80,00	R\$ 1.300,00	16,25	47-3341-3000	MAX IMÓVEIS	1	LOCAÇÃO
5	RUA CARLOS SEARA, 568, 4° ANDAR	VILA OPERÁRIA	90,00	R\$ 1.700,00	18,89	47-3348-1585	BENGE	2	LOCAÇÃO
6	RUA ALBERTO WERNER, 615, 4° ANDAR, RESIDENCIAL RENOIR	VILA OPERÁRIA	94,70	R\$ 500.000,00	5.279,83	47-8867-2402	PROPRIETÁRIO	2	VENDA
7	RUA JOSÉ EUGÊNIO MULLER, 104	VILA OPERÁRIA	94,00	R\$ 1.500,00	15,96	47-9985-5577	PROPRIETÁRIO	1	LOCAÇÃO
8	RUA JOSÉ PEREIRA LIBERATO, 3220	SÃO JUDAS TADEU	142,00	R\$ 280.000,00	1.971,83	47-3360-9607	ABREU	1	VENDA
9	RUA FRANCISCO DE PAULA SEARA	SÃO JUDAS TADEU	59,00	R\$ 250.000,00	4.237,29	47-3144-7777	SHS	2	VENDA
10	RUA HEITOR LIBERATO, 2150	SÃO JUDAS TADEU	98,00	R\$ 250.000,00	2.551,02	47-3268-6999	IMÓV BRASIL	1	VENDA
11	RUA ABDON DAVID SCHIMIT	SÃO JUDAS TADEU	155,00	R\$ 600.000,00	3.870,97	47-3348-6327	MAGA IMÓVEIS	3	VENDA
12	RUA CAROLINA VAILATTI ESQUINA COM A RUA INDAIAL	SÃO JUDAS TADEU	77,84	R\$ 266.000,00	3.417,27	47-3363-2717	CÓRDOVA	1	VENDA
13	RUA INDAIAL	SÃO JUDAS TADEU	91,14	R\$ 345.862,00	3.794,84	47-3348-6327	MAGA IMÓVEIS	2	VENDA
14	RUA FIUZA LIMA	SÃO JUDAS TADEU	161,00	R\$ 769.325,00	4.778,42	47-3344-2835	DAMASO	2	VENDA
15	RUA ANTÔNIO ADÃO DIAS	SÃO JUDAS TADEU	50,91	R\$ 174.000,00	3.417,80	47-3344-2835	DAMASO	1	VENDA
16	RUA ABDON DAVID SCHIMIT	SÃO JUDAS TADEU	83,42	R\$ 366.000,00	4.387,44	47-3344-2835	DAMASO	1	VENDA
17	RUA CAROLINA VAILATTI	SÃO JUDAS TADEU	77,00	R\$ 300.383,00	3.901,08	47-3268-6999	IMÓV BRASIL	1	VENDA
18	RUA FIUZA LIMA	SÃO JUDAS TADEU	179,00	R\$ 801.798,00	4.479,32	47-3268-6999	IMÓV BRASIL	3	VENDA
19	RUA GETÚLIO VARGAS - RESIDENCIAL VILLA GARDEN	VILA OPERÁRIA	86,00	R\$ 2.000,00	23,26	47-3341-3000	MAX IMÓVEIS	1	LOCAÇÃO



Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 19
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,996268
- Coeficiente de determinação: 0,992550
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,991060
- Fisher-Snedecor: 666,16
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,870116

Normalidade dos resíduos

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Tipo	x	42,65	0,01	1,87E4 %
• AP	ln(x)	-1,27	22,47	-2,69 %
• Vaga	ln(x)	2,42	2,85	4,18 %
• VUnit	ln(y)			

Moda:

VUnit = 0,23903874 * e ^ (5,235276 * Tipo) * AP ^ -0,22311344 * Vaga ^ 0,34316491

Precisão: Grau III



Correlações entre variáveis

Tipo

	Isoladas	Parciais
• AP	11	31
• Vaga	25	51
• VUnit	99	100

AP

• Vaga	51	57
• VUnit	10	31

Vaga

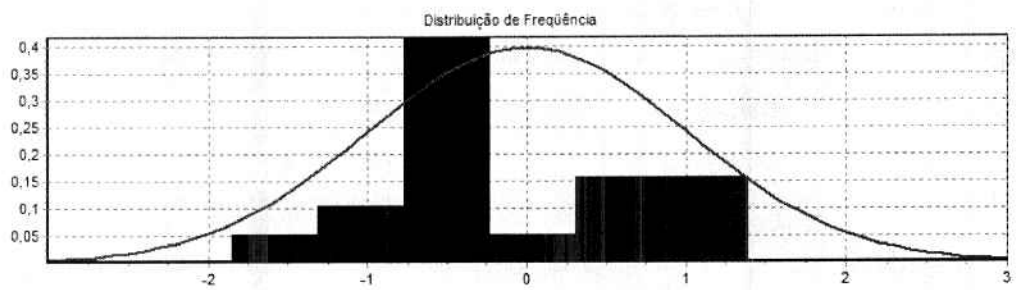
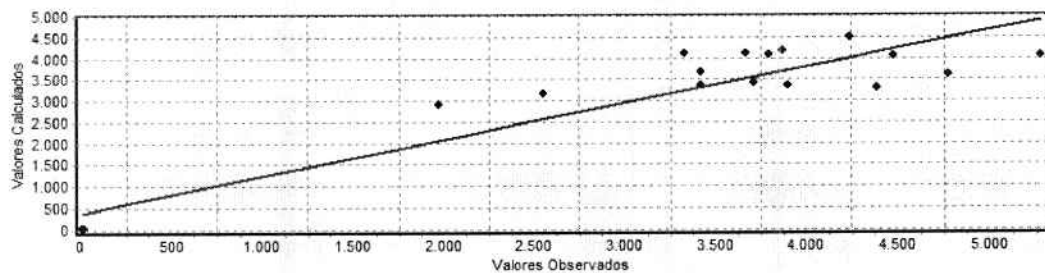
• VUnit	29	53
---------	----	----

Dados do imóvel avaliando:

• Tipo	2
• AP	86,76 m ²
• Vaga	2

Valores da Moda para 80% de confiança:

- VUnit Médio : R\$ 3.950,11/m²
- VUnit Mínimo : R\$ 3.583,40/m²
- VUnit Máximo : R\$ 4.354,34/m²





FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação Patrimonial | Econômica

TITULARIDADE

1026
f



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAJAÍ
CNPJ: 83.549.550/0001-91 - OFICIAL DESIGNADO: MARCOS AURÉLIO LEMOS



Matrícula Nº 31.427.-

Continuação(3) *de*

Data: 28 de Dezembro de 2010.

Laércio Gonçalves - Técnico Judiciário Auxiliar, e em cumprimento ao que determina o art. 615-A do CPC (redação da Lei 11.382/2006), fica constando que no dia 10/10/2012, foi distribuída para a 4ª Vara Cível do referido Juízo, sob nr 033.12.017782-2, uma ação de Execução Por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, em que é exequente: Trop Comércio Exterior Ltda., CNPJ número 01.135.153/0001-09, e executado: Guedes Importação e Distribuição Ltda ME, CNPJ 08.784.317/0001-78, Guilherme Gil Guedes, CPF 055.284.919-75, Luis Henrique Gil Guedes, CPF 006.772.080-30, tendo atribuído a causa o valor de R\$160.579,41. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 18 de janeiro de 2013. Emolumentos: R\$75,30. Selo de fiscalização: CXB78798-UFGRS - R\$1,35.

O Oficial *Tania Regina Carlos* Tania Regina Carlos
Oficial Substituta

AV -7-31 427 - Prot. 104.013 - Data: 18 de Janeiro de 2013: Certifico que pelo termo de quitação e liberação de garantia, datado de 20 de novembro de 2012, emitida pelo Banco Bradesco S/A, fica cancelada a alienação fiduciária, objeto do R-2-31.427. O referido é verdade e dou fé. Itajaí, 04 de Fevereiro de 2013. Emolumentos: R\$ 75,30. Selo de fiscalização: CXB80669-394J R\$ 1,35.

O Oficial *Marcos Aurélio Lemos* Marcos Aurélio Lemos
Oficial Designado

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 31.427.

O referido é verdade e dou fé. Itajaí-SC, 13 de Março de 2013.

Marcos Aurélio Lemos

- Marcos Aurélio Lemos - Oficial Designado
- Tania Regina Carlos - Oficial Substituta
- Fernanda Cristina Marquetti - Escrevente Registral
- Heloíse Rebello Tavares - Escrevente Registral

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
CXW35706-0337
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 7,45
02 Folha(s) Excedente(s)..... R\$ 5,60
Selos: R\$ 1,35
Total: R\$ 14,40

****Validade: 30 dias****

