

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª.
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE
SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1000990-38.2018.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE DISTRIBUIDORA BIG BENN S/A, BRASIL PHARMA FIDELIDADE LTDA., BRASIL PHARMA PROMOTORA DE VENDAS LTDA., NEX DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A, REDE NORDESTE DE FARMÁCIA S/A, BRASIL PHARMA S/A, SANT'ANA S/A DROGARIA FARMÁCIAS, DROGARIA AMARILIS S/A, FARMAIS PRODUTOS S/A e DROGARIA FARMAIS LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor do ponto comercial, conforme resumo a seguir, dos seguintes imóveis:

Imóvel I: Avenida Conde da Boa Vista, nº 88, Bairro Boa Vista, Recife, Pernambuco.

Imóvel II: Rua Forte de São Pedro, nº 157, Bairro Campo Grande, Salvador, Bahia.

Imóvel III: Avenida Sete de Setembro, nº 140, Bairro Dois de Julho, Salvador, Bahia.

Imóvel IV: Rua Barão de Cotegipe, nº 75, Bairro Calçada, Salvador, Bahia.

Imóvel V: Rua Frederico Costa, nº 55, bairro Engenho Velho de Brotas, Salvador, Bahia.

Imóvel VI: Avenida Amaralina, nº 35, Bairro Amaralina, Salvador, Bahia.

Imóvel VII: Avenida São Marcos, nº 32, Bairro São Marcos, Salvador, Bahia.

Imóvel VIII: Rua Vinte e Um de Abril, nº 94, Centro, Candeias, Bahia.

Imóvel IX: Rua Mello Moraes Filho, nº 327, Fazenda Grande do Retiro, Salvador, Bahia.

Imóvel X: Praça Francisco Manoel, nº 07, Bairro Cabula, Salvador, Bahia.

Imóvel XI: Avenida Rui Barbosa, 98, Bairro Centro, Simões Filho, Bahia.

Imóvel XII: Rua Oito de Novembro, nº 137, Bairro Pirajá, Salvador, Bahia.

Imóvel XIII: Rua Jayme Vieira Lima, nº 43, São Marcos, Salvador, Bahia.

Imóvel XIV: Estrada do Matadouro, nº 08, Bairro Águas Claras, Salvador, Bahia.

Imóvel XV: Rua Cosme de Farias, nº 185, Bairro Cosme de Farias Salvador, Bahia.

Imóvel XVI: Rua Marechal Deodoro, nº 346, Bairro Centro, Feira de Santana, Bahia.

Imóvel XVII: Rua Bento Berilo, nº 141, Bairro Centro, Ilhéus, Bahia.

Imóvel XVIII: Rua Engenheiro Austrícliano, nº 09, Bairro São Caetano, Salvador, Bahia.

Imóvel XIX: Alameda Ramiro Santos, nº 02, Bairro Centro, Vitória da Conquista, Bahia.

Imóvel XX: Rua D, Quadra F, nº 06, Bairro Candeias, Vitória da Conquista, Bahia.

Imóvel XXI: Avenida Governador Magalhães Barata, nº 1053, Bairro Nazaré, Belém, Pará.

Imóvel XXII: Rua Barão de Igarape Miri, nº 692, Bairro Guamá, Belém, Pará.

Imóvel XXIII: Avenida Duque de Caxias, nº 1184, Bairro Marco, Belém, Pará.

Imóvel XXIV: Rodovia Augusto Montenegro, km 3, S/N, Bairro Mangueirão, Belém, Pará.

Imóvel XXV: Travessa WE 10, Esquina Rua do Fio, S/N, Bairro Cidade Nova I, Ananindeua, Belém, Pará.

Imóvel XXVI: Avenida Dom Pedro I, nº 1864, Bairro Umarizal, Belém, Pará.

Imóvel XXVII: Avenida Senador Lemos, nº 1510, Bairro Sacramento, Belém, Pará.

Imóvel XXVIII: Rua São Domingos, Pass. Rui Barbosa, nº 01, Bairro Terra Firme, Belém, Pará.

Imóvel XXIX: Rua Pariquis, nº 1760, Bairro Batista Campos, Belém, Pará.

Imóvel XXX: Avenida Júlio César, Quadra A-3, Bairro Maracangalha, Belém, Pará.

Imóvel XXXI: Rodovia Augusto Montenegro, nº 01, KM 09 - loja 02, Bairro Maguari, Belém, Pará.

Imóvel XXXII: Avenida Almirante Barroso, nº 1758, Bairro do Marco, Belém, Pará.

Imóvel XXXIII: Rua SN 21, lotes 25 a 28, Bairro Coqueiro, Ananindeua, Pará.

Imóvel XXXIV: Avenida Primeiro de Dezembro, nº 1192, Bairro Castanheira, Belém, Pará.

Imóvel XXXV: Avenida Antonio Barreto, nº 1455, Bairro Umarizal, Belém, Pará.

Imóvel XXXVI: Rua WE Sessenta e Nove, esquina com Rua SN Vinte e Três, nº 662, Bairro Cidade Nova, Ananindeua, Pará.

Imóvel XXXVII: Estrada Curuçambá Oeste, quadra 140, s/n, lote 23, Bairro Conjunto PAAR, Ananindeua, Pará.

Imóvel XXXVIII: Rua Coronel Joaquim Inácio, nº 545 - loja 01, Bairro Ilha do Leite, Recife, Pernambuco.

Imóvel XXXIX: Rua Sete de Setembro, nº 37 - lojas A, B e nº 01, Bairro Boa Vista, Recife, Pernambuco.

Imóvel XL: Avenida Caxangá, nº 3048, 3056 e 3064, Bairro Iputinga, Recife, Pernambuco.

Imóvel XLI: Avenida Herculano Bandeira, nº 693, Bairro Pina, Recife, Pernambuco.

Imóvel XLII: Rua Cacilda Breckenfeld, nº 40, Bairro Jardim São Paulo, Recife, Pernambuco.

Imóvel XLIII: Rua das Graças, nº 292, loja 01, Bairro Graças, Recife, Pernambuco.

Imóvel XLIV: Avenida Marquês de Olinda, nº 150, Bairro Recife, Pernambuco.

Imóvel XLV: Rua Vigário Freire, nº 18, Bairro Nossa Senhora das Dores, Recife, Pernambuco.

Imóvel XLVI: Avenida Coronel Antonio Japiassu, nº 507, Bairro Centro, Arcoverde, Pernambuco.

Imóvel XLVII: Rua Rui Barbosa, nº 131, Bairro Centro, Gravatá, Pernambuco.

Imóvel XLVIII: Avenida Dom João VI, nº 486, Bairro Brotas, Salvador, Bahia.

Imóvel XLIX: Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1974, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

Imóvel L: Avenida Professor Sabino Silva, nº 650, Bairro ChameChame, Salvador, Bahia.

Imóvel LI: Praça do Barbalho, nº 70, Bairro Santo Antônio Além do Campo, Salvador, Bahia.

Imóvel LII: Rua Conde de Porto Alegre, nº 208, Bairro Iapi, Salvador, Bahia.

Imóvel LIII: Rua da Graça, nº 22, Bairro Graça, Salvador, Bahia.

Imóvel LIV: Avenida Paulo VI, nº 1890, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

Imóvel LV: Rua Bahia, nº 16, Bairro Tancredo Neves, Salvador, Bahia.

Imóvel LVI: Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1211, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

Imóvel LVII: Avenida Praia de Itapuã, nº 305, Bairro Vilas do Atlantico, Lauro de Freitas, Bahia.

Imóvel LVIII: Avenida Euclides da Cunha, nº 83, Bairro Graça, Salvador, Bahia.

Imóvel LIX: Rua dos Bandeirantes, nº 118, Bairro Graça, Salvador, Bahia.

Imóvel LX: Rua Capitão Melo, nº 33, Bairro Stella Maris, Salvador, Bahia.

Imóvel LXI: Rua José Ernesto dos Santos, nº 426, Bairro Centro, Lauro de Freitas, Bahia.

Imóvel LXII: Via Castelo Branco, 2ª Etapa, quadra 06, nº 23, Bairro Castelo Branco, Salvador, Bahia.

Imóvel LXIII: Avenida Santos Dumont, nº 4902, Bairro Jardim Aeroporto, Lauro de Freitas, Bahia.

Imóvel LXIV: Avenida Aliomar Baleeiro, nº 442, Bairro São Marcos, Salvador, Bahia.

Imóvel LXV: Avenida Caminho de Areia, nº 213, Bairro Caminho de Areia, Salvador, Bahia.

Imóvel LXVI: Rua São Cristóvão, nº 1850, quadra 13, lote 285, Bairro Itinga, Lauro de Freitas, Bahia.

Imóvel LXVII: **Praça Desembargador Montenegro Junior, nº 31, Bairro Centro, Camaçari, Bahia.**

Imóvel LXVIII: **Avenida Presidente Vargas, nº 197, Bairro Campina, Belém, Pará.**

Imóvel LXIX: **Avenida Pedro Miranda, nº 712, Bairro Pedreira, Belém, Pará.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de Dezembro de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL I

R\$ 192.000,00

(Cento e noventa e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel I, localizado na Avenida Conde da Boa Vista, nº 88, Bairro Boa Vista, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL II

R\$ 222.000,00
(Duzentos e vinte e dois mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel II, localizado Rua Forte de São
Pedro, nº 157, Bairro Campo Grande, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL III

R\$ 183.000,00
(Cento e oitenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel III, localizado Avenida Sete de Setembro, nº 140, Bairro Dois de Julho, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL IV

R\$ 213.000,00
(Duzentos e treze mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel IV, localizado Rua Barão de
Cotegipe, nº 75, Bairro Calçada, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL V

R\$ 179.000,00
(Cento e setenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel V, localizado Rua Frederico Costa, nº 55, Bairro Engenho Velho de Botas, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL VI

R\$ 119.000,00
(Cento e dezenove mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel VI, localizado Avenida Amaralina,
nº 35, Bairro Amaralina, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL VII

R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel VII, localizado Avenida São Marcos, nº 32, Bairro São Marcos, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL VIII

R\$ 132.000,00
(Cento e trinta e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel VIII, localizado Rua Vinte e Um de Abril, nº 94, Bairro Centro, Candeias, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL IX

R\$ 118.000,00
(Cento e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel IX, localizado Rua Mello Moraes Filho, nº 327, Bairro Fazenda Grande do Retiro, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL X

R\$ 117.000,00
(Cento e dezessete mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel X, localizado na Praça Francisco
Manoel, nº 07, Bairro Cabula, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XI

R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XI, localizado na Avenida Rui
Barbosa, nº 98, Bairro Centro, Simões Filho, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XII

R\$ 231.000,00
(Duzentos e trinta e um mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XII, localizado na Rua Oito de Novembro, nº 137, Bairro Pirajá, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XIII

R\$ 179.000,00
(Cento e setenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XIII, localizado na Rua Jayme
Vieira Lima, nº 43, Bairro Pau da Lima, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XIV

R\$ 179.000,00
(Cento e setenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XIV, localizado na Estrada do Matadouro, nº 08, Bairro Águas Claras, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XV

R\$ 96.000,00
(Noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XV, localizado na Rua Cosme de Farias, nº 185, Bairro Cosme de Farias, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XVI

R\$ 72.000,00
(Setenta e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XVI, localizado na Rua Marechal Deodoro, nº 346, Bairro Centro, Feira de Santana, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XVII

R\$ 178.000,00
(Cento e setenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XVII, localizado na Rua Bento Berilo, nº 141, Bairro Centro, Ilhéus, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XVIII

R\$ 198.000,00
(Cento e noventa e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XVIII, localizado na Rua Engenheiro Austricliano nº 9, Bairro São Caetano, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XIX

R\$ 338.000,00
(Trezentos e trinta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XIX, localizado na Alameda Ramiro Santos, nº 02, Bairro Cento, Vitória Boa Conquista, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XX

R\$ 184.000,00
(Cento e oitenta mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XX, localizado na Rua D, Quadra F,
nº 06, Bairro Candeias, Vitória da Boa Conquista, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXI

R\$ 151.000,00
(Cento e cinquenta e um mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXI, localizado na Avenida Governador Magalhães Barata, nº 1063, Bairro Nazaré, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXII

R\$ 88.000,00
(Oitenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXII, localizado na Rua Barão de Igarape Miri, nº 692, Bairro Guamá, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXIII

R\$ 182.000,00

(Cento e oitenta e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXIII, localizado na Avenida Duque de Caxias, nº 1184, Bairro Marco, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXIV

R\$ 102.000,00
(Cento e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXIV, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, km 3, S/N, Bairro Mangueirão, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXV

R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXV, localizado na Travessa WE 10, Esquina Rua do Fio, S/N, Bairro Cidade Nova, Ananindeua, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXVI

R\$ 180.000,00
(Cento e oitenta mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXVI, localizado na Avenida Dom Pedro I, nº 1864, Bairro Umarizal, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXVII

R\$ 100.000,00
(Cem mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXVII, localizado na Avenida Senador Lemos, nº 1510, Bairro Sacramento, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXVIII

R\$ 119.000,00
(Cento e dezenove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXVIII, localizado na Rua São Domingos, Pass. Rui Barbosa, nº 01, Bairro Terra Firme, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXIX

R\$ 148.000,00
(Cento e quarenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXIX, localizado na Rua Pariquis,
nº 1760 - loja 01, Bairro Batista Campos, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXX

R\$ 290.000,00
(Duzentos e noventa mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXX, localizado na Avenida Júlio César, Quadra A-3, Bairro Maracangalha, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXI

R\$ 173.000,00
(Cento e setenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXI, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, nº 01, KM 09 - loja 02, Bairro Maguari, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXII

R\$ 177.000,00
(Cento e setenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXII, localizado na Avenida
Almirante Barroso, nº 1758, Bairro Marco, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXIII

R\$ 90.000,00
(Noventa mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXIII, localizado na Travessa SN
21, lotes 25 a 28, Bairro Guajara, Ananindeua, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXIV

R\$ 123.000,00
(Cento e vinte e três mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXIV, localizado na Avenida 1º de
Dezembro, nº 1192, Bairro Castanheira, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXV

R\$ 158.000,00
(Cento e cinquenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXV, localizado na Avenida Antonio Barreto, nº 1455, Bairro Umarizal, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXVI

R\$ 140.000,00
(Cento e quarenta mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXVI, localizado na Rua WE
Sessenta e Nove com SN Vinte e Três, nº 662, Bairro Cidade Nova,
Ananindeua, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXVII

R\$ 118.000,00
(Cento e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXVII, localizado na Estrada
Curuçamba Oeste, quadra 140, s/n, lote 23, Bairro Conjunto PAAR,
Ananindeua, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXVIII

R\$ 157.000,00
(Cento e cinquenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXVIII, localizado na Rua Coronel
Joaquim Inácio, nº 545 - loja 01, Bairro Ilha do Leite, Recife,
Pernambuco.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXIX

R\$ 177.000,00
(Cento e setenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXIX, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 37 - lojas A, B e nº 01, Bairro Boa Vista, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XL

R\$ 151.000,00
(Cento e cinquenta e um mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XL, localizado na Avenida Caxangá, nº 3048, 3056 e 3064, Bairro Iputinga, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLI

R\$ 202.000,00
(Duzentos e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLI, localizado na Avenida Herculano Bandeira, nº 693, Bairro Pina, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLII

R\$ 246.000,00
(Duzentos e quarenta e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLII, localizado na Rua Cacilda Breckenfeld, nº 40, Bairro Jardim São Paulo, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLIII

R\$ 249.000,00

(Duzentos e quarenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLIII, localizado na Rua das Graças, nº 292, loja 01, Bairro Graças, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLIV

R\$ 196.000,00
(Cento e noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLIV, localizado na Avenida Marquês de Olinda, nº 150, Bairro Recife, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLV

R\$ 168.000,00
(Cento e sessenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLV, localizado na Rua Vigário Freire, nº 18, Bairro Nossa Senhora das Dores, Caruaru, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLVI

R\$ 145.000,00
(Cento e quarenta e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLVI, localizado na Avenida Coronel Antonio Japiassu, nº 507, Bairro Centro, Arcoverde, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLVII

R\$ 213.000,00
(Duzentos e treze mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLVII, localizado na Rua Rui
Barbosa, nº 131, Bairro Centro, Gravatá, Pernambuco.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLVIII

R\$ 289.000,00

(Duzentos e oitenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLVII, localizado na Avenida Dom João VI, nº 486, Bairro Brotas, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLIX

R\$ 202.000,00
(Duzentos e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLIX, localizado na Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1974, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL L

R\$ 265.000,00
(Duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel L, localizado na Avenida Professor Sabino Silva, nº 650, Bairro Chame-Chame, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LI

R\$ 105.000,00
(Cento e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LI, localizado na Praça do Barbalho, nº 70, Bairro Santo Antônio Além do Campo, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LII

R\$ 251.000,00
(Duzentos e cinquenta e um mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LII, localizado na Rua Conde de Porto Alegre, nº 208, Bairro Iapi, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LIII

R\$ 196.000,00
(Cento e noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LIII, localizado na Rua da Graça,
n° 22, Bairro Graça, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LIV

R\$ 296.000,00
(Duzentos e noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LIV, localizado na Avenida Paulo VI, nº 1890, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LV

R\$ 118.000,00
(Cento e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LV, localizado na Rua Bahia, nº 16,
Bairro Tancredo Neves, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LVI

R\$ 219.000,00

(Duzentos e dezenove mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LVI, localizado na Avenida Manoel
Dias da Silva, nº 1211, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LVII

R\$ 283.000,00
(Duzentos e oitenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LVII, localizado na Avenida Praia de Itapuã, nº 305, Bairro Vilas do Atlantico, Lauro de Freitas, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LVIII

R\$ 105.000,00
(Cento e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LVIII, localizado na Avenida Euclides da Cunha, nº 83, Bairro Graça, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LIX

R\$ 96.000,00
(Noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LIX, localizado na Rua dos
Bandeirantes, nº 118, Bairro Matatu de Brotas, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LX

R\$ 354.000,00

(Trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LX, localizado na Rua Capitão Melo,
nº 33, Bairro Stella Maris, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXI

R\$ 209.000,00
(Duzentos e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXI, localizado na Rua José Ernesto dos Santos, nº 426, Bairro Centro, Lauro de Freitas, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXII

R\$ 147.000,00
(Cento e quarenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXII, localizado na Via Castelo Branco, 2ª Etapa, quadra 06, nº 23, Bairro Castelo Branco, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXIII

R\$ 311.000,00
(Trezentos e onze mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXIII, localizado na Avenida Santos Dumont, nº 4902, Bairro Jardim Aeroporto, Lauro de Freitas, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXIV

R\$ 143.000,00

(Cento e quarenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXIV, localizado na Avenida Aliomar Baleeiro, nº 4420, Bairro São Marcos, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXV

R\$ 202.000,00
(Duzentos e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXV, localizado na Avenida Caminho de Areia, nº 213, Bairro Caminho de Areia, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXVI

R\$ 88.000,00
(Oitenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXVI, localizado na Rua São Cristóvão, nº 1850, quadra 13, lote 285, Bairro Itinga, Lauro de Freitas, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXVII

R\$ 218.000,00
(Duzentos e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXVII, localizado na Praça
Desembargador Montenegro Junior, nº 31, Bairro Centro, Camaçari,
Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXVIII

R\$ 231.000,00
(Duzentos e trinta e um mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXVIII, localizado na Avenida
Presidente Vargas, nº 197, Bairro Campina, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXIX

R\$ 735.000,00
(Setecentos e trinta e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXIX, localizado na Avenida Pedro
Miranda, nº 712, Bairro Pedreira, Belém, Pará.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos pontos comerciais dos imóveis retro descritos, referente aos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE DISTRIBUIDORA BIG BENN S/A, BRASIL PHARMA FIDELIDADE LTDA., BRASIL PHARMA PROMOTORA DE VENDAS LTDA., NEX DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A, REDE NORDESTE DE FARMÁCIA S/A, BRASIL PHARMA S/A, SANT'ANA S/A DROGARIA FARMÁCIAS, DROGARIA AMARILIS S/A, FARMAIS PRODUTOS S/A e DROGARIA FARMAIS LTDA.**, em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1000990-38.2018.8.26.0100.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - Método da Capitalização da Renda de Avaliação

De acordo com a NBR 14653-2 (ABNT, 2011), o método da renda é "aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou prevista".

Esse método deve ser utilizado quando não existirem dados de mercado em quantidade suficiente para utilização do método comparativo direto. É o caso de bens que não possuem similares à venda no mercado, ou não podem ser reproduzidos, mas possuem um potencial de geração de renda.

Nestes casos, podem existir investidores dispostos a pagar um valor determinado pelo ponto passando a usufruí-lo tendo direito sobre seus rendimentos. Este "valor" possui aspectos fundamentais que devem ser justificados pelo engenheiro de avaliações.

Uma das formas de estimar o valor de um bem pelo método da renda é quando utilizamos a taxa de rentabilidade do bem no mercado, caso contrário, se for utilizada uma taxa de renda mínima para o investidor interessado, obtém-se uma estimativa do valor máximo que se pagaria pelo bem.

Assim, é possível determinar o valor de venda ou locatício de um imóvel de acordo com o valor de fluxo de caixa apresentado, sendo que o cálculo inverso também é possível, ou seja, a determinação de um fluxo de caixa, ou estimativa mensal bruta, partindo-se de uma taxa aplicada para cálculos dos valores inerentes ao imóvel.

Existe mais de um método de avaliação de ponto comercial, porém todos são complexos e determinados de uma forma indireta com o auxílio de variáveis mercadológicas sazonais, com variações até mesmo diárias.

Para avaliação do ponto, é necessário:

a) Listar todos os móveis, equipamentos e utensílios.

b) Fazer o levantamento da situação financeira da empresa:

- faturamento;
- imposto;
- comissão de venda;
- custo da mercadoria vendida;
- custo fixo;
- pagamento de empréstimos;
- pagamento de dívidas, etc.

c) Rever o cenário em que se encontra a empresa:

- desenvolvimento econômico do local;
- entrada e saída de concorrentes na localidade;
- grau de rivalidade entre a concorrência;
- tendência de mercado do segmento em que a empresa está inserida;
- crescimento ou decréscimo do faturamento da empresa;
- aumento ou redução da quantidade de clientes; e
- outras questões que estejam relacionadas com a empresa.

d) Listar a carteira de cliente:

- Quantos clientes existem cadastrados na empresa?
- Quantos clientes deixaram de comprar na empresa?
- Quantos clientes continuam comprando na empresa?

e) Levantar os indicadores econômicos

- Qual o PIB do Brasil, do estado e da cidade?
- Qual a tendência de crescimento ou decréscimo do PIB?
- Qual o grau de endividamento da população?

- Qual o grau de investimento sendo realizado na localidade?
- Quais as taxas e juros estipulados para aplicações financeiras?

Conforme visualizado, o presente trabalho demanda sobre a avaliação do ponto comercial de lojas farmacêuticas que, devido a problemas de natureza econômica, está no presente litígio.

Portanto, as respostas a algumas questões apontadas acima se tornaram inequívocas, expondo que os recursos aplicados estavam no limite das faixas sedimentadas no mercado, levando a empresa para o seu momento atual. Assim, tal cenário está implícito nos cálculos efetuados no presente trabalho.

Outra situação peculiar, que é abordada no Laudo, é a escassez de documentos financeiros, mesmo diante da grande quantidade de páginas anexadas aos Autos, sendo possível a determinação somente da situação da empresa, os valores locatícios de cada unidade, seu contrato de locação, demais índices econômicos nacionais e comportamento empírico do mercado.

Como o método da renda é "aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou prevista" é necessário a determinação do valor do limite inferior de faturamento da empresa, levando-se em consideração seu estado atual.

O faturamento bruto, para manter uma margem de lucratividade que viabilize a sobrevivência e o desenvolvimento das atividades dos negócios, não comprometendo o aumento de custos operacionais deve ser superior às despesas implícitas do negócio, sendo uma delas, o aluguel, que conforme estudo realizado, é recomendável que seu valor esteja entre 8% e 11% do faturamento bruto.

Portanto, é crível de se determinar que o fator de 20% significa, sem contestação, um valor de quebra do paradigma.

Tratando-se de empresa sob litígio, o valor acima citado pode ser considerado, determinando-se que o aluguel permeava a faixa limite e que dado o momento econômico, concretizou-se a extrapolação que demandou a presente causa.

Uma vez determinado o faturamento mensal de cada unidade avalianda, passa-se a calcular o montante a ser determinado por cada ponto comercial, ainda sob o critério e variáveis descritas acima e listados abaixo, de acordo com a Federação Brasileira das Redes Associativistas e Independentes de Farmácias e a Farmarcas, que é uma associação criada para administrar agrupamentos farmacêuticos e redes associativistas que sejam vinculados à Febrifar:

Visibilidade da loja;
Acessibilidade;
Fluxo de pessoas;
Fluxo de carros;
Tempo do comércio no local;
Localização em relação à concorrência;
Posição do imóvel na quadra;
Presença de estacionamento.

Tem-se, na literatura técnica, que a faixa de transações realmente realizadas, do valor do ponto versus faturamento bruto mensal possui índice de 2 a 5 vezes, respeitando-se as variáveis acima expostas.

Ainda como parâmetro, houve a linearização com o auxílio da reta $-0,03125*Va + 1,46875$ para alugueis acima de R\$ 15.000,00, tendo em vista os parâmetros supra, pontos de marketing e situação geral.

Tem-se para os parâmetros apresentados a seguir:

Fator	Situação	Visibilidade da Loja
5	Muito Bom	Frente múltipla, com totem e fachada iluminada, com visibilidade a longa distância
4	Bom	Confinada em shopping, galeria e adjacentes como loja âncora. Frente múltipla ou meio de quadra com fachada iluminada
3	Normal	Confinada em shopping, galerias e adjacentes como loja satélite. Meio de quadra com fachada iluminada
2	Regular	Visibilidade reduzida, com frente de até 10 m ² , fachada pintada
1	Ruim	Com obstáculo que impeça a visibilidade
0	Muito Ruim	Sobreloja ou sala comercial

Fator	Situação	Acessibilidade
5	Muito Bom	Acessibilidade direta
4	Bom	Acessibilidade com desnível
3	Normal	Acessibilidade por rampa
2	Regular	Acessibilidade por escada
1	Ruim	Sobreloja com acessibilidade por elevador
0	Muito Ruim	Sobreloja com acessibilidade somente por escada

Fator	Situação	Fluxo de Pessoas
5	Muito Bom	Intenso fluxo de pessoas, potenciais e habituais consumidores do negócio e, exclusividade na oferta ou serviço
4	Bom	Intenso fluxo de pessoas, potenciais consumidores do negócio, com várias lojas de oferta ou serviço
3	Normal	Fluxo de pessoas, consumidores do negócio, com várias lojas oferta ou serviço
2	Regular	Fluxo transitório de pessoas sendo pontuais consumidores
1	Ruim	Baixo fluxo de pessoas sendo pontuais consumidores
0	Muito Ruim	Baixo fluxo de pessoas sendo consumidores esporádicos

Fator	Situação	Fluxo de Carros
5	Muito Bom	Intenso tráfego de automóveis em avenida larga
4	Bom	Intenso tráfego de automóveis em rua principal
3	Normal	Tráfego de automóveis em rua secundária comercial
2	Regular	Tráfego de automóveis em rua secundária
1	Ruim	Tráfego de automóveis em rua sem saída
0	Muito Ruim	Sem acesso de veículo

Fator	Situação	Tempo do Comércio no Local
5	Muito Bom	21 ou mais anos
4	Bom	16 a 20 anos
3	Normal	11 a 15 anos
2	Regular	6 a 10 anos
1	Ruim	2 a 5 anos
0	Muito Ruim	0 a 1 ano

Fator	Situação	Localização em relação à concorrência
5	Muito Bom	Não há concorrentes nas quadras circunvizinha
4	Bom	Há empresa do mesmo segmento somente na quadra oposta do imóvel
3	Normal	Não há concorrentes na mesma face nem na face oposta do imóvel
2	Regular	Não há empresas do mesmo segmento na mesma face do imóvel
1	Ruim	Empresa do mesmo segmento na mesma face do imóvel
0	Muito Ruim	Mais de uma empresa do mesmo segmento na mesma face do imóvel

Fator	Situação	Posição do Imóvel na Quadra
5	Muito Bom	Esquina com duas Ruas movimentadas ou meio de quadra, mas próximo à saída de metrô, trem ou ponto de ônibus
4	Bom	Esquina e Frente para Rua movimentada
3	Normal	Frente para duas Ruas sem muito movimento
2	Regular	Meio de quadra
1	Ruim	Meio de quadra em Ruas estreitas e pouco conhecida
0	Muito Ruim	Fim de beco

Fator	Situação	Presença de Estacionamento
5	Muito Bom	Estacionamento amplo em frente a loja
4	Bom	Estacionamento amplo no subsolo
3	Normal	Estacionamento na Rua, porém em frente à loja
2	Regular	Estacionamento na Rua com bastante vaga disponível próximo
1	Ruim	Estacionamento na Rua, porém local movimentado (difícil de achar vaga)
0	Muito Ruim	Sem lugar para estacionar

Sendo utilizada como fator a tabela abaixo:

Fator	Valor
2	0 a 10
3	10 a 19
4	20 a 29
5	30 a 40

Houveram, ainda, para a determinar do valor do ponto, o fator de 70% naquele obtido com a tabela acima, em que resultou nos meses utilizados para a obtenção do valor teórico do ponto.

Para a determinação do valor do mercado, foi utilizado o índice empírico de fator comercial estudado para cada caso, para que fossem obedecidas as posturas de mercado local, tendo como embasamento o conhecimento da prática transacionada.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL I

**Avenida Conde da Boa Vista, nº 88, Bairro Boa Vista, Recife,
Pernambuco.**

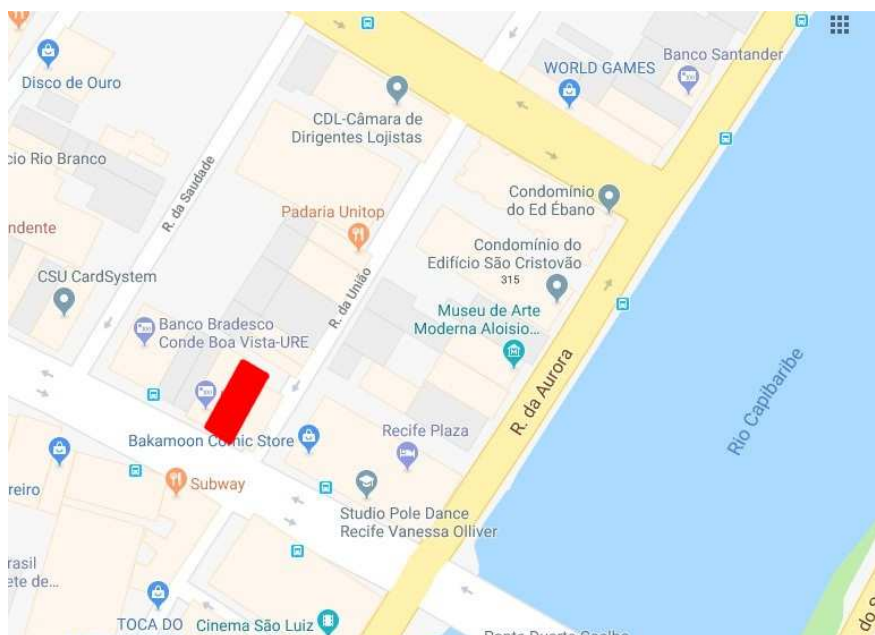
III - VISTORIA

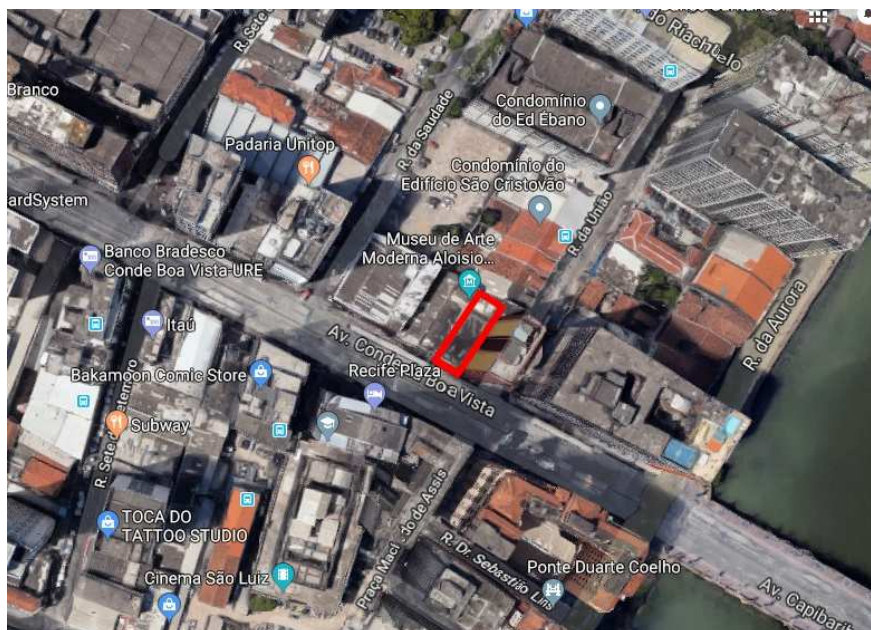
3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Conde da Boa Vista, nº 88**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua da União e Rua da Saúde**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





3.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na imagem a seguir:



IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel I	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	0
Total:	19

4.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	I
LOJA	222
ENDEREÇO	Avenida Conde da Boa Vista, nº 88
BAIRRO	Boa Vista
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	31.05.2012
M2	260,10
ÁREA PONDERADA	260,10
ALUGUEL	R\$ 19 016,54
VALOR/m²	73,11
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 16 629,64
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 83 148,22
NOTA	19
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 174 611,25
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 192 072,38

Ou, em números redondos:

R\$ 192.000,00

(Cento e noventa e dois mil reais)

setembro/18

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL II

**Rua Forte de São Pedro, nº 157, Bairro Campo Grande, Salvador,
Bahia.**

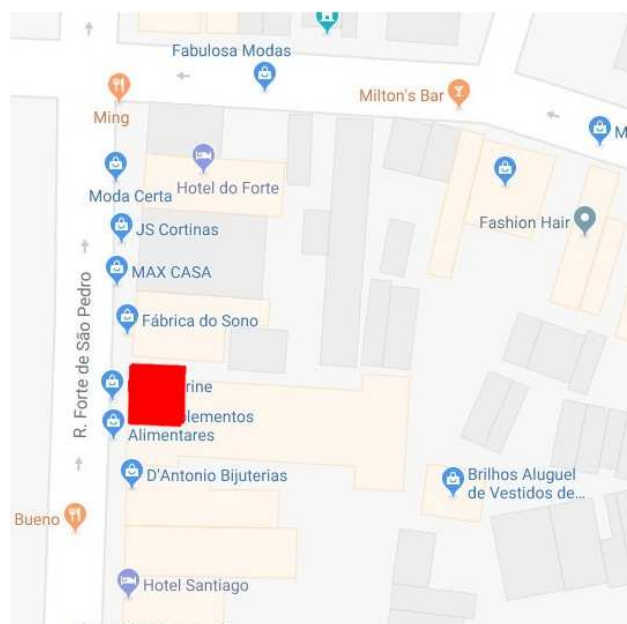
V - VISTORIA

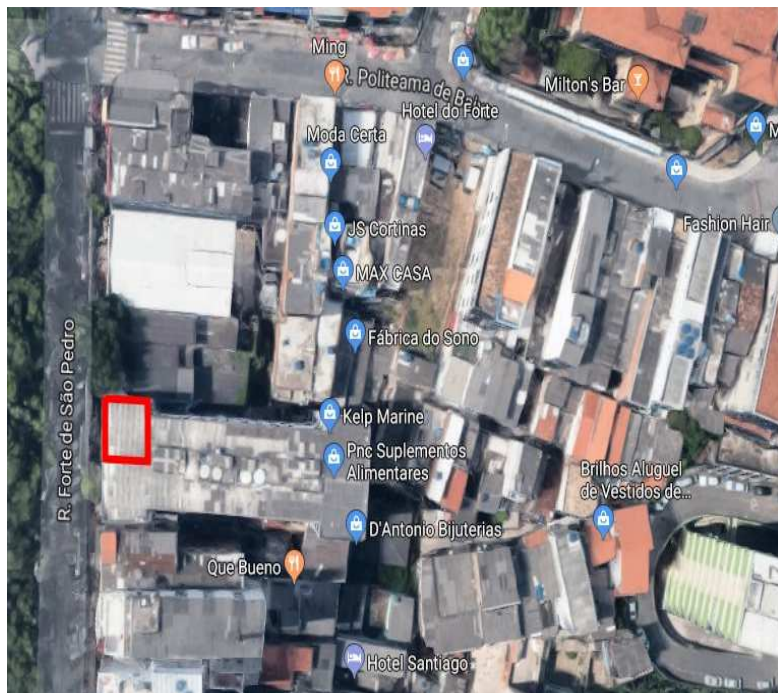
5.1 - LOCAL

5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Forte de São Pedro, nº 157**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Ladeira da Fonte e Gamboa de Cima**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





5.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



VI - CÁLCULOS AVALIATIVOS

6.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel II	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	19

6.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	II
LOJA	2
ENDEREÇO	Rua Forte de São Pedro, nº 157
BAIRRO	Campo Grande
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	02.08.2015
M2	79,68
ÁREA PONDERADA	79,68
ALUGUEL	R\$ 7 282,02
VALOR/m²	91,39
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7 282,02
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 36 410,10
NOTA	19
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 76 461,21
FATOR MERCADO	2,90
VALOR MERCADO	R\$ 221 737,51

Ou, em números redondos:

R\$ 222.000,00

(Duzentos e vinte e dois mil reais)

setembro/18

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL III

**Avenida Sete de Setembro, nº 140, Bairro Dois de Julho, Salvador,
Bahia.**

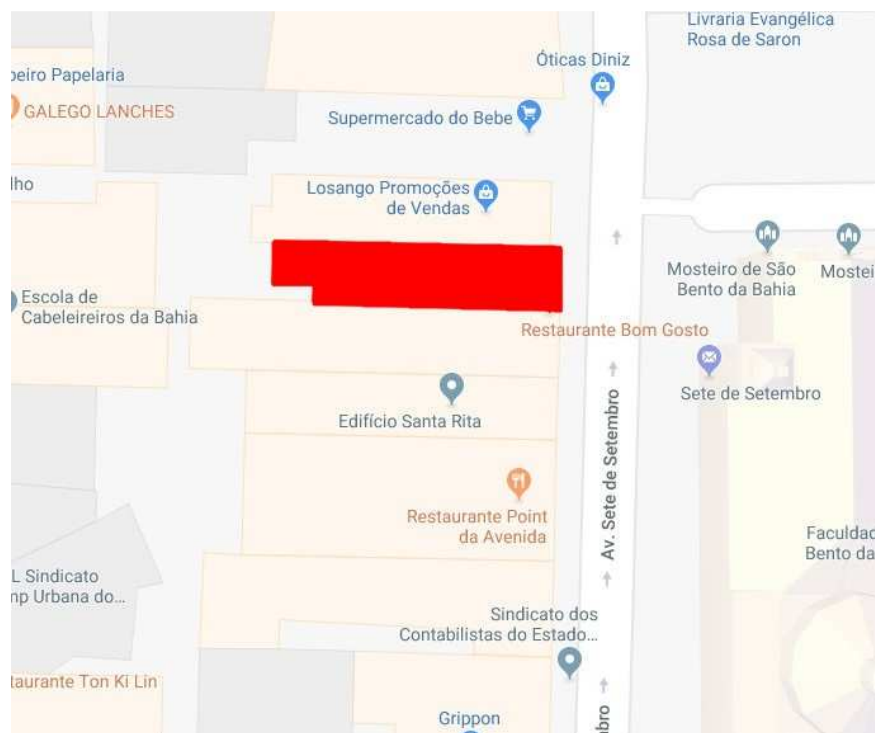
VII - VISTORIA

7.1 - LOCAL

7.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Sete de Setembro, nº 140**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Carlos Gomes e Praça Castro Alves**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





7.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



VIII - CÁLCULOS AVALIATIVOS

8.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel III	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	20

8.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	III
LOJA	6
ENDEREÇO	Avenida Sete de Setembro, nº 140
BAIRRO	Dois de Julho
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.12.2009
M2	196,5
ÁREA PONDERADA	196,50
ALUGUEL	R\$ 4 500,00
VALOR/m²	22,90
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4 500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 22 500,00
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 63 000,00
FATOR MERCADO	2,90
VALOR MERCADO	R\$ 182 700,00

Ou, em números redondos:

R\$ 183.000,00

(Cento e oitenta e três mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL IV

Rua Barão de Cotegipe, nº 75, Bairro Calçada, Salvador, Bahia.

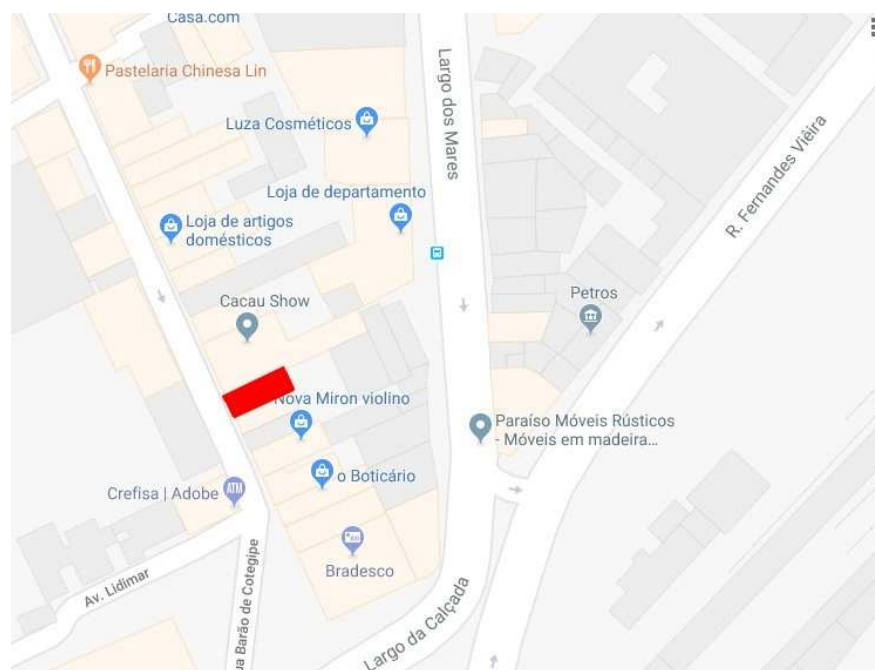
IX - VISTORIA

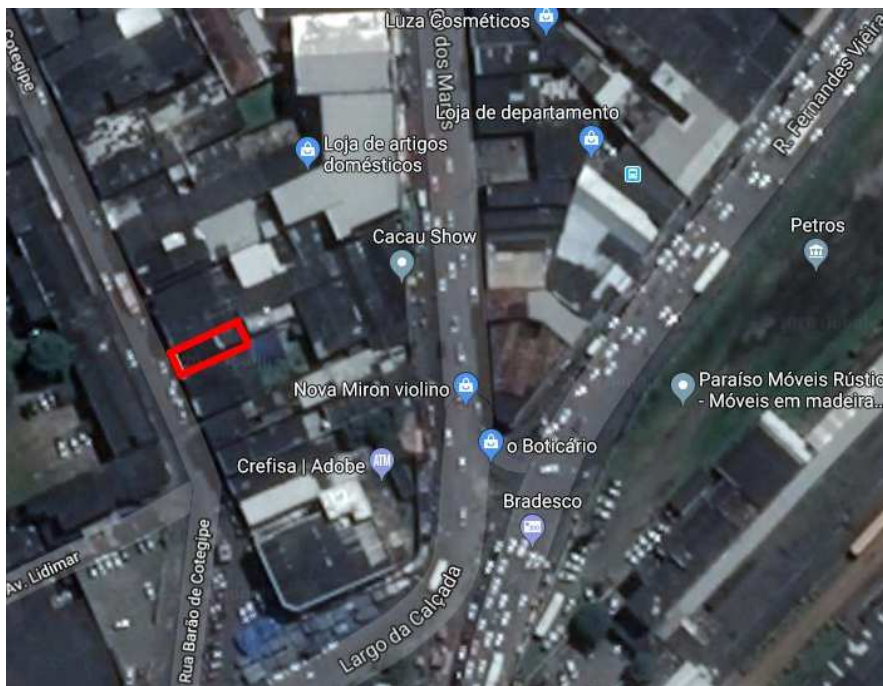
9.1 - LOCAL

9.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Barão de Cotegipe, nº 75**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Padre Antonio de Sá, Largo da Calçada e Rua do Imperador**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





9.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



X - CÁLCULOS AVALIATIVOS

10.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel IV	
Visibilidade:	1
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	21

10.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	IV
LOJA	10
ENDEREÇO	Rua Barão de Cotegipe, nº 75
BAIRRO	Calçada
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	18.02.2006
M2	56,38
ÁREA PONDERADA	56,38
ALUGUEL	R\$ 4 000,00
VALOR/m²	70,95
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4 000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 20 000,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 56 000,00
FATOR MERCADO	3,80
VALOR MERCADO	R\$ 212 800,00

Ou, em números redondos:

R\$213.000,00
(Duzentos e treze mil reais)
setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL V

**Rua Frederico Costa, nº 55, Bairro Engenho Velho de Botas,
Salvador, Bahia.**

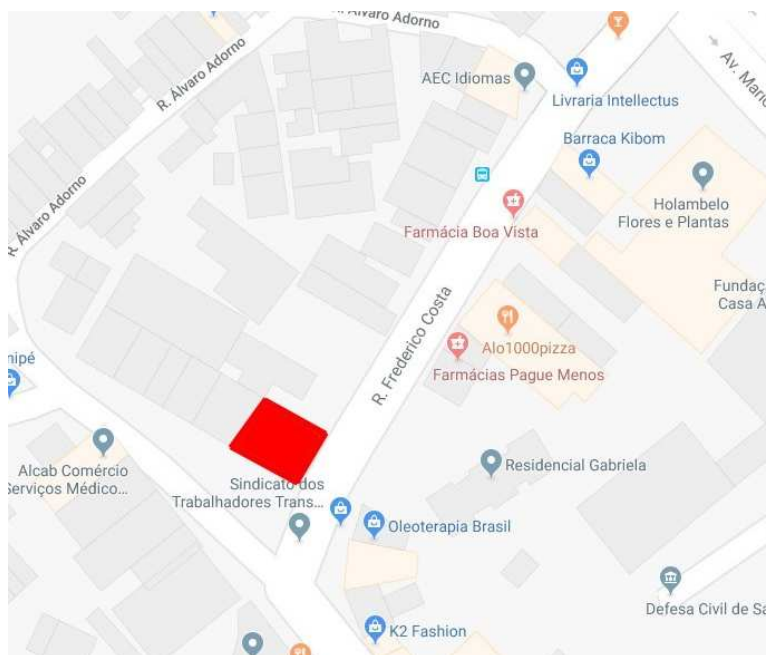
XI - VISTORIA

11.1 - LOCAL

11.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Frederico Costa**, nº 55, no quarteirão completado pelas vias: **Ladeira do Pepino** e **Rua Álvaro Adorno**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





11.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

12.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel V	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	2
Total:	25

12.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	V
LOJA	22
ENDEREÇO	Rua Frederico Costa, nº 55
BAIRRO	Engenho Velho de Brotas
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	17.10.2003
M2	256,66
ÁREA PONDERADA	256,66
ALUGUEL	R\$ 4 403,94
VALOR/m²	17,16
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4 403,94
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 22 019,70
NOTA	25
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 61 655,16
FATOR MERCADO	2,90
VALOR MERCADO	R\$ 178 799,96

Ou, em números redondos:

R\$179.000,00

(Cento e setenta e nove mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL VI

Avenida Amaralina, nº 35, Bairro Amaralina, Salvador, Bahia.

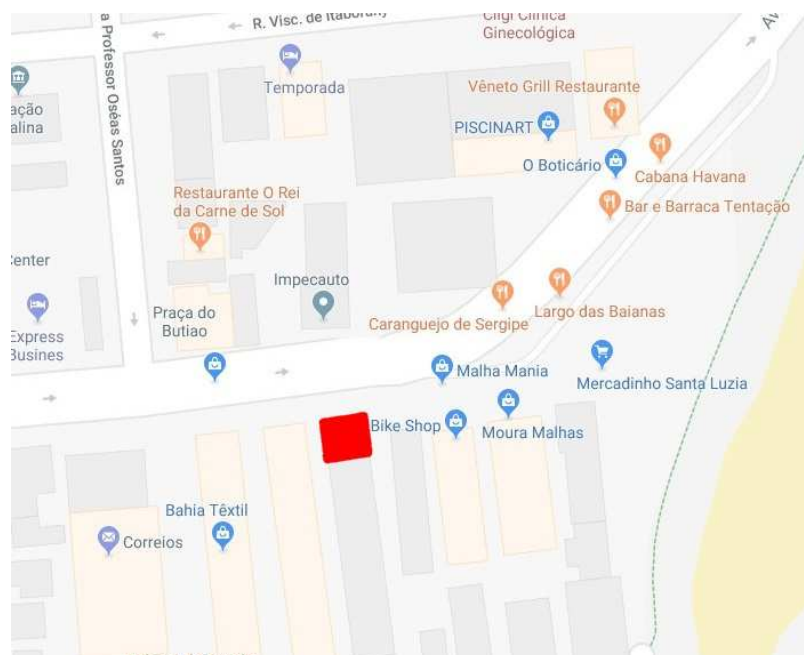
XIII - VISTORIA

13.1 - LOCAL

13.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Amaralina, nº 35**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Octávio Mangabeira, Rua do Balneário e Rua Conde da Castanheira**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





13.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

14.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel VI	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	4
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	28

14.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	VI
LOJA	45
ENDEREÇO	Avenida Amaralina, nº 35
BAIRRO	Amaralina
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	02.05.2000
M2	95,00
ÁREA PONDERADA	108,20
ALUGUEL	R\$ 8 500,00
VALOR/m²	78,56
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 8 500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 42 500,00
NOTA	28
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 119 000,00
FATOR MERCADO	1,00
VALOR MERCADO	R\$ 119 000,00

Ou, em números redondos:

R\$119.000,00

(Cento e dezenove mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL VII

Avenida São Marcos, nº 32, Bairro São Marcos, Salvador, Bahia.

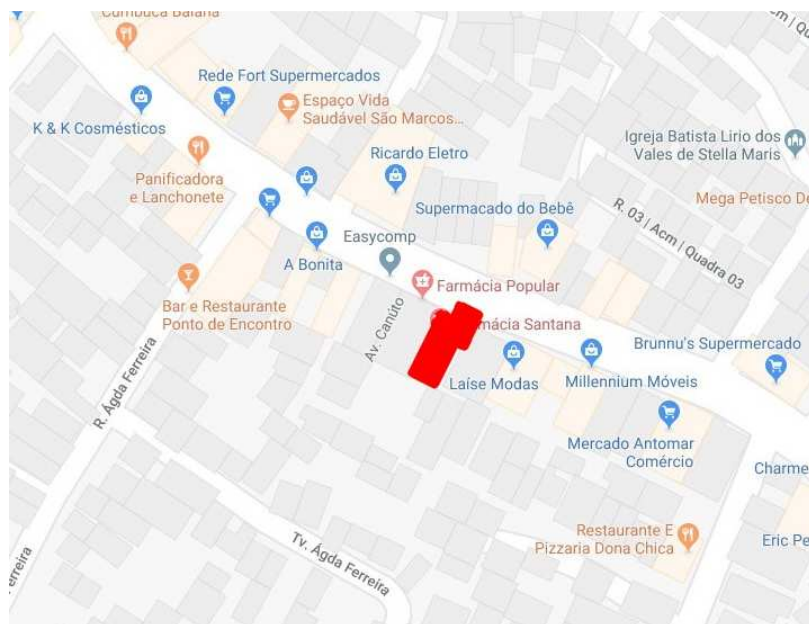
XV - VISTORIA

15.1 - LOCAL

15.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida São Marcos**, nº 32, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Rio Ave** e **Avenida Canúto**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





15.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XVI - CÁLCULOS AVALIATIVOS

16.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel VII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	3
Total:	21

16.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	VII
LOJA	62
ENDEREÇO	Avenida São Marcos, nº 32
BAIRRO	São Marcos
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	31.09.2013
M2	123,5
ÁREA PONDERADA	127,60
ALUGUEL	R\$ 7 500,00
VALOR/m²	58,78
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7 500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 37 500,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 105 000,00
FATOR MERCADO	2,00
VALOR MERCADO	R\$ 210 000,00

Ou, em números redondos:

R\$210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL VIII

Rua Vinte e Um de Abril, nº 94, Bairro Centro, Candeias, Bahia.

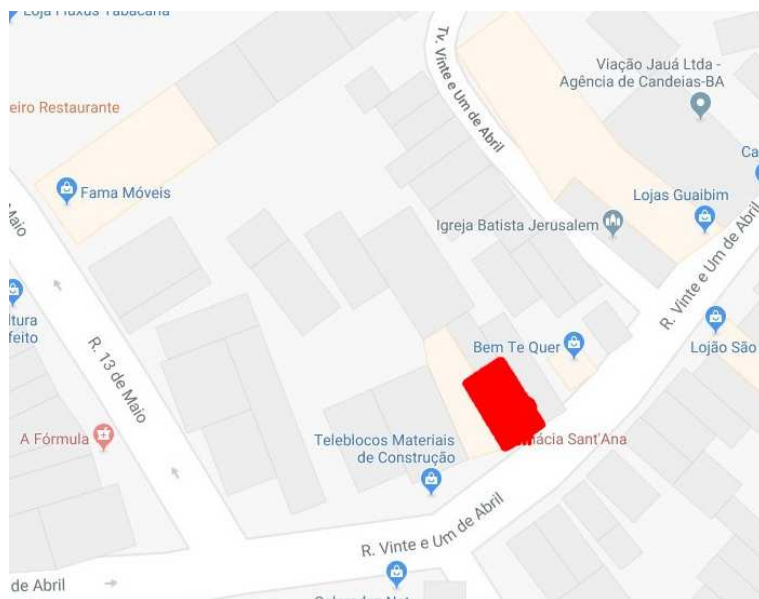
XVII - VISTORIA

17.1 - LOCAL

17.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Vinte e Um de Abril, nº 94**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Vinte e Um de Abril e Rua Treze de Maio**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





17.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XVIII - CÁLCULOS AVALIATIVOS

18.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel VIII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	2
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	18

18.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	VIII
LOJA	67
ENDEREÇO	Rua Vinte e Um de Abril, nº 94
BAIRRO	Centro
CIDADE	Candeias
UF	BA
INÍCIO	01.08.2012
M2	114,00
ÁREA PONDERADA	114,00
ALUGUEL	R\$ 7 000,00
VALOR/m²	61,40
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7 000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 35 000,00
NOTA	18
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 73 500,00
FATOR MERCADO	1,80
VALOR MERCADO	R\$ 132 300,00

Ou, em números redondos:

R\$132.000,00

(Cento e trinta e dois mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL IX

**Rua Mello Moraes Filho, nº 327, Bairro Fazenda Grande do Retiro,
Salvador, Bahia.**

XIX - VISTORIA

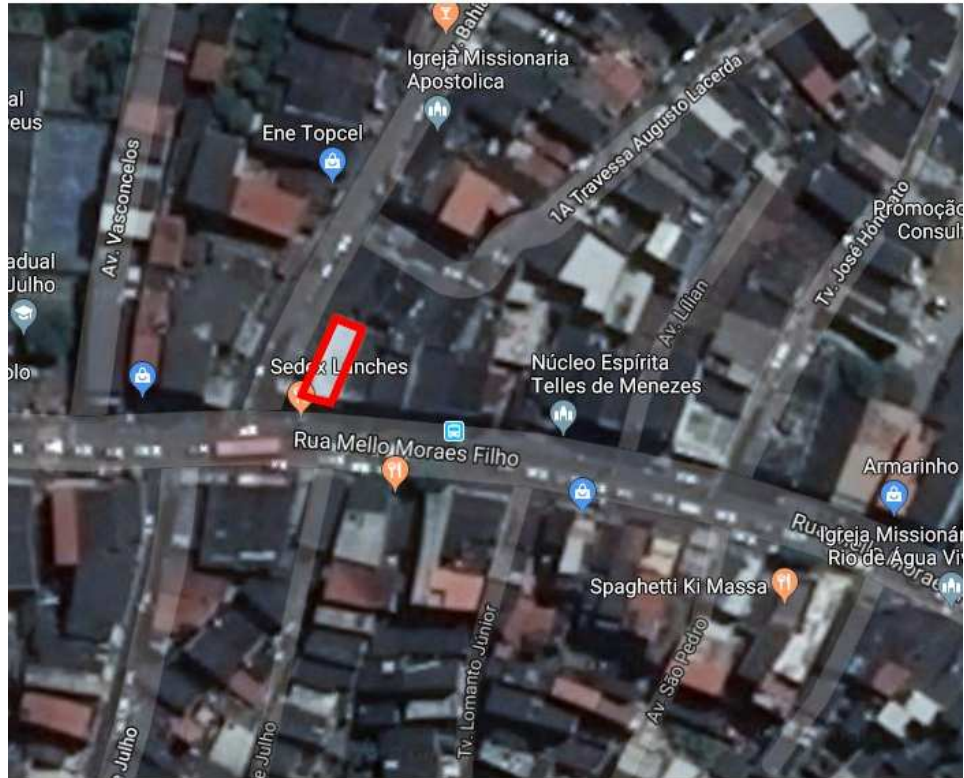
19.1 - LOCAL

19.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Mello Moraes Filho, nº 327**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Bahia e Travessa José Hónorato**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





19.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XX - CÁLCULOS AVALIATIVOS

20.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel IX	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	22

20.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	IX
LOJA	71
ENDEREÇO	Rua Mello Moraes Filho, nº 327
BAIRRO	Fazenda Grande do Retiro
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	13.03.2013
M2	70,20
ÁREA PONDERADA	70,20
ALUGUEL	R\$ 6 500,00
VALOR/m²	92,59
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 6 500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 32 500,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 91 000,00
FATOR MERCADO	1,30
VALOR MERCADO	R\$ 118 300,00

Ou, em números redondos:

R\$118.000,00

(Cento e dezoito mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL X

Praça Francisco Manoel, nº 07, Bairro Cabula, Salvador, Bahia.



21.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

22.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel X	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	3
Total:	20

22.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	X
LOJA	72
ENDEREÇO	Praça Francisco Manoel, nº 07
BAIRRO	Cabula
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.06.2009
M2	87,60
ÁREA PONDERADA	91,60
ALUGUEL	R\$ 5 573,62
VALOR/m²	60,85
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 5 573,62
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 27 868,10
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 78 030,68
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$ 117 046,02

Ou, em números redondos:

R\$117.000,00

(Cento e dezessete mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XI

Avenida Rui Barbosa, nº 98, Bairro Centro, Simões Filho, Bahia.

XXIII - VISTORIA

23.1 - LOCAL

23.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Rui Barbosa, nº 98**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Apolinário da Hora e Rua Dom Campos**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





23.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XXIV- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

24.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XI	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	20

24.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XI
LOJA	73
ENDEREÇO	Avenida Rui Barbosa, 98
BAIRRO	Centro
CIDADE	Simões Filho
UF	BA
INÍCIO	10.09.2009
M2	110,40
ÁREA PONDERADA	110,40
ALUGUEL	R\$ 10 000,00
VALOR/m²	90,58
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 10 000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 50 000,00
NOTA	20
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 105 000,00
FATOR MERCADO	2,00
VALOR MERCADO	R\$ 210 000,00

Ou, em números redondos:

R\$210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XII

Rua Oito de Novembro, nº 137, Bairro Pirajá, Salvador, Bahia.

XXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

26.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	23

26.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XII
LOJA	79
ENDEREÇO	Rua Oito de Novembro, nº 137
BAIRRO	Pirajá
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	07.12.2009
M2	203,00
ÁREA PONDERADA	208,60
ALUGUEL	R\$ 3 000,00
VALOR/m²	14,38
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 3 000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 15 000,00
NOTA	23
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 42 000,00
FATOR MERCADO	5,50
VALOR MERCADO	R\$ 231 000,00

Ou, em números redondos:

R\$231.000,00

(Duzentos e trinta e um mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XIII

Rua Jayme Vieira Lima, nº 43, Bairro Pau da Lima, Salvador, Bahia.

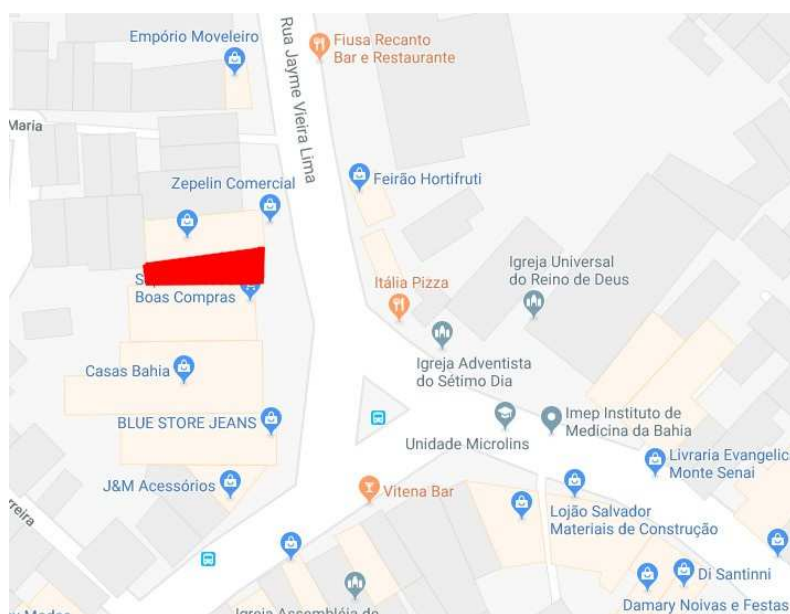
XXVII - VISTORIA

27.1 - LOCAL

27.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Jayme Vieira Lima, nº 43**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Coração de Maria, Travessa Avani Ferreira e Rua Dr. Arthur Gonzales**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





27.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XXVIII- CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

28.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XIII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	0
Total:	17

28.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XIII
LOJA	81
ENDEREÇO	Rua Jayme Vieira Lima, nº 43
BAIRRO	Pau da Lima
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.02.2015
M2	180,00
ÁREA PONDERADA	180,00
ALUGUEL	R\$ 9 500,00
VALOR/m²	52,78
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 9 500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 47 500,00
NOTA	17
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 99 750,00
FATOR MERCADO	1,80
VALOR MERCADO	R\$ 179 550,00

Ou, em números redondos:

R\$179.000,00

(Cento e setenta e nove mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XIV

Estrada do Matadouro, nº 08, Bairro Águas Claras, Salvador, Bahia.

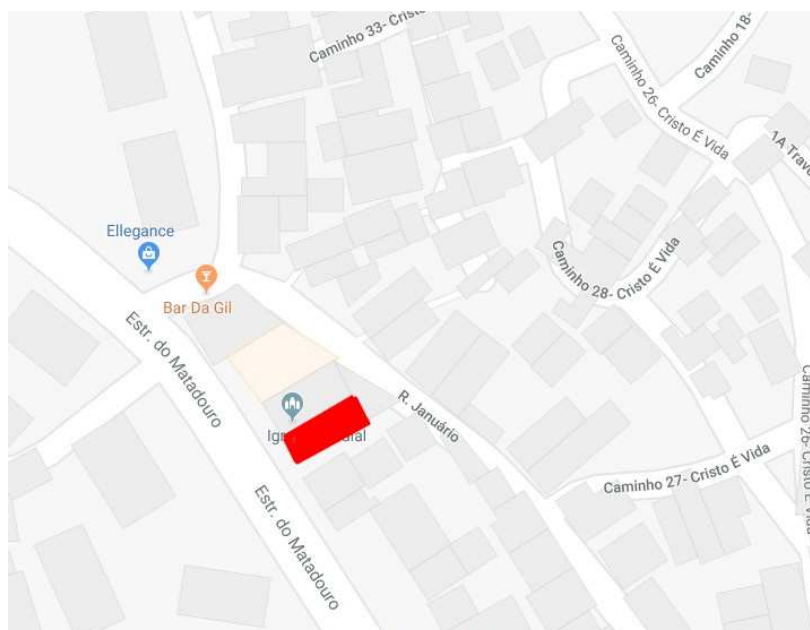
XXIX - VISTORIA

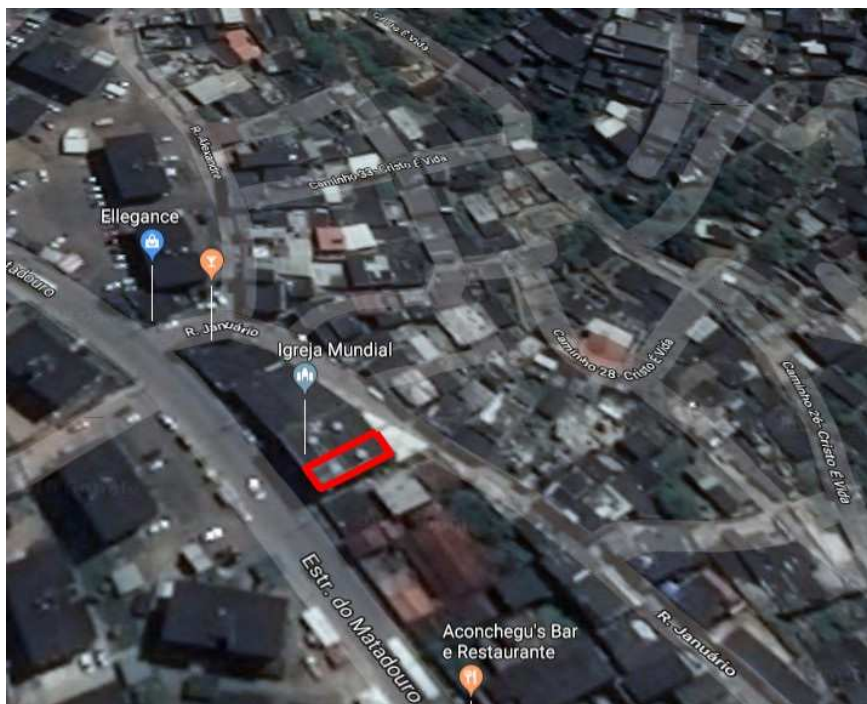
29.1 - LOCAL

29.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada do Matadouro, nº 08**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Januário e Caminho 10 - Cristo é Vida**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





29.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XXX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

30.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XIV	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	3
Total:	21

30.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XIV
LOJA	86
ENDEREÇO	Estrada do Matadouro, nº 08
BAIRRO	Águas Claras
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	19.07.2010
M2	95,00
ÁREA PONDERADA	101,40
ALUGUEL	R\$ 8 000,00
VALOR/m²	78,90
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 8 000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 40 000,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 112 000,00
FATOR MERCADO	1,60
VALOR MERCADO	R\$ 179 200,00

Ou, em números redondos:

R\$179.000,00

(Cento e setenta e nove mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XV

**Rua Cosme de Farias, nº 185, Bairro Cosme de Farias, Salvador,
Bahia.**

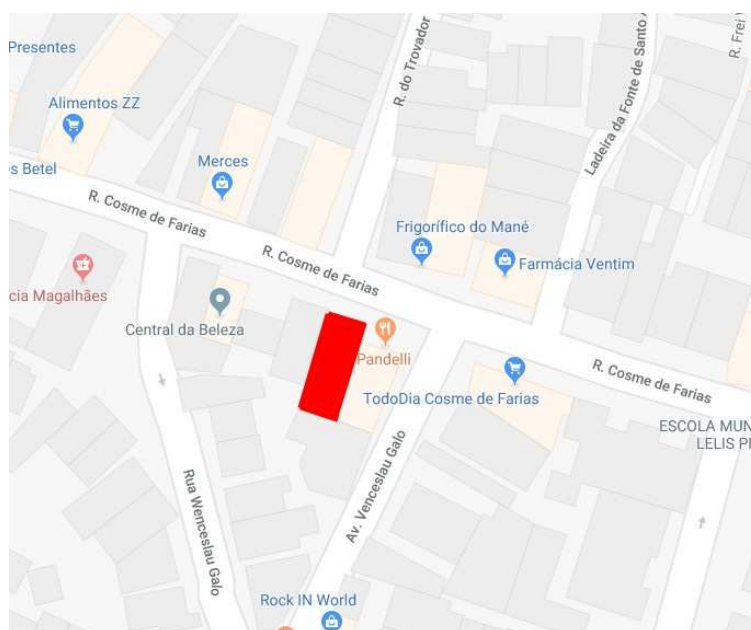
XXXI - VISTORIA

31.1 - LOCAL

31.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Cosme de Farias, nº 185**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Venceslau Galo e Rua Wenceslau Galo**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





31.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XXXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

32.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XV	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	19

32.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XV
LOJA	89
ENDEREÇO	Rua Cosme de Farias, nº 185
BAIRRO	Cosme de Farias
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	10.09.2010
M2	133,70
ÁREA PONDERADA	133,70
ALUGUEL	R\$ 5 000,00
VALOR/m²	37,40
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 5 000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 25 000,00
NOTA	19
MESES	5
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 87 500,00
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 96 250,00

Ou, em números redondos:

R\$96.000,00

(Noventa e seis mil reais)

setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XVI

**Rua Marechal Deodoro, nº 346, Bairro Centro, Feira de Santana,
Bahia.**

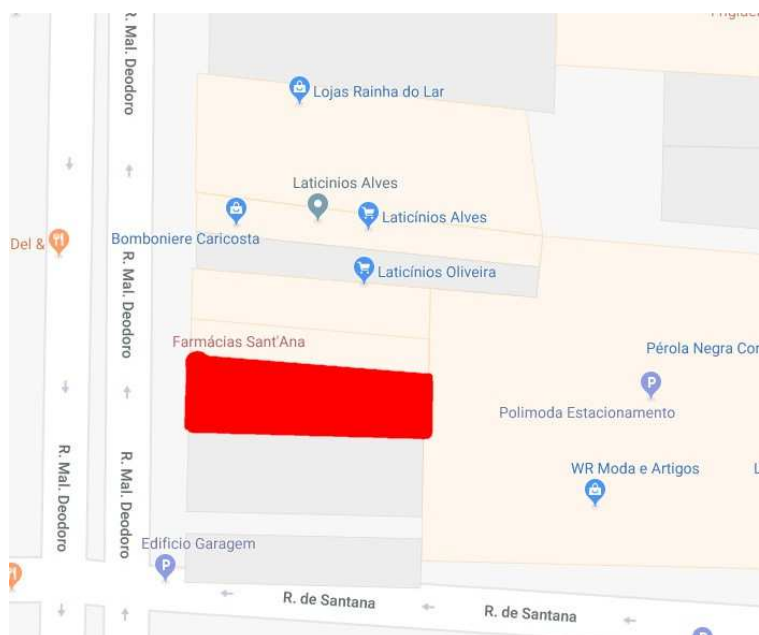
XXXIII - VISTORIA

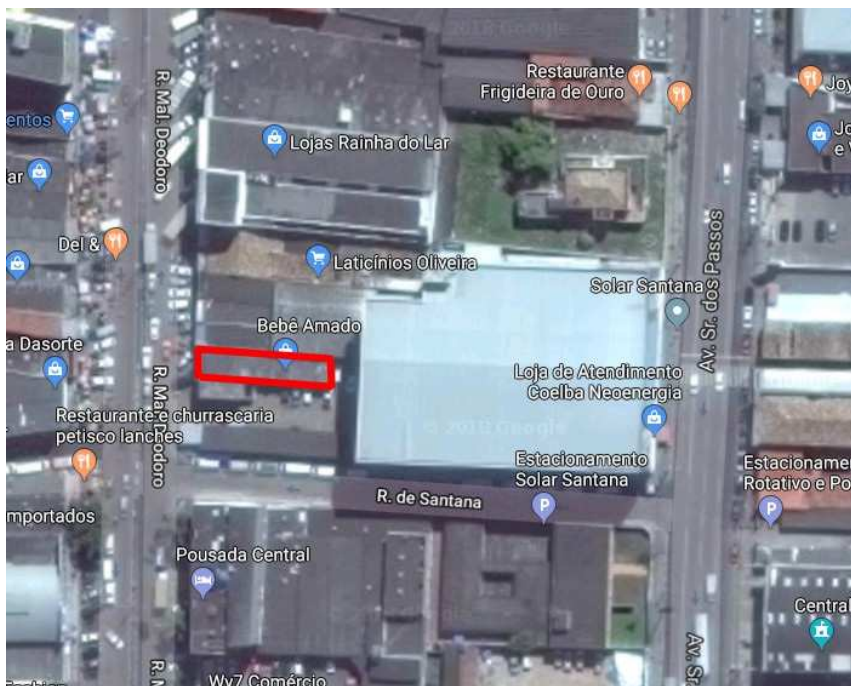
33.1 - LOCAL

33.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Marechal Deodoro, nº 346**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua de Santana, Avenida Senhor dos Passos e Avenida Sampaio**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





33.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotografia que segue:



XXXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

34.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XVI	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	22

34.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XVI
LOJA	103
ENDEREÇO	Rua Marechal Deodoro, nº 346
BAIRRO	Centro
CIDADE	Feira de Santana
UF	BA
INÍCIO	22.03.2011
M2	156,00
ÁREA PONDERADA	156,00
ALUGUEL	R\$ 3 700,00
VALOR/m²	23,72
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 3 700,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 18 500,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 51 800,00
FATOR MERCADO	1,40
VALOR MERCADO	R\$ 72 520,00

Ou, em números redondos:

R\$ 72.000,00

(Setenta e dois mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XVII

Rua Bento Berilo, nº 141, Bairro Centro, Ilhéus, Bahia.

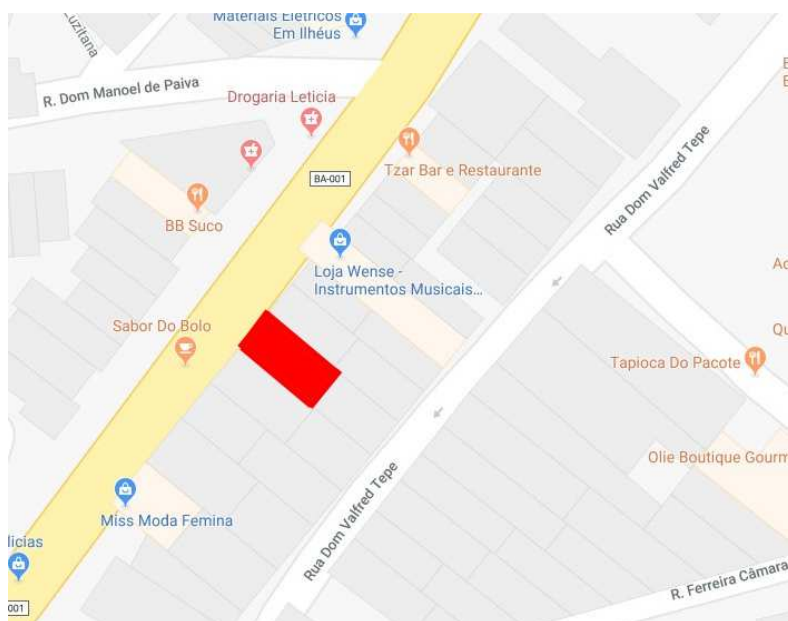
XXXV - VISTORIA

35.1 - LOCAL

35.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Bento Berilo, nº 141**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Magid Hage, Rua Dom Valfred Tepe e Rua Santos Dumont**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





35.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XXXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

36.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XVII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	18

36.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XVII
LOJA	197
ENDEREÇO	Avenida Conselheiro Aguiar, 3810
BAIRRO	Boa Viagem
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	15/09/2011
ÁREA PONDERADA	389,53
ALUGUEL	R\$28.100,63
VALOR/m²	72,14
VALOR REFERÊNCIA	R\$16.596,38
EST. MENSAL BRUTO	R\$82.981,91
NOTA	20
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$174.262,00
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$209.114,41

Ou, em números redondos:

R\$ 210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XVIII

Rua Engenheiro Austrícliano nº 9, Bairro São Caetano, Salvador, Bahia.

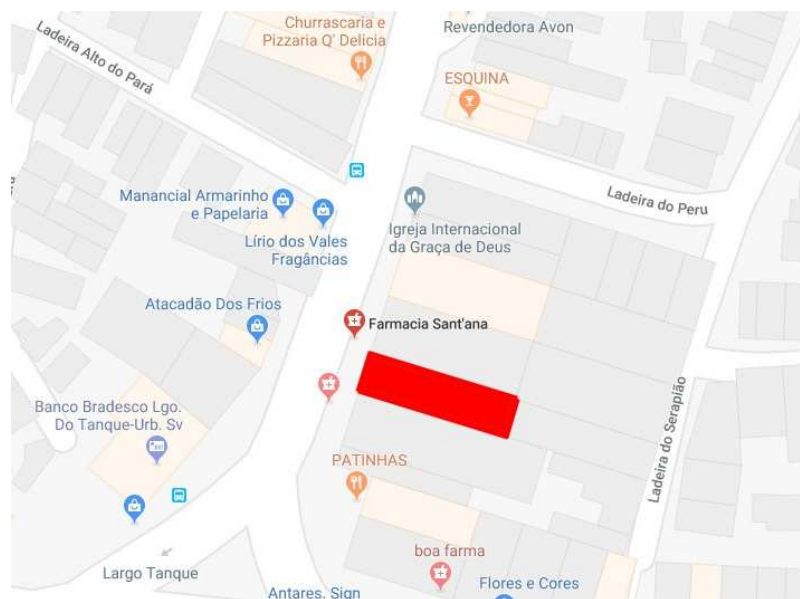
XXXVII - VISTORIA

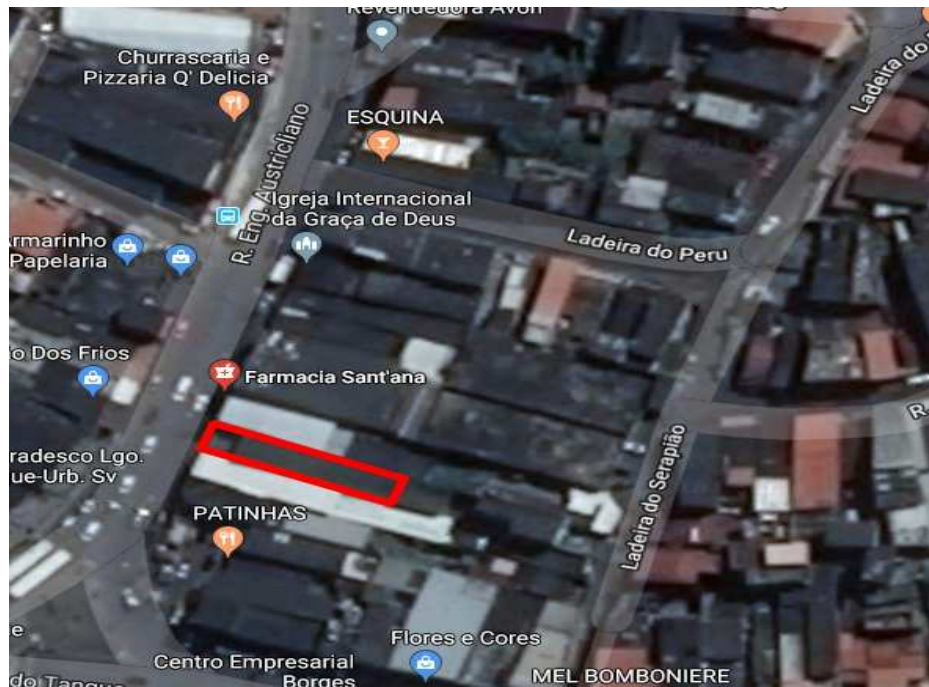
37.1 - LOCAL

37.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Engenheiro Austrícliano nº 9**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida General San Martim Largo do Tanque, Ladeira do Serapião e Ladeira do Peru.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





37.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XXXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

38.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XVIII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	5
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	0
Total:	18

39.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XVIII
LOJA	198
ENDEREÇO	Rua Amaro Bezerra, 419
BAIRRO	Derby
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	01/04/2016
ÁREA PONDERADA	530,41
ALUGUEL	R\$17.409,26
VALOR/m²	32,82
VALOR REFERÊNCIA	R\$16.098,53
EST. MENSAL BRUTO	R\$80.492,64
NOTA	28
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$225.379,39
FATOR MERCADO	1,60
VALOR MERCADO	R\$360.607,02

Ou, em números redondos:

R\$ 360.000,00

(Trezentos e sessenta mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XIX

**Alameda Ramiro Santos, nº 02, Bairro Cento, Vitória Boa Conquista,
Bahia.**

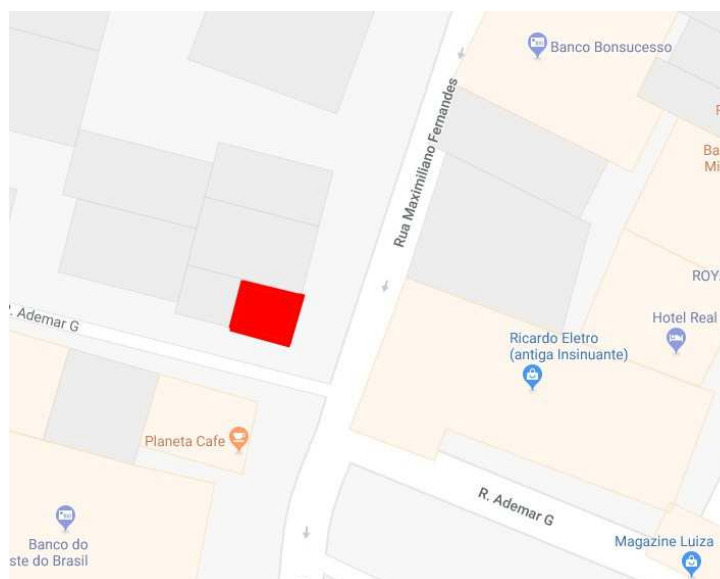
XXXIX - VISTORIA

39.1 - LOCAL

39.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Alameda Ramiro Santos, nº 02**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Ernesto Dantas e Rua Ademar G.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





39.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XL - CÁLCULOS AVALIATIVOS

40.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XIX	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	5
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	0
Total:	24

41.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XIX
LOJA	228
ENDEREÇO	Avenida Beberibe, 39 e 47
BAIRRO	Beberibe
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	01/04/2015
ÁREA PONDERADA	265,92
ALUGUEL	R\$24.388,97
VALOR/m²	91,72
VALOR REFERÊNCIA	R\$17.233,12
EST. MENSAL BRUTO	R\$86.165,58
NOTA	19
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$180.947,72
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$217.137,27

Ou, em números redondos:

R\$ 218.000,00

(Duzentos e dezoito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XX

**Rua D, Quadra F, nº 06, Bairro Candeias, Vitória da Boa Conquista,
Bahia.**

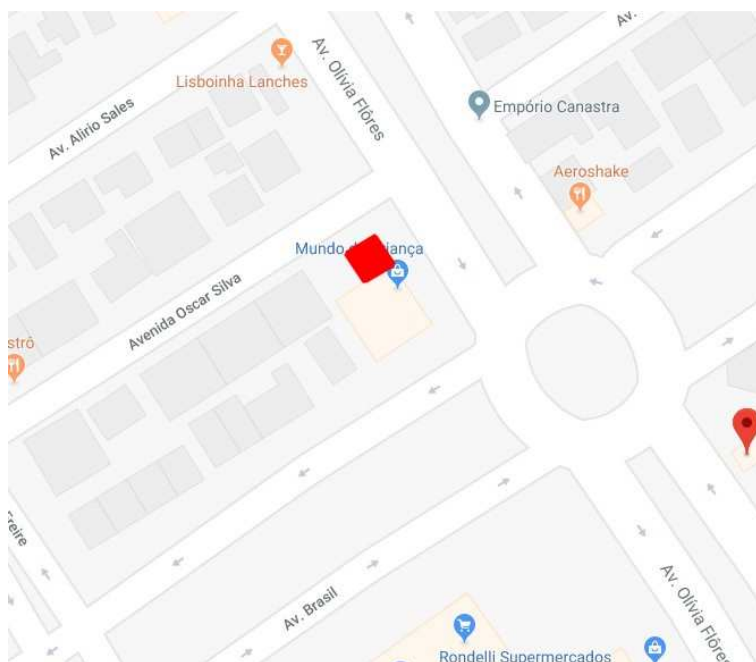
XLI - VISTORIA

41.1 - LOCAL

41.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua D, Quadra F, nº 06**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Ivo Freire e Avenida Brasil**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





41.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XLII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

42.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XX	
Visibilidade:	5
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	5
Total:	27

42.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XX
LOJA	232
ENDEREÇO	Rua Siqueira Campos, 540
BAIRRO	Centro
CIDADE	Paulista
UF	PE
INÍCIO	01/11/2014
ÁREA PONDERADA	171,41
ALUGUEL	R\$6.588,22
VALOR/m²	38,44
VALOR REFERÊNCIA	R\$10.541,15
EST. MENSAL BRUTO	R\$52.705,76
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$147.576,13
FATOR MERCADO	1,40
VALOR MERCADO	R\$206.606,58

Ou, em números redondos:

R\$ 207.000,00

(Duzentos e sete mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXI

**Avenida Governador Magalhães Barata, nº 1063, Bairro Nazaré,
Belém, Pará.**

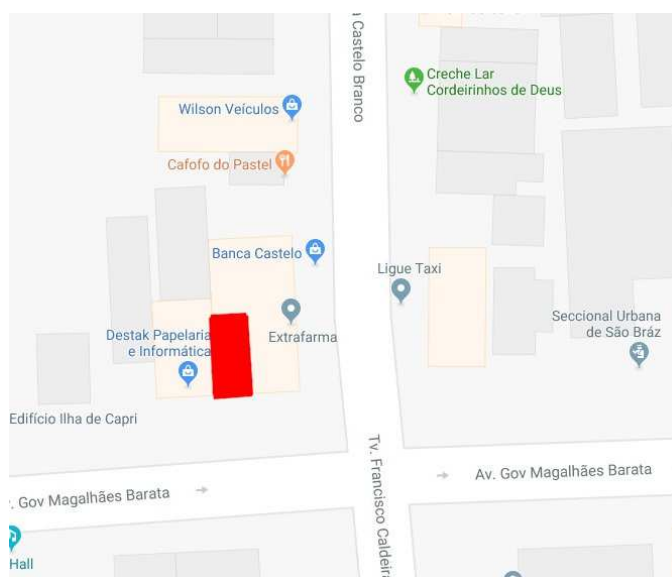
XLIII - VISTORIA

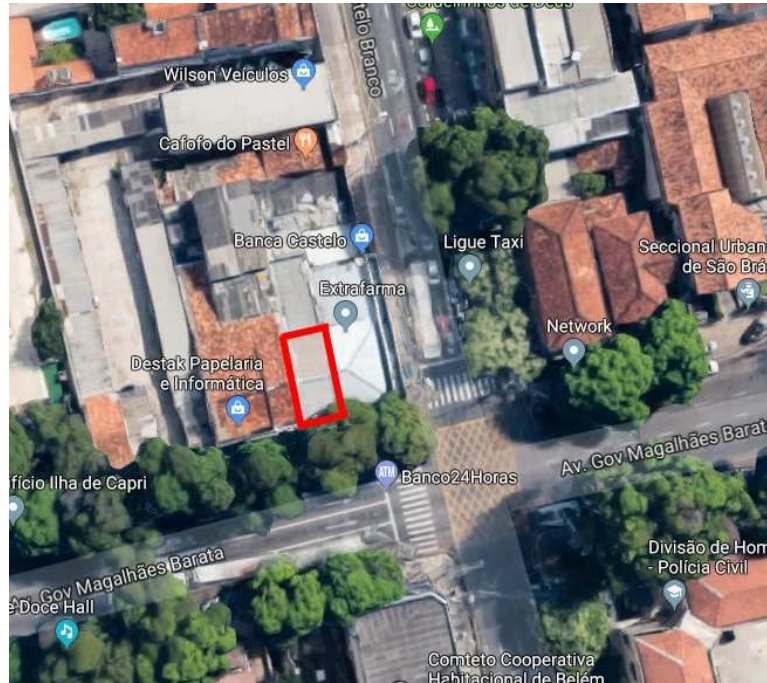
43.1 - LOCAL

43.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Governador Magalhães Barata, nº 1063**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Francisco Caldeira Castelo Branco, Travessa Catorze de Abril e Viela Santa Clara**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





43.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotografia que segue:



XLIV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

44.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXI	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	0
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	15

44.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXI
LOJA	354
ENDEREÇO	Avenida Dantas Barreto, 576
BAIRRO	Santo Antônio
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	31/08/2014
ÁREA PONDERADA	338,56
ALUGUEL	R\$13.522,01
VALOR/m²	39,94
VALOR REFERÊNCIA	R\$13.522,01
EST. MENSAL BRUTO	R\$67.610,05
NOTA	17
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$141.981,11
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$212.971,66

Ou, em números redondos:

R\$ 213.000,00

(Duzentos e treze mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXII

Rua Barão de Igarape Miri, nº 692, Bairro Guamá, Belém, Pará.

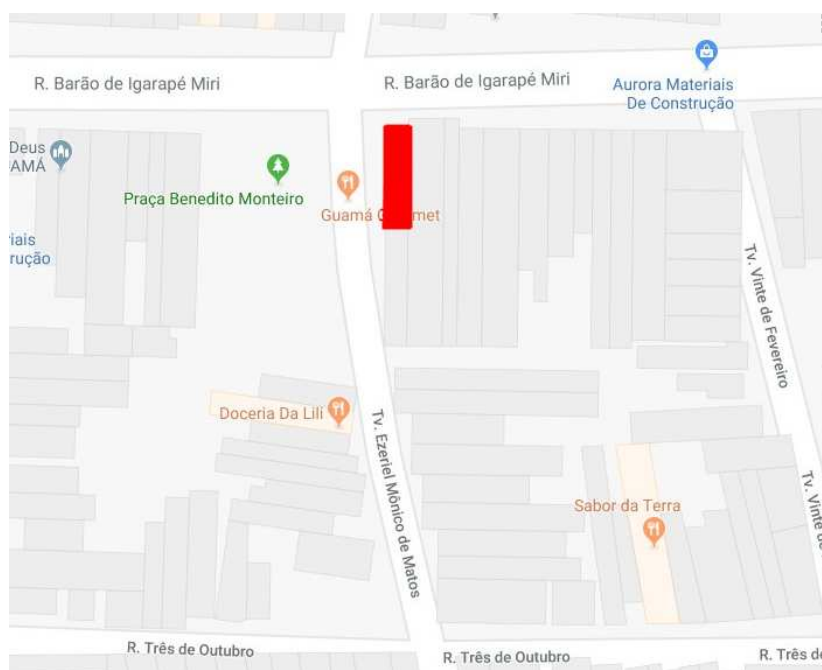
XLV - VISTORIA

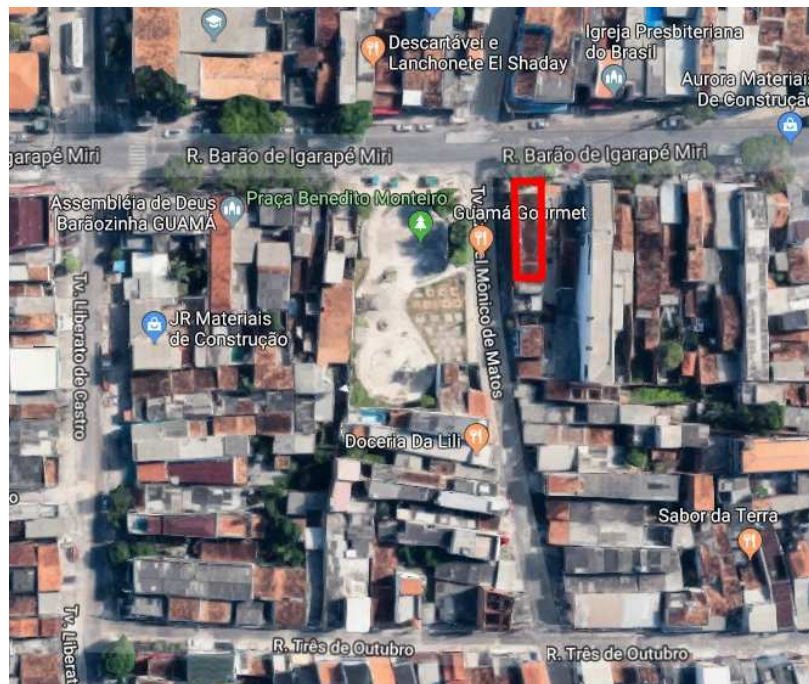
45.1 - LOCAL

45.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Barão de Igarapé Miri, nº 692**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Vinte de Fevereiro, Travessa Ezeriel Mônico de Matos e Rua Três de Outubro.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





45.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XLVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

46.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	1
Total:	22

46.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXII
LOJA	22
ENDEREÇO	Rua Barão de Igarape Miri, nº 692
BAIRRO	Guamá
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	10.08.2017
M2	120,00
ÁREA PONDERADA	120,00
ALUGUEL	R\$ 3.500,00
VALOR/m²	29,17
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 3.500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 17.500,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 49.000,00
FATOR MERCADO	1,80
VALOR MERCADO	R\$ 88.200,00

Ou, em números redondos:

R\$ 88.000,00

(Oitenta e oito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXIII

Avenida Duque de Caxias, nº 1184, Bairro Marco, Belém, Pará.

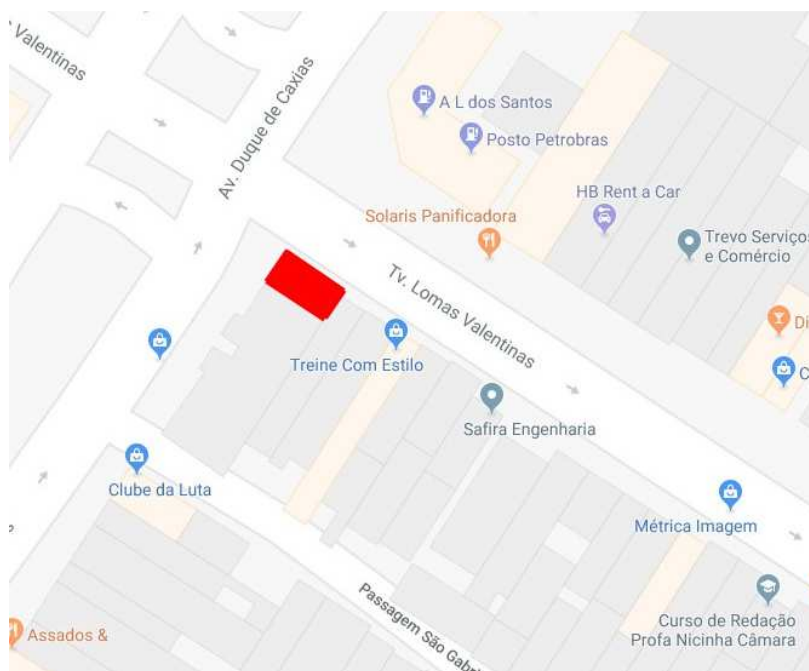
XLVII - VISTORIA

47.1 - LOCAL

47.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Duque de Caxias, nº 1184**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Lomas Valentinas, Vila Esteves Cortês e Travessa Angustura**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





47.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XLVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

48.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXIII	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	5
Tempo do Comércio no Local:	5
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	1
Total:	26

48.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXIII
LOJA	25
ENDEREÇO	Avenida Duque de Caxias, nº 1184
BAIRRO	Marco
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	21.06.1996
M2	90,00
ÁREA PONDERADA	90,00
ALUGUEL	R\$ 6.850,00
VALOR/m²	76,11
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 6.850,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 34.250,00
NOTA	26
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 95.900,00
FATOR MERCADO	1,90
VALOR MERCADO	R\$ 182.210,00

Ou, em números redondos:

R\$ 182.000,00

(Cento e oitenta e dois mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXIV

**Rodovia Augusto Montenegro, km 3, S/N, Bairro Mangueirão, Belém,
Pará.**

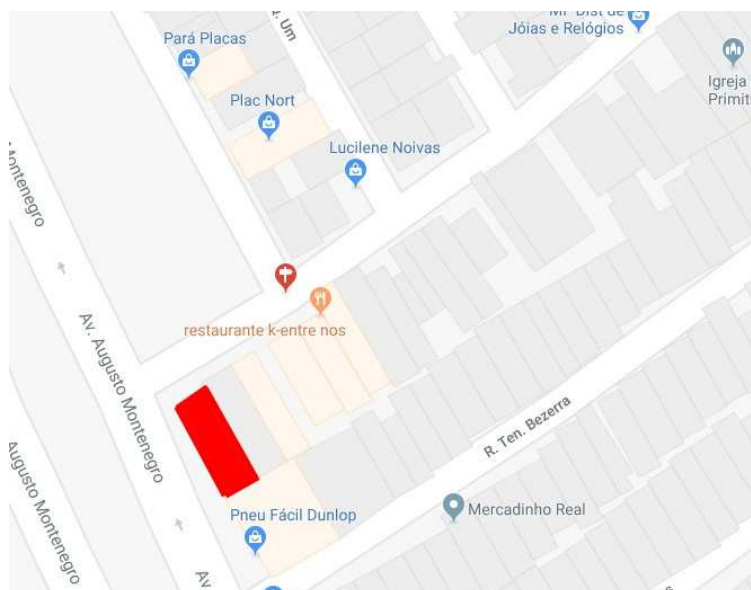
XLIX - VISTORIA

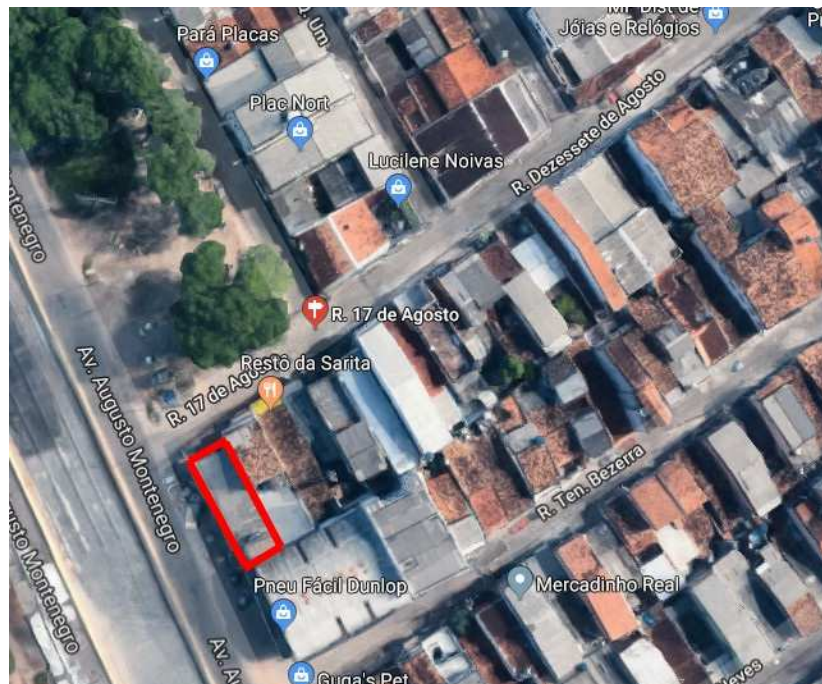
49.1 - LOCAL

49.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rodovia Augusto Montenegro, km 3, S/N**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Dezessete de Agosto, Rua Tenente Bezerra e Passagem Deolindo da Silva.**

A reprodução do **Mapa Oficial da Cidade de Cataguases**, do **Google Maps**, e a **foto aérea do Google Earth**, ilustram a localização do imóvel:





49.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



L - CÁLCULOS AVALIATIVOS

50.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXIV	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	0
Total:	21

51.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXIV
LOJA	27
ENDEREÇO	Rodovia Augusto Montenegro, km 3, S/N
BAIRRO	Mangueirão
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	01.11.2005
M2	176,00
ÁREA PONDERADA	176,00
ALUGUEL	R\$ 4.300,00
VALOR/m²	24,43
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4.300,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 21.500,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 60.200,00
FATOR MERCADO	1,70
VALOR MERCADO	R\$ 102.340,00

Ou, em números redondos:

R\$ 102.000,00

(Cento e dois mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXV

**Travessa WE 10, Esquina Rua do Fio, S/N, Bairro Cidade Nova,
Ananindeua, Pará.**

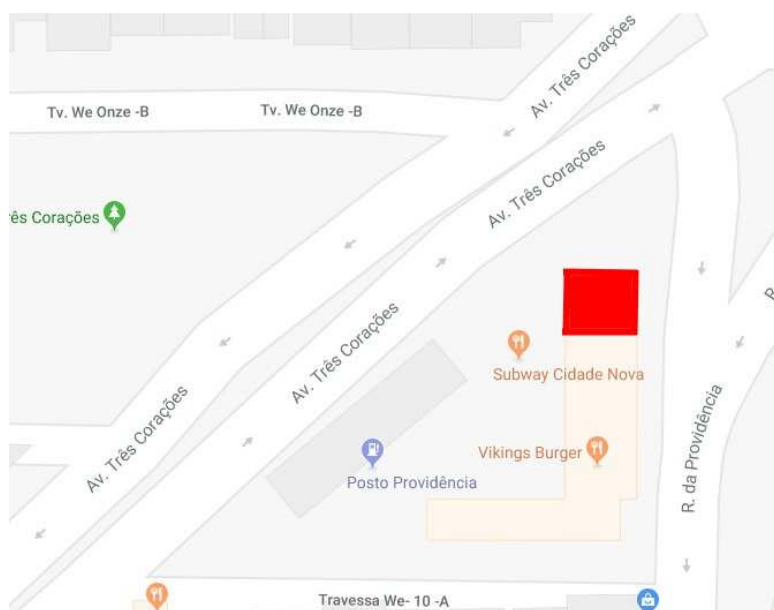
LI - VISTORIA

51.1 - LOCAL

51.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Travessa WE 10**, Esquina **Rua do Fio**, S/N, no quarteirão completado pelas vias: **Rua da Providência e Avenida Três Coroções**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





51.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

52.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXV	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	5
Total:	28

52.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXV
LOJA	29
ENDEREÇO	Travessa WE 10, Esquina Rua do Fio, S/N
BAIRRO	Bairro Cidade Nova I
CIDADE	Ananindeua
UF	PA
INÍCIO	30.05.2010
M2	150,00
ÁREA PONDERADA	168,00
ALUGUEL	R\$ 6.000,00
VALOR/m²	35,71
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 6.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 30.000,00
NOTA	28
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 84.000,00
FATOR MERCADO	2,50
VALOR MERCADO	R\$ 210.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXVI

Avenida Dom Pedro I, nº 1864, Bairro Umarizal, Belém, Pará.

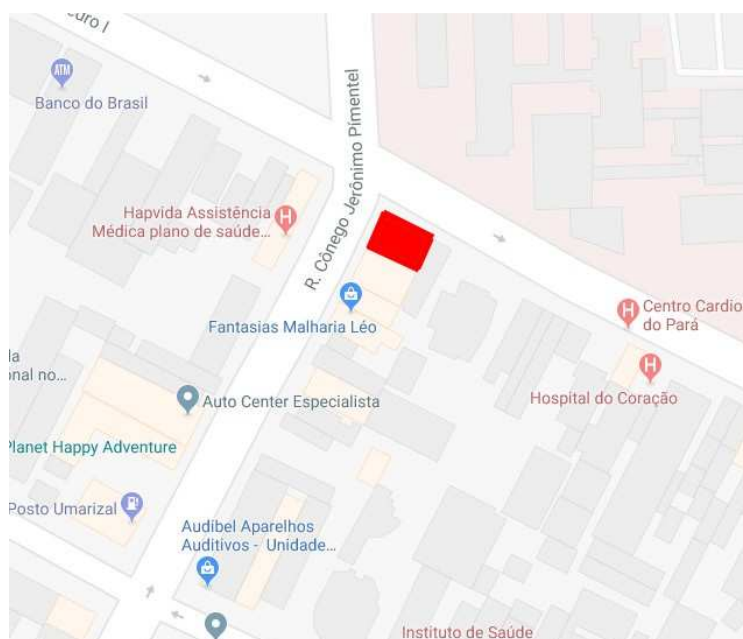
LIII - VISTORIA

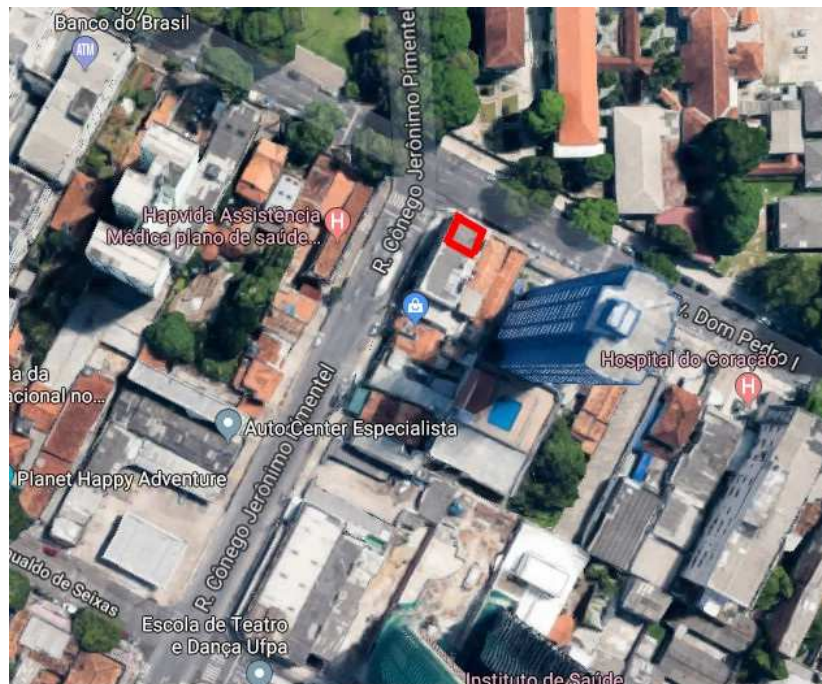
53.1 - LOCAL

53.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Dom Pedro I, nº 1864**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Cônego Jerônimo Pimentel e Travessa Dom Romualdo de Seixas e Rua Bernal do Couto**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





53.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

54.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLIV	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	1
Total:	22

54.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXVI
LOJA	32
ENDEREÇO	Avenida Dom Pedro I, nº 1864
BAIRRO	Umarizal
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	11.08.2011
M2	132,00
ÁREA PONDERADA	132,00
ALUGUEL	R\$ 2.800,00
VALOR/m²	21,21
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 2.800,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 14.000,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 39.200,00
FATOR MERCADO	4,60
VALOR MERCADO	R\$ 180.320,00

Ou, em números redondos:

R\$ 180.000,00

(Cento e oitenta mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXVII

Avenida Senador Lemos, nº 1510, Bairro Sacramento, Belém, Pará.

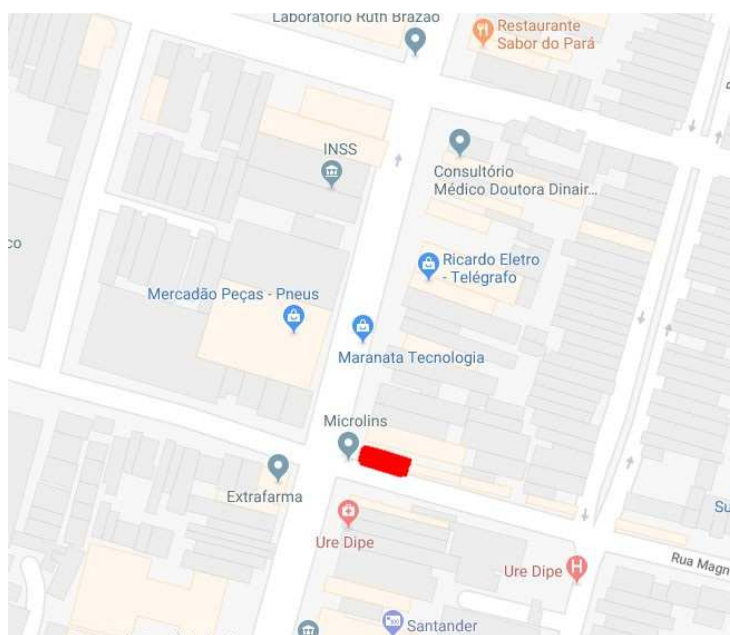
LV - VISTORIA

55.0 - LOCAL

55.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Senador Lemos, nº 1510**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Magno de Araujo, Rua Curuçá e Travessa Coronel Luiz Bentes**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





55.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

56.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXVII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	1
Total:	23

56.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXVII
LOJA	37
ENDEREÇO	Avenida Senador Lemos, nº 1510
BAIRRO	Sacramenta
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	01.11.2005
M2	112,00
ÁREA PONDERADA	112,00
ALUGUEL	R\$ 4.500,00
VALOR/m²	40,18
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4.500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 22.500,00
NOTA	23
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 63.000,00
FATOR MERCADO	1,60
VALOR MERCADO	R\$ 100.800,00

Ou, em números redondos:

R\$ 100.000,00

(Cem mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXVIII

**Rua São Domingos, Pass. Rui Barbosa, nº 01, Bairro Terra Firme,
Belém, Pará.**

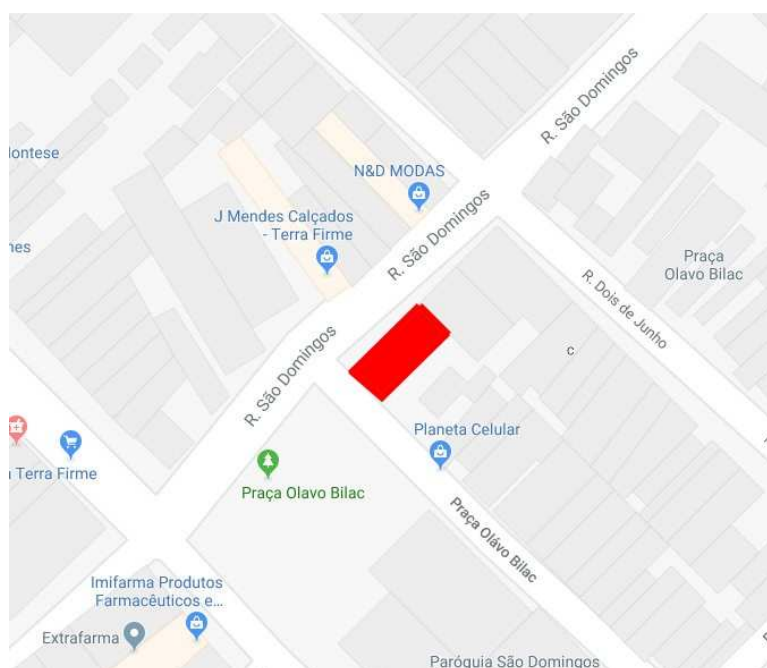
LVII - VISTORIA

57.1 - LOCAL

57.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua São Domingos**, **Pass. Rui Barbosa, nº 01**, no quarteirão completado pelas vias: **Praça Olavo Bilac**, **Rua Dois de Junho** e **Passagem Liberdade**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





57.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

58.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXVIII	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	1
Total:	26

58.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXVIII
LOJA	42
ENDEREÇO	Rua São Domingos, Pass. Rui Barbosa, nº 01
BAIRRO	Terra Firme
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	13.03.2009
M2	198,00
ÁREA PONDERADA	198,00
ALUGUEL	R\$ 5.000,00
VALOR/m²	25,25
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 5.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 25.000,00
NOTA	26
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 70.000,00
FATOR MERCADO	1,70
VALOR MERCADO	R\$ 119.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 119.000,00

(Cento e dezenove mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXIX

Rua Pariquis, nº 1760 - loja 01, Bairro Batista Campos, Belém, Pará.

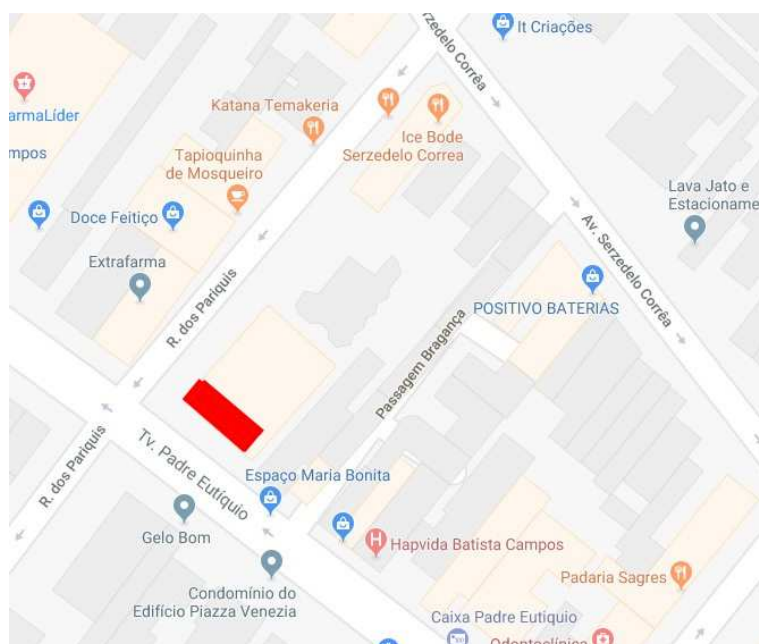
LIX - VISTORIA

59.1 - LOCAL

59.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Pariquis, nº 1760** - loja 01, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Padre Eutíquio, Passagem Bragança e Avenida Serzedelo Corrêa.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





59.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

60.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXIX	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	0
Total:	19

60.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXIX
LOJA	53
ENDEREÇO	Rua Pariquis, nº 1760 - loja 01
BAIRRO	Batista Campos
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	15.07.2011
M2	120,00
ÁREA PONDERADA	120,00
ALUGUEL	R\$ 10.100,00
VALOR/m²	84,17
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 10.100,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 50.500,00
NOTA	19
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 106.050,00
FATOR MERCADO	1,40
VALOR MERCADO	R\$ 148.470,00

Ou, em números redondos:

R\$ 148.000,00

(Cento e quarenta e oito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXX

Avenida Júlio César, Quadra A-3, Bairro Maracangalha, Belém, Pará.

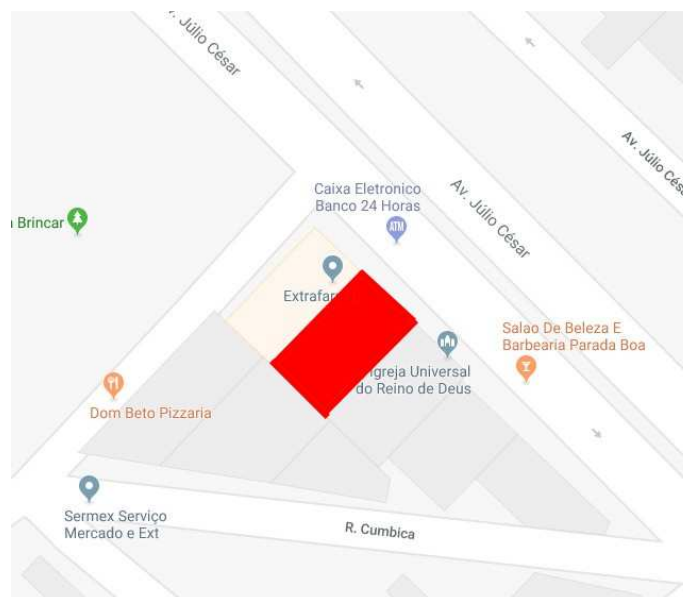
LXI - VISTORIA

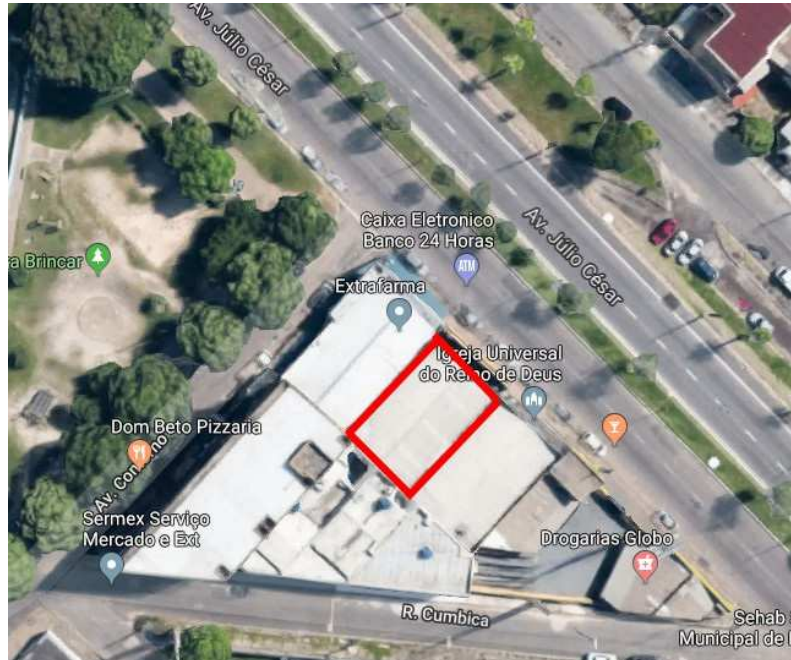
61.1 - LOCAL

61.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Júlio César**, **Quadra A-3**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Cumbica e Avenida Contôrno**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





61.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

62.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXX	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	17

62.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXX
LOJA	56
ENDEREÇO	Avenida Júlio César, Quadra A-3
BAIRRO	Maracangalha
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	10.11.2014
M2	240,00
ÁREA PONDERADA	240,00
ALUGUEL	R\$ 23.000,00
VALOR/m²	95,83
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 17.250,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 86.250,00
NOTA	17
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 181.125,00
FATOR MERCADO	1,60
VALOR MERCADO	R\$ 289.800,00

Ou, em números redondos:

R\$ 290.000,00

(Duzentos e noventa mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXI

**Rodovia Augusto Montenegro, nº 01, KM 09 - loja 02, Bairro Maguari,
Belém, Pará.**

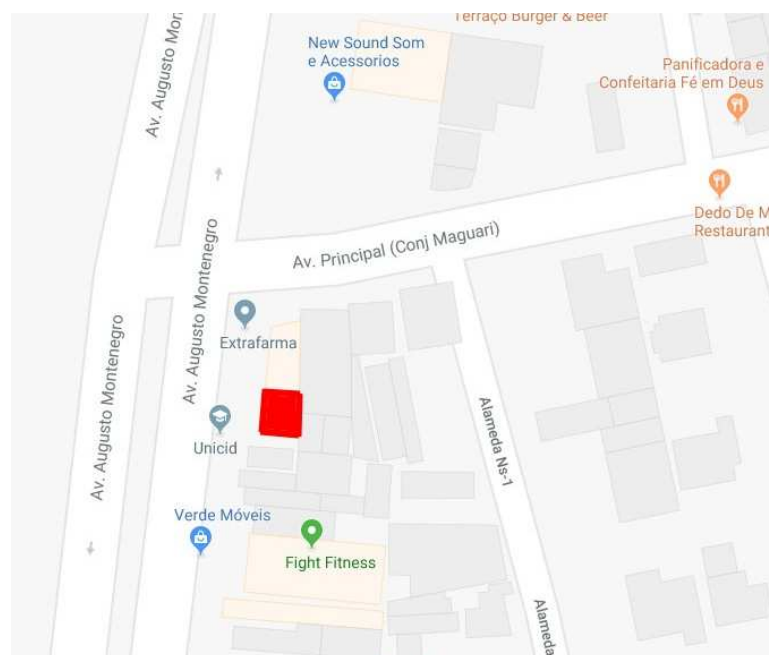
LXIII - VISTORIA

63.1 - LOCAL

63.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rodovia Augusto Montenegro, nº 01, KM 09 - loja 02**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Principal, Alameda NS-1, Alameda Sete**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





63.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXIV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

64.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXI	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	3
Total:	20

64.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXI
LOJA	83
ENDEREÇO	Rodovia Augusto Montenegro, nº 01, KM 09 - loja 02
BAIRRO	Maguari
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	30.04.2013
M2	56,00
ÁREA PONDERADA	61,00
ALUGUEL	R\$ 9.500,00
VALOR/m²	155,74
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 9.500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 47.500,00
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 133.000,00
FATOR MERCADO	1,30
VALOR MERCADO	R\$ 172.900,00

Ou, em números redondos:

R\$ 173.000,00

(Cento e setenta e três mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXII

Avenida Almirante Barroso, nº 1758, Bairro Marco, Belém, Pará.

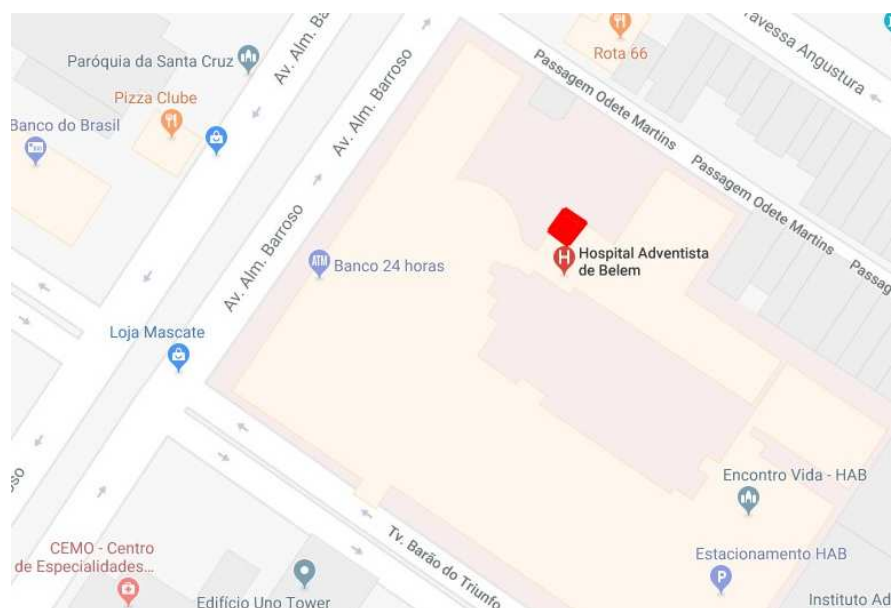
LXV - VISTORIA

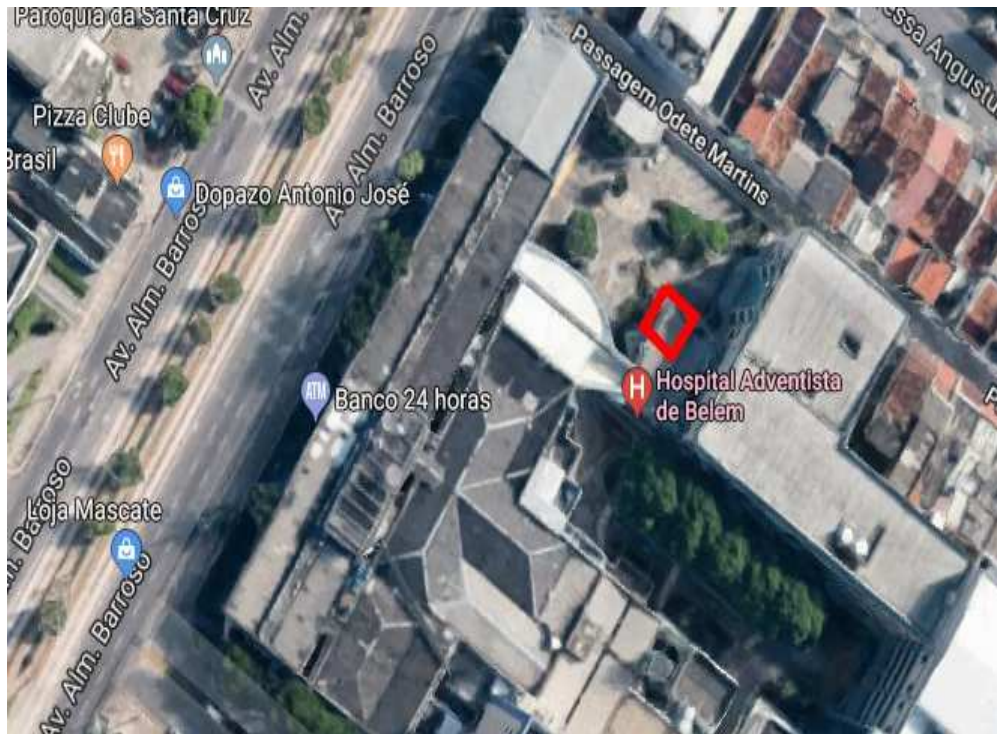
65.1 - LOCAL

65.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Almirante Barroso, nº 1758**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Barão do Triunfo, Passagem Rui Martins e Passagem Odete Martins**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





65.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

66.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	2
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	23

66.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXII
LOJA	101
ENDEREÇO	Avenida Almirante Barroso, nº 1758
BAIRRO	Marco
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	01.10.2010
M2	120,00
ÁREA PONDERADA	120,00
ALUGUEL	R\$ 3.603,11
VALOR/m²	30,03
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 3.603,11
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 18.015,55
NOTA	23
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 50.443,54
FATOR MERCADO	3,50
VALOR MERCADO	R\$ 176.552,39

Ou, em números redondos:

R\$ 177.000,00

(Duzentos e treze mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

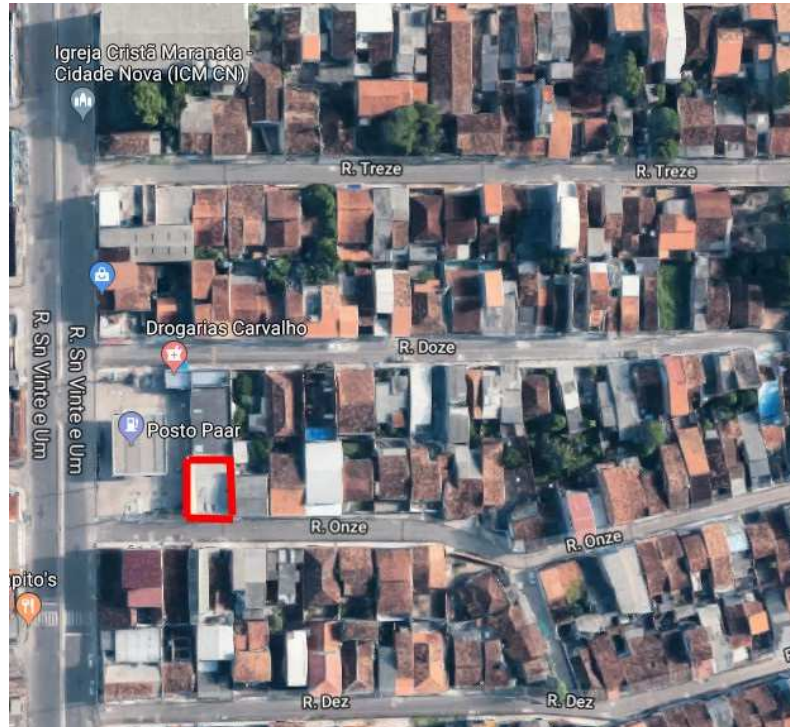
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXIII

Travessa SN 21, lotes 25 a 28, Bairro Guajara, Ananindeua, Pará.



67.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

68.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXIII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	25

68.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXIII
LOJA	103
ENDEREÇO	Travessa SN 21, lotes 25 a 28
BAIRRO	Guajara
CIDADE	Ananindeua
UF	PA
INÍCIO	01.03.2015
M2	204,00
ÁREA PONDERADA	221,00
ALUGUEL	R\$ 2.800,00
VALOR/m²	12,67
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 2.800,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 14.000,00
NOTA	25
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 39.200,00
FATOR MERCADO	2,30
VALOR MERCADO	R\$ 90.160,00

Ou, em números redondos:

R\$ 90.000,00

(Noventa mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXIV

Avenida 1º de Dezembro, nº 1192, Bairro Castanheira, Belém, Pará.

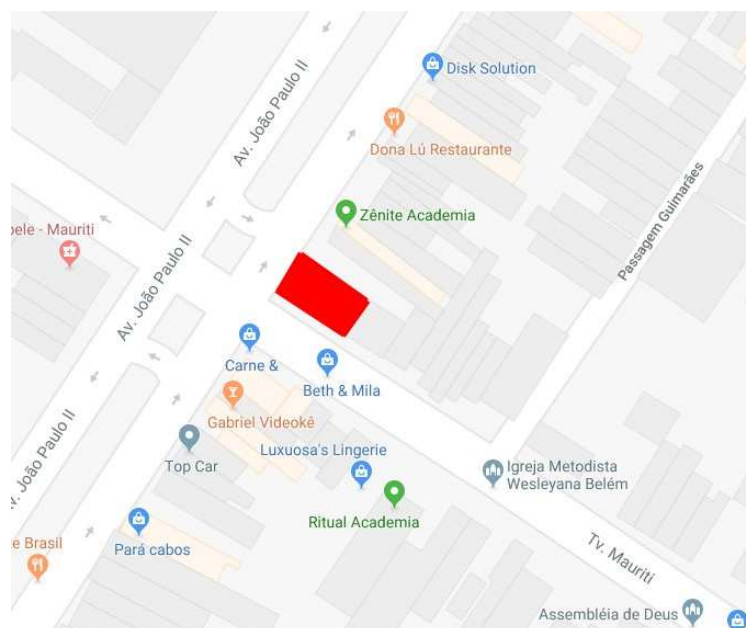
XLIX - VISTORIA

69.1 - LOCAL

69.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida 1º de Dezembro, nº 1192**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Mauriti, Passagem Guimarães e Travessa Barão do Triunfo**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





69.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotografia que segue:



LXX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

70.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXIV	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	3
Presença de estacionamento:	2
Total:	22

70.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXIV
LOJA	124
ENDEREÇO	Avenida 1º de Dezembro, nº 1192
BAIRRO	Castanheira
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	01.12.2010
M2	304,50
ÁREA PONDERADA	304,50
ALUGUEL	R\$ 8.000,00
VALOR/m²	26,27
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 8.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 40.000,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 112.000,00
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 123.200,00

Ou, em números redondos:

R\$ 123.000,00

(Cento e vinte e três mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXV

Avenida Antonio Barreto, nº 1455, Bairro Umarizal, Belém, Pará.

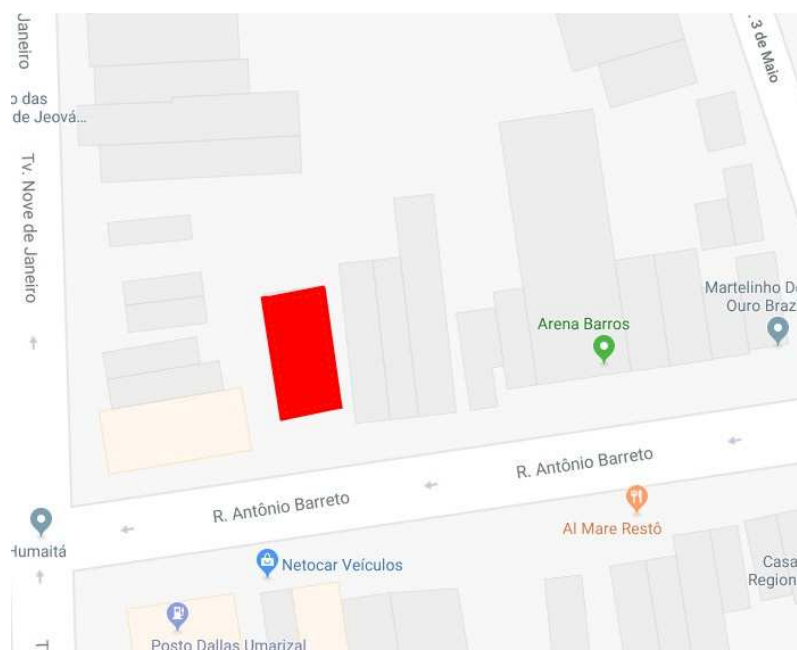
LXXI - VISTORIA

71.1 - LOCAL

71.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Antonio Barreto, nº 1455**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Nove de Janeiro, Travessa 3 de Maio e Rua Diogo Moia**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





71.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

72.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXV	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	21

72.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXV
LOJA	176
ENDEREÇO	Avenida Antonio Barreto, nº 1455
BAIRRO	Umarizal
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	15.09.2009
M2	210,00
ÁREA PONDERADA	217,00
ALUGUEL	R\$ 11.300,00
VALOR/m²	52,07
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 11.300,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 56.500,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 158.200,00
FATOR MERCADO	1,00
VALOR MERCADO	R\$ 158.200,00

Ou, em números redondos:

R\$ 158.000,00

(Cento e cinquenta e oito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXVI

**Rua WE Sessenta e Nove com SN Vinte e Três, nº 662, Bairro Cidade
Nova, Ananindeua, Pará.**

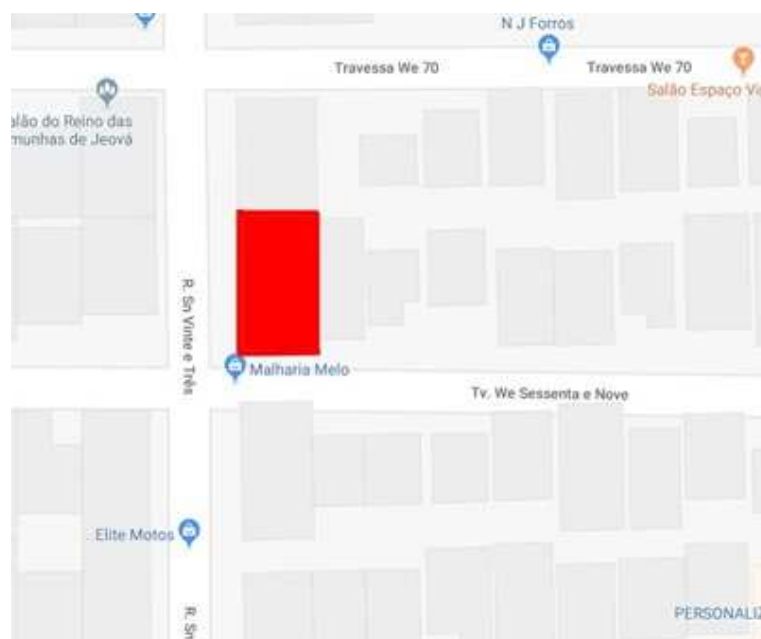
LXXIII - VISTORIA

73.1 - LOCAL

73.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua WE Sessenta e Nove com SN Vinte e Três, nº 662**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa WE Setenta e Rua SN Vinte e Dois**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



LXXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

74.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXVI	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	5
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	2
Total:	26

74.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXVI
LOJA	225
ENDEREÇO	Rua WE Sessenta e Nove com SN Vinte e Três, nº 662
BAIRRO	Cidade Nova
CIDADE	Ananindeua
UF	PA
INÍCIO	21.03.2012
M2	264,00
ÁREA PONDERADA	264,00
ALUGUEL	R\$ 10.000,00
VALOR/m²	37,88
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 10.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 50.000,00
NOTA	26
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 140.000,00
FATOR MERCADO	1,00
VALOR MERCADO	R\$ 140.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 140.000,00

(Cento e quarenta mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXVII

**Estrada Curuçamba Oeste, quadra 140, s/n, lote 23, Bairro Conjunto
PAAR, Ananindeua, Pará.**

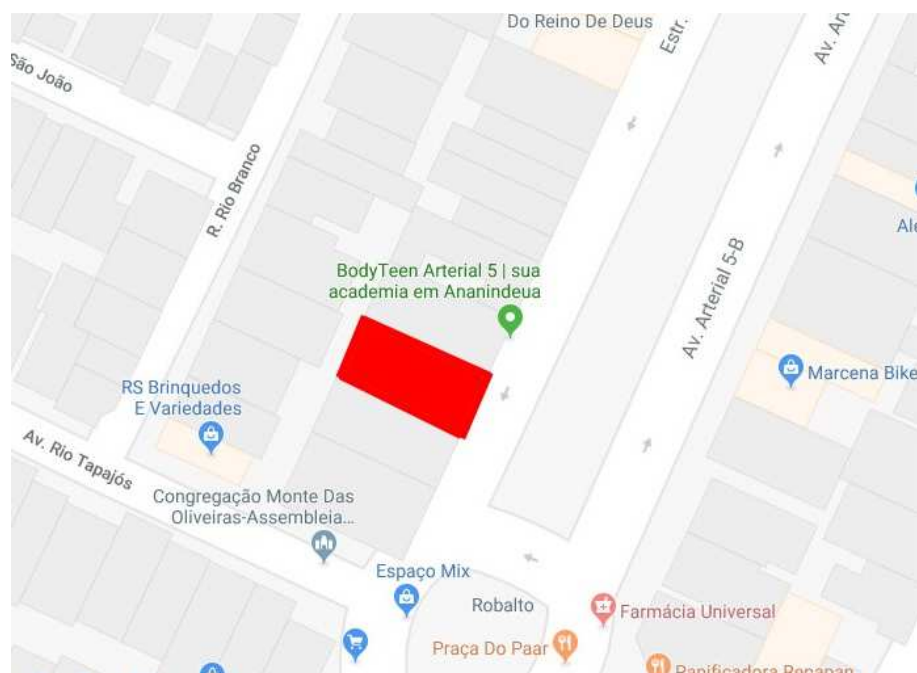
LXXV - VISTORIA

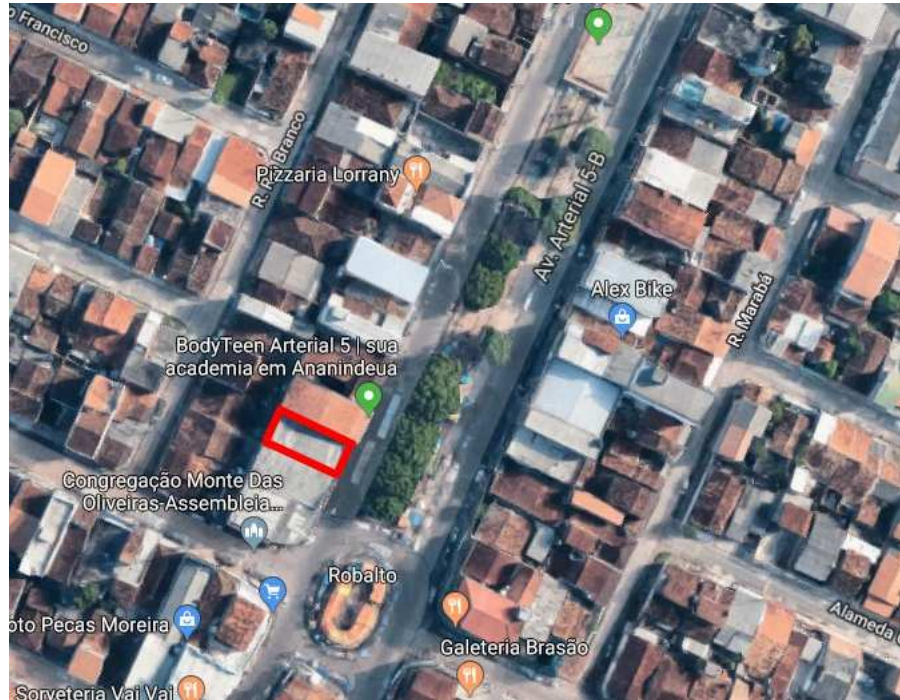
75.1 - LOCAL

75.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada Curuçamba Oeste, quadra 140, s/n, lote 23**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Rio Tapajós, Rua Rio Branco e Avenida Rio Negro.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





75.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

76.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXXVI	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	0
Total:	17

76.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXVII
LOJA	318
ENDEREÇO	Estrada Curuçamba Oeste, quadra 140, s/n, lote 23
BAIRRO	Conjunto PAAR
CIDADE	Ananindeua
UF	PA
INÍCIO	05.07.2017
M2	200,00
ÁREA PONDERADA	200,00
ALUGUEL	R\$ 7.500,00
VALOR/m²	37,50
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7.500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 37.500,00
NOTA	17
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 78.750,00
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$ 118.125,00

Ou, em números redondos:

R\$ 118.000,00

(Cento e dezoito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXVIII

**Rua Coronel Joaquim Inácio, nº 545 - loja 01, Bairro Ilha do Leite,
Recife, Pernambuco.**

LXXVII - VISTORIA

77.1 - LOCAL

77.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Coronel Joaquim Inácio, nº 545 - loja 01**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Frei Matias Teves, Rua Doutor João Asfora e Rua Estado de Israel**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





77.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

78.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXVIII	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	5
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	5
Total:	27

78.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXVIII
LOJA	178
ENDEREÇO	Rua Coronel Joaquim Inácio, nº 545 - loja 01
BAIRRO	Ilha do Leite
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	20.10.2009
M2	173,84
ÁREA PONDERADA	191,84
ALUGUEL	R\$ 7.000,00
VALOR/m²	36,49
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 35.000,00
NOTA	27
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 98.000,00
FATOR MERCADO	1,60
VALOR MERCADO	R\$ 156.800,00

Ou, em números redondos:

R\$ 157.000,00

(Cento e cinquenta e sete mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XXXIX

**Rua Sete de Setembro, nº 37 - lojas A, B e nº 01, Bairro Boa Vista,
Recife, Pernambuco.**

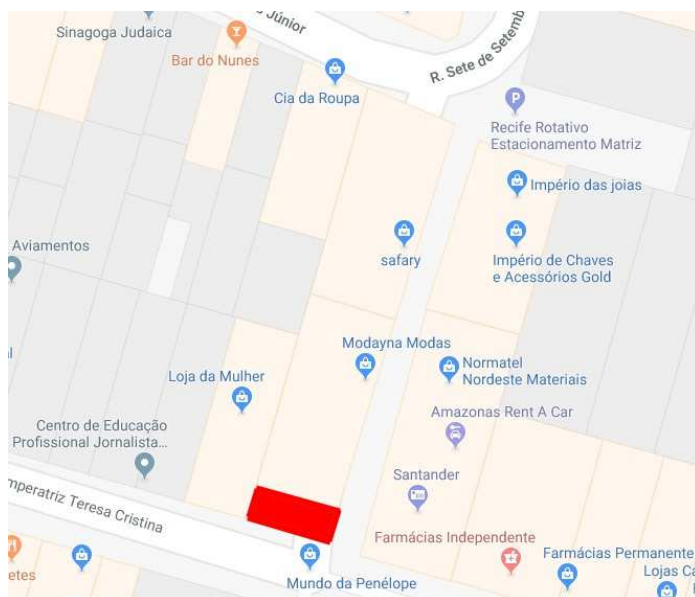
LXXIX - VISTORIA

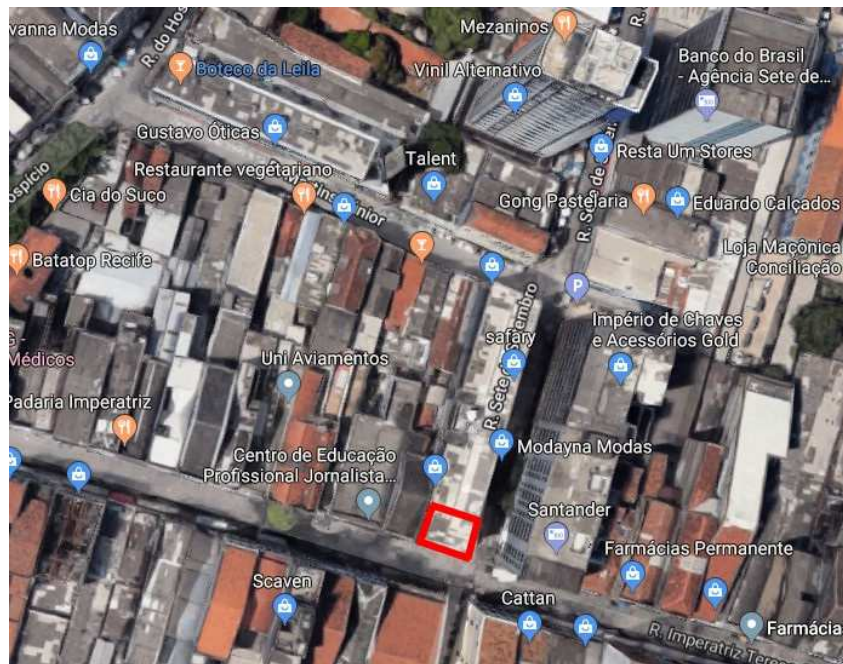
79.1 - LOCAL

79.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Sete de Setembro, nº 37 - lojas A, B e nº 01**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Imperatriz Teresa Cristina, Rua do Hospício e Rua Martins Júnior**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





79.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXXX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

80.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XXXIX	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	5
Fluxo de Carros:	0
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	0
Total:	18

80.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XXXIX
LOJA	226
ENDEREÇO	Rua Sete de Setembro, nº 37 - lojas A, B e nº 01
BAIRRO	Boa Vista
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	01.11.2014
M2	168,00
ÁREA PONDERADA	168,00
ALUGUEL	R\$ 20.000,00
VALOR/m²	119,05
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 16.875,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 84.375,00
NOTA	18
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 177.187,50
FATOR MERCADO	1,00
VALOR MERCADO	R\$ 177.187,50

Ou, em números redondos:

R\$ 177.000,00

(Cento e setenta e sete mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XL

**Avenida Caxangá, nº 3048, 3056 e 3064, Bairro Iputinga, Recife,
Pernambuco.**

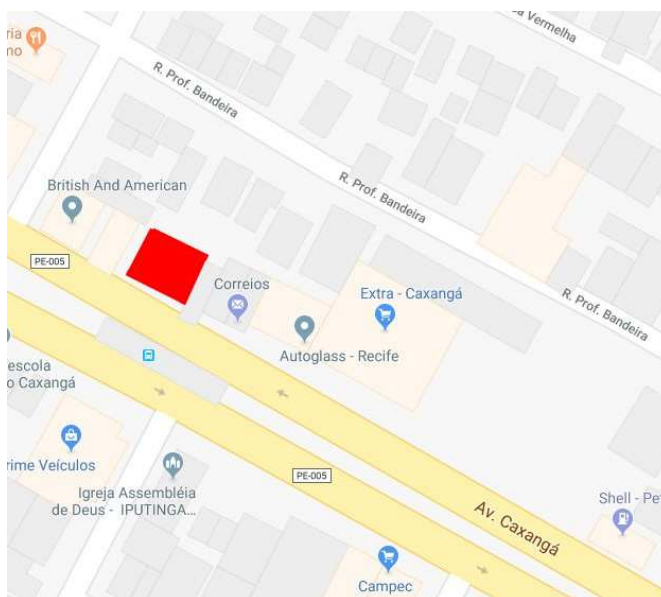
LXXXI - VISTORIA

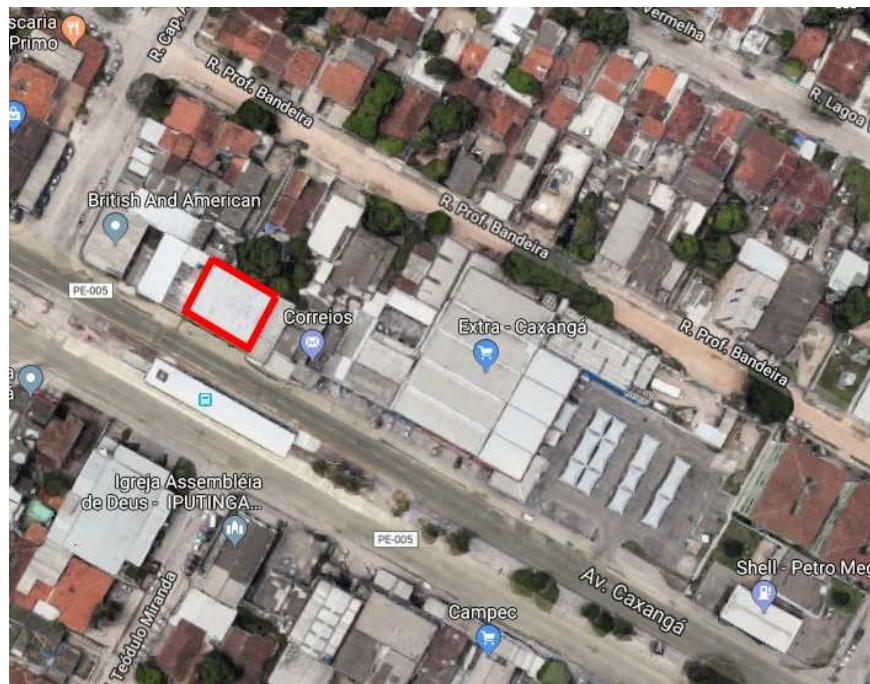
81.1 - LOCAL

81.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Caxangá**, nº 3048, 3056 e 3064, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Professor Bandeira**, **Rua Capitão Aurélio de Araújo** e **Estrada do Caiara**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





81.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXXXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

82.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XL	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	25

82.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XL
LOJA	230
ENDEREÇO	Avenida Caxangá, nº 3048, 3056 e 3064
BAIRRO	Iputinga
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	01.11.2009
M2	320,00
ÁREA PONDERADA	340,00
ALUGUEL	R\$ 3.000,00
VALOR/m²	8,82
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 3.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 15.000,00
NOTA	25
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 42.000,00
FATOR MERCADO	3,60
VALOR MERCADO	R\$ 151.200,00

Ou, em números redondos:

R\$ 151.000,00

(Cento e cinquenta e um mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLI

Avenida Herculano Bandeira, nº 693, Bairro Pina, Recife, Pernambuco.

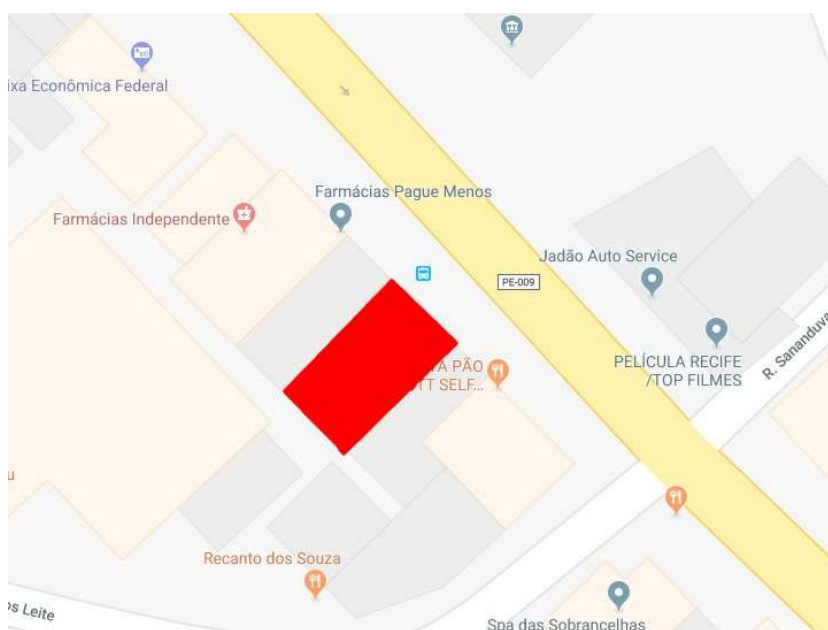
LXXXIII - VISTORIA

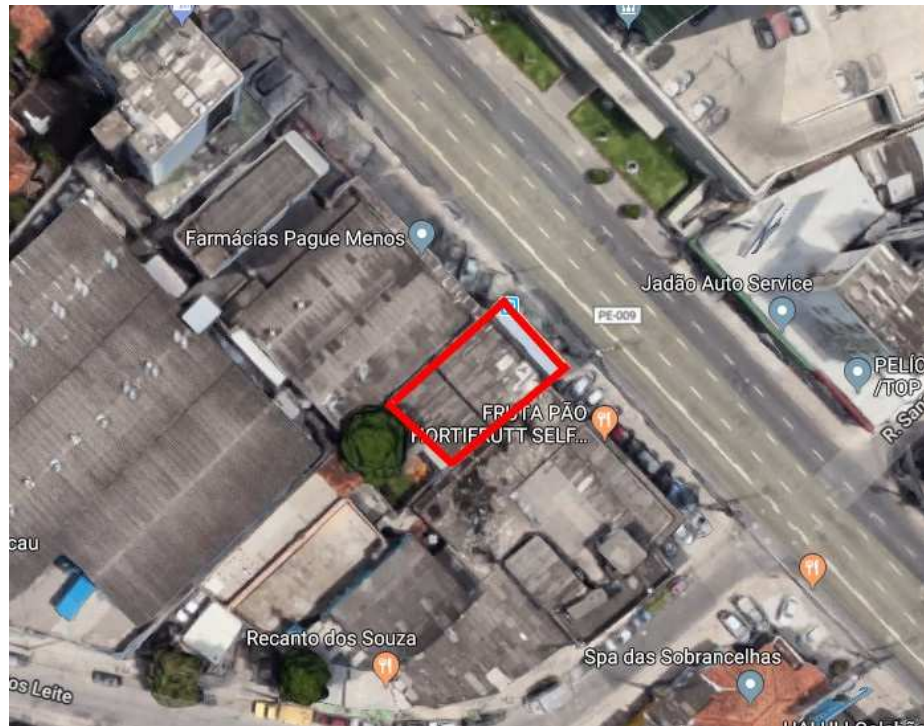
83.1 - LOCAL

83.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Herculano Bandeira, nº 693**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Santos Leite** e **Rua Manoel de Brito**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





83.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXXXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

84.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLI	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	5
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	20

82.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLI
LOJA	243
ENDEREÇO	Avenida Herculano Bandeira, nº 693
BAIRRO	Pina
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	01.05.2015
M2	288,00
ÁREA PONDERADA	294,00
ALUGUEL	R\$ 9.000,00
VALOR/m²	30,61
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 9.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 45.000,00
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 126.000,00
FATOR MERCADO	1,60
VALOR MERCADO	R\$ 201.600,00

Ou, em números redondos:

R\$ 202.000,00

(Duzentos e dois mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLII

**Rua Cacilda Breckenfeld, nº 40, Bairro Jardim São Paulo, Recife,
Pernambuco.**

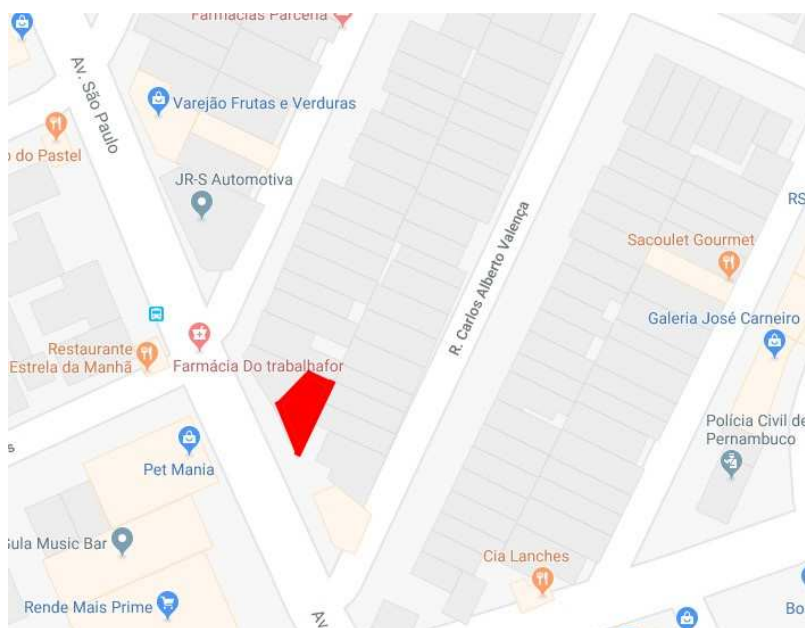
LXXXV - VISTORIA

85.1 - LOCAL

85.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Cacilda Breckenfeld, nº 40**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida São Paulo, Rua Carlos Alberto Valença, Rua Doutor Pedro Luiz Osório.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



LXXXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

86.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLII	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	20

86.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLII
LOJA	348
ENDEREÇO	Rua Cacilda Breckenfeld, nº 40
BAIRRO	Jardim São Paulo
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	03.11.2013
M2	99,00
ÁREA PONDERADA	107,00
ALUGUEL	R\$ 6.495,75
VALOR/m²	60,71
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 6.495,75
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 32.478,75
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 90.940,50
FATOR MERCADO	2,70
VALOR MERCADO	R\$ 245.539,35

Ou, em números redondos:

R\$ 246.000,00

(Duzentos e quarenta e seis mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLIII

Rua das Graças, nº 292, loja 01, Bairro Graças, Recife, Pernambuco.

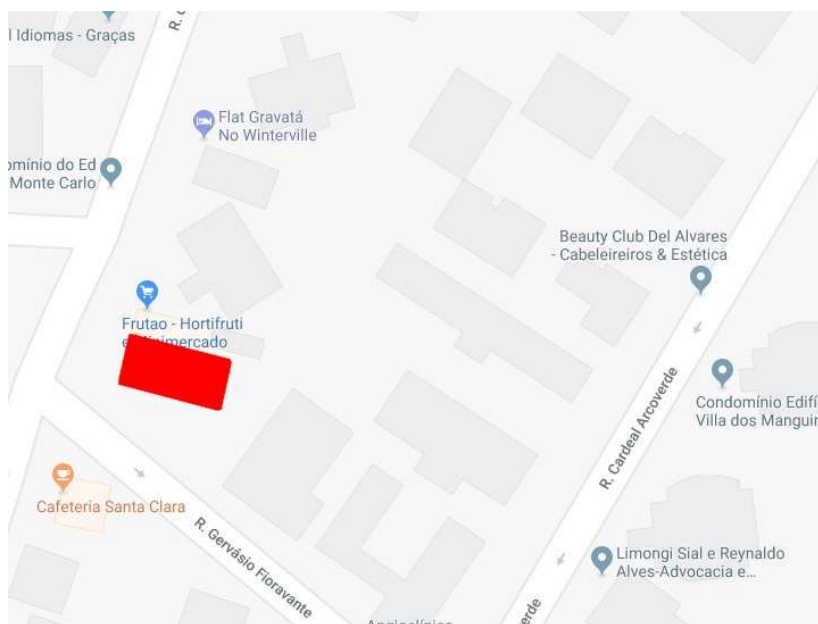
LXXXVII - VISTORIA

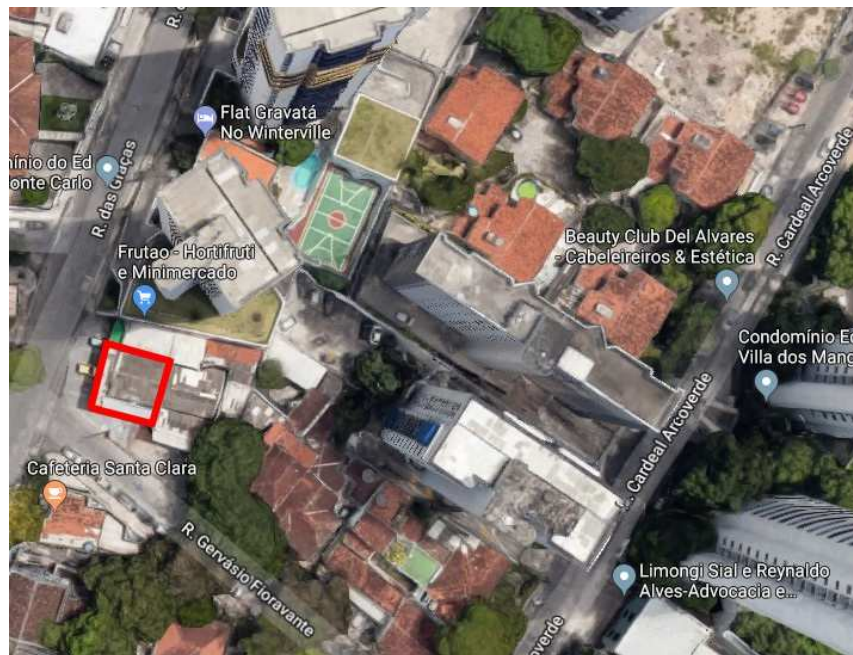
87.1 - LOCAL

87.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua das Graças, nº 292, loja 01**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Gervásio Fioravante, Rua Cardeal Arcoverde e Avenida Rui Barbosa**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





87.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



LXXXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

88.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLIII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	2
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	3
Presença de estacionamento:	5
Total:	20

88.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLIII
LOJA	356
ENDEREÇO	Rua das Graças, nº 292, loja 01
BAIRRO	Graças
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	01.09.2015
M2	144,00
ÁREA PONDERADA	156,00
ALUGUEL	R\$ 7.105,16
VALOR/m²	45,55
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7.105,16
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 35.525,80
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 99.472,24
FATOR MERCADO	2,50
VALOR MERCADO	R\$ 248.680,60

Ou, em números redondos:

R\$ 249.000,00

(Duzentos e quarenta e nove mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLIV

**Avenida Marquês de Olinda, nº 150, Bairro Recife, Recife,
Pernambuco.**

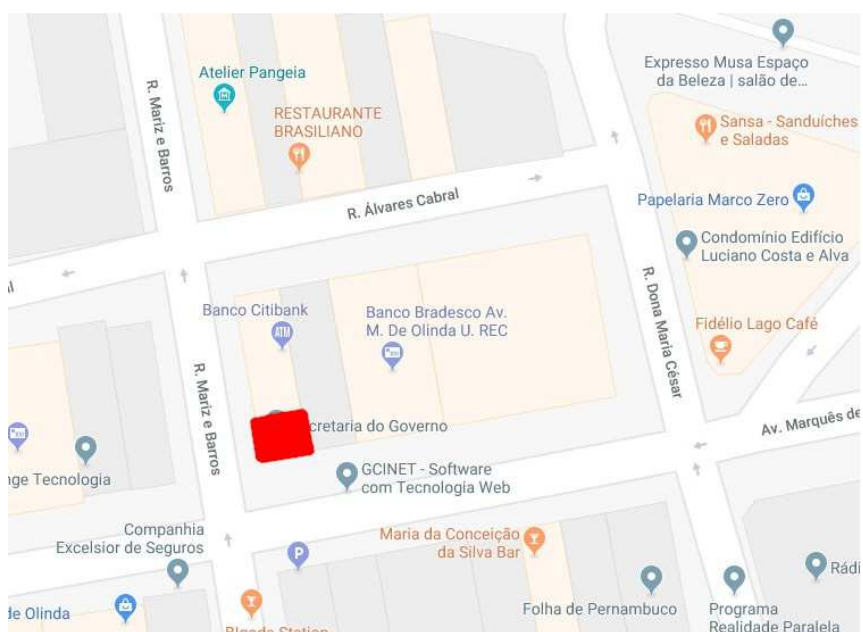
LXXXIX - VISTORIA

89.1 - LOCAL

89.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Marquês de Olinda, nº 150**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Mariz e Barros, Rua Dona Maria César e Rua Álvares Cabral**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





89.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XC - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

90.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XC	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	3
Presença de estacionamento:	0
Total:	22

90.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLIV
LOJA	360
ENDEREÇO	Avenida Marquês de Olinda, nº 150
BAIRRO	Recife
CIDADE	Recife
UF	PE
INÍCIO	15.11.2007
M2	112,20
ÁREA PONDERADA	112,20
ALUGUEL	R\$ 14.000,00
VALOR/m²	124,78
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 14.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 70.000,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 196.000,00
FATOR MERCADO	1,00
VALOR MERCADO	R\$ 196.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 196.000,00

(Cento e noventa e seis mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLV

**Rua Vigário Freire, nº 18, Bairro Nossa Senhora das Dores, Caruaru,
Pernambuco.**

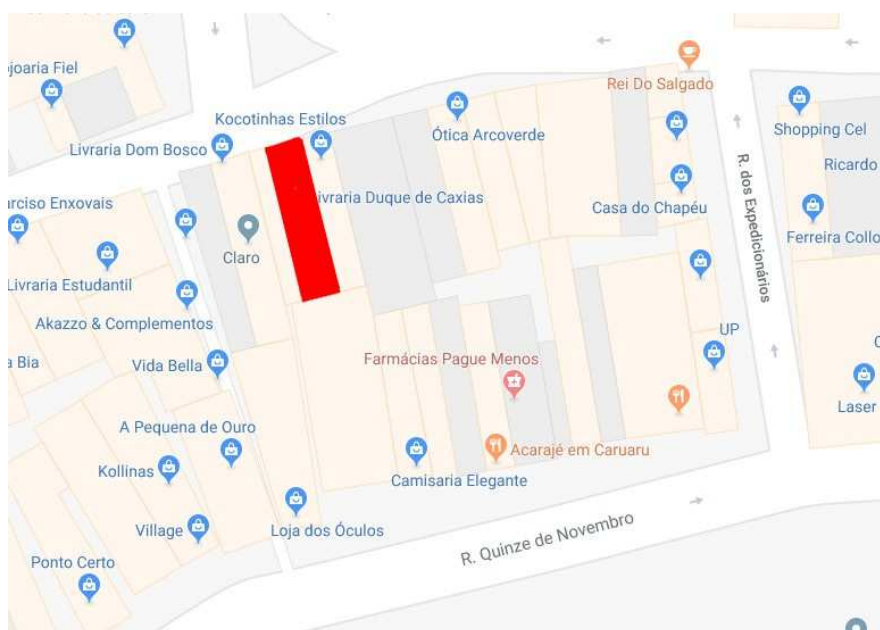
XCI - VISTORIA

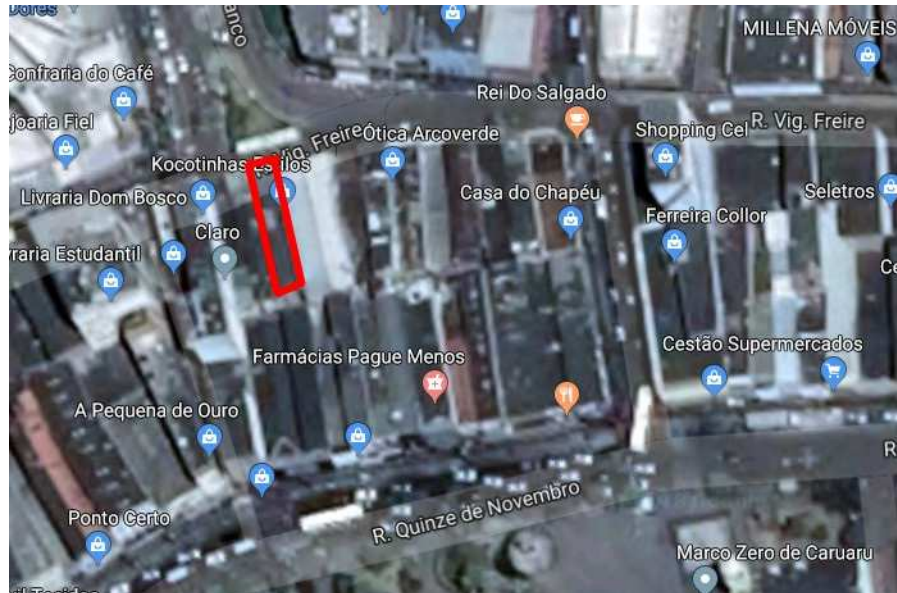
91.1 - LOCAL

91.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Vigário Freire, nº 18**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Quinze de Novembro, Rua dos Expedicionários e Rua Duque de Caxias**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





91.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XCII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

92.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLV	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	0
Total:	21

92.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLV
LOJA	366
ENDEREÇO	Rua Vigário Freire, nº 18
BAIRRO	Nossa Senhora das Dores
CIDADE	Caruaru
UF	PE
INÍCIO	16.09.2017
M2	125,00
ÁREA PONDERADA	125,00
ALUGUEL	R\$ 11.991,91
VALOR/m²	95,94
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 11.991,91
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 59.959,55
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 167.886,74
FATOR MERCADO	1,00
VALOR MERCADO	R\$ 167.886,74

Ou, em números redondos:

R\$ 168.000,00

(Cento e sessenta e oito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLVI

**Avenida Coronel Antonio Japiassu, nº 507, Bairro Centro, Arcoverde,
Pernambuco.**

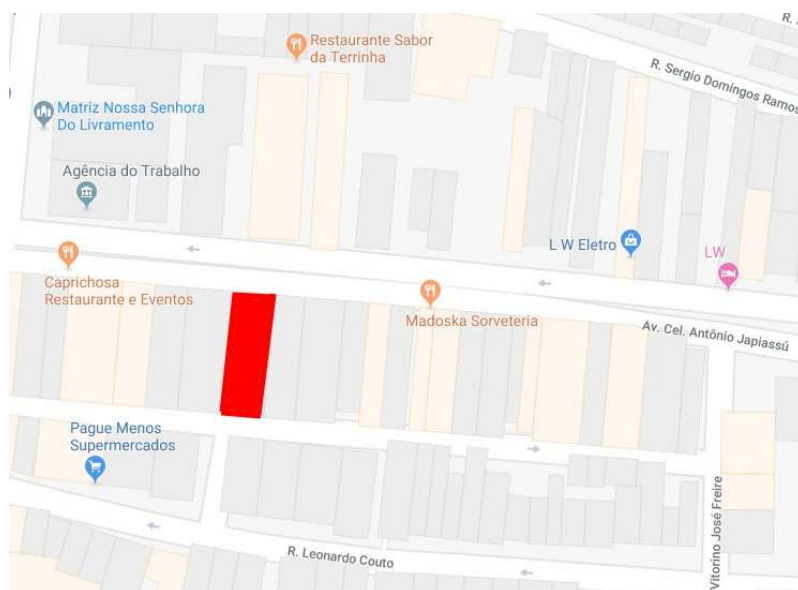
XCI - VISTORIA

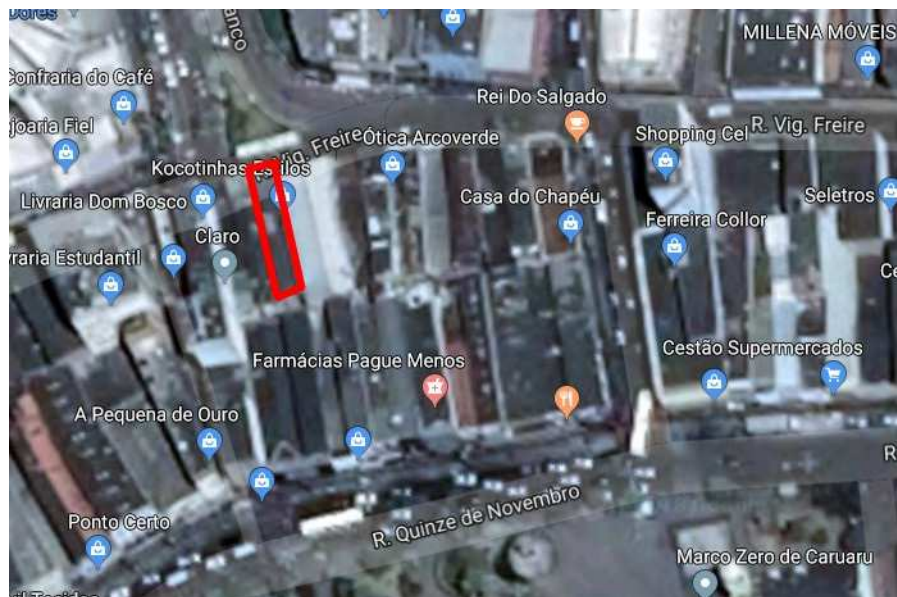
93.1 - LOCAL

93.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Coronel Antonio Japiassu, nº 507**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Coronel Delmiro Freire, Rua Leonardo Pachêco Duque e Rua Vitorino José Freire**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





93.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XCIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

94.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLVI	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	18

94.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLVI
LOJA	370
ENDEREÇO	Avenida Coronel Antonio Japiassu, nº 507
BAIRRO	Centro
CIDADE	Arcoverde
UF	PE
INÍCIO	16.09.2017
M2	175,00
ÁREA PONDERADA	175,00
ALUGUEL	R\$ 9.836,00
VALOR/m²	56,21
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 9.836,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 49.180,00
NOTA	18
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 103.278,00
FATOR MERCADO	1,40
VALOR MERCADO	R\$ 144.589,20

Ou, em números redondos:

R\$ 145.000,00

(Cento e quarenta e cinco mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLVII

Rua Rui Barbosa, nº 131, Bairro Centro, Gravatá, Pernambuco.

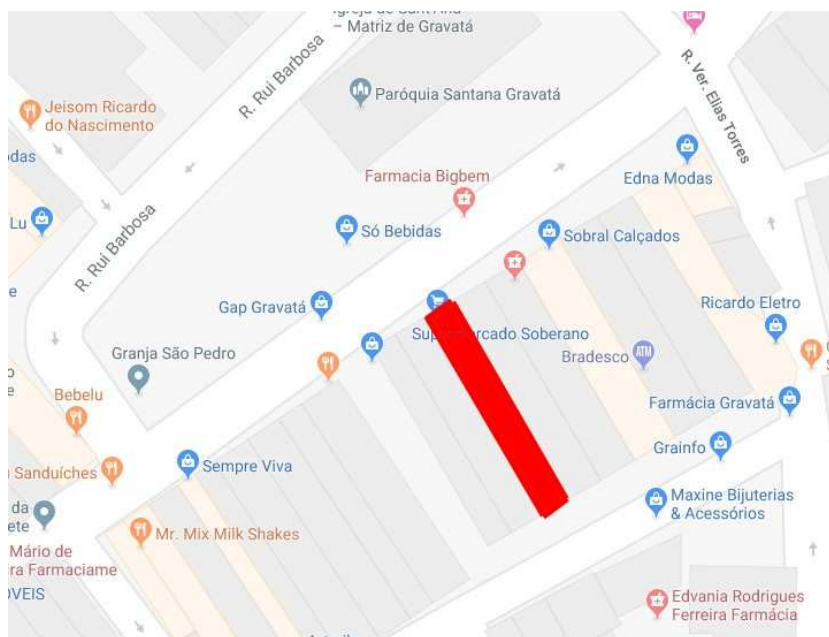
XCV - VISTORIA

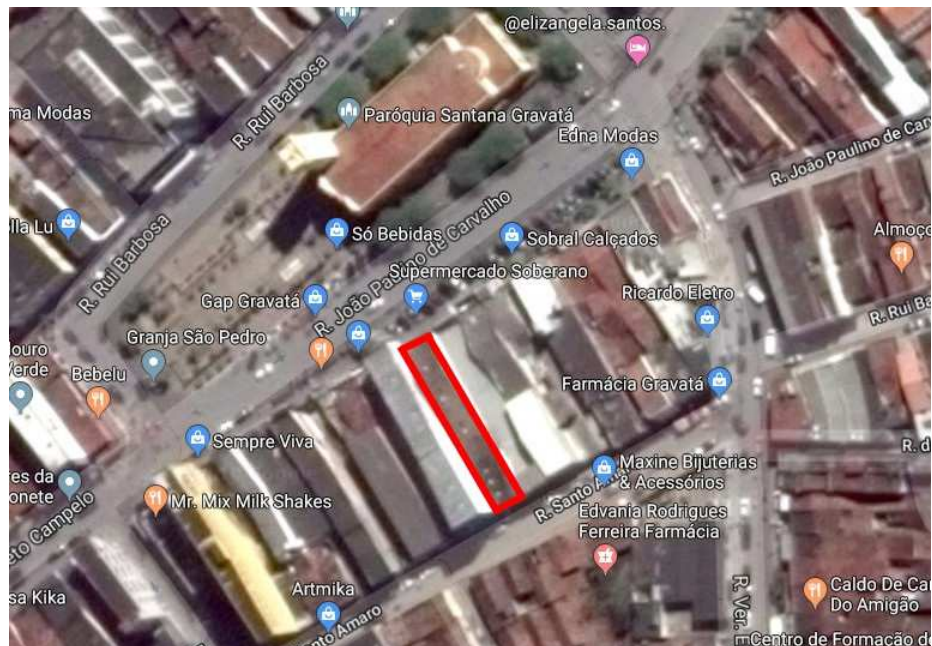
95.1 - LOCAL

95.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Rui Barbosa**, nº 131, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Vereador Elias Torres**, **Rua Santo Amaro e Praça Dez**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





95.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XCVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

96.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLVII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	19

96.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLVII
LOJA	371
ENDEREÇO	Rua Rui Barbosa, nº 131
BAIRRO	Centro
CIDADE	Gravatá
UF	PE
INÍCIO	05.10.2008
M2	200,00
ÁREA PONDERADA	200,00
ALUGUEL	R\$ 20.000,00
VALOR/m²	100,00
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 16.875,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 84.375,00
NOTA	19
MESES	3
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 177.187,50
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$ 212.625,00

Ou, em números redondos:

R\$ 213.000,00

(Duzentos e treze mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLVIII

Avenida Dom João VI, nº 486, Bairro Brotas, Salvador, Bahia.

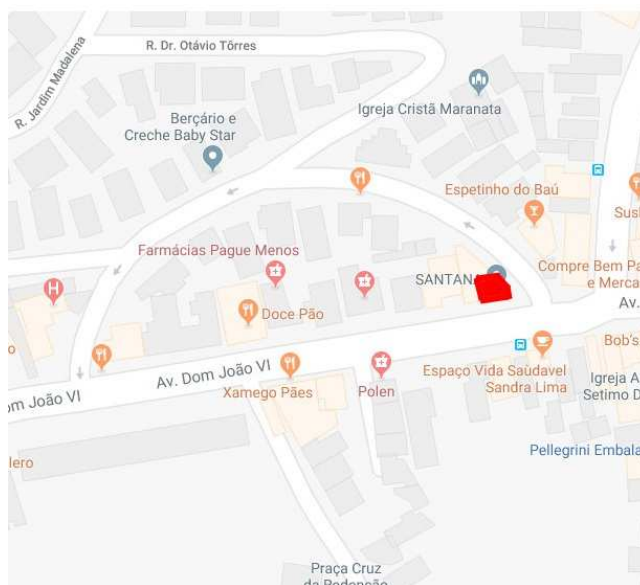
XCVII - VISTORIA

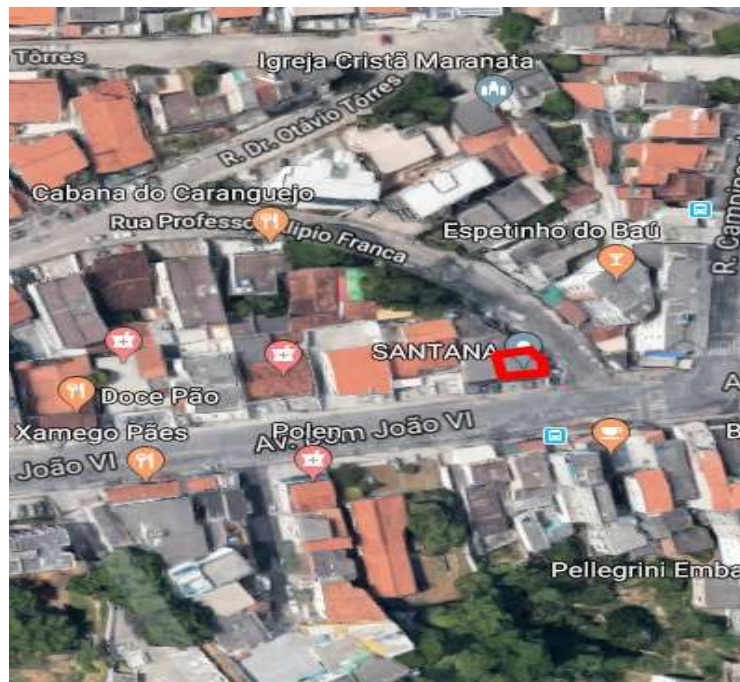
97.1 - LOCAL

97.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Dom João VI, nº 486**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Professor Alípio Franca**.

A reprodução do *Mapa Oficial da Cidade de Cataguases*, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:





97.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



XCVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

98.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLVIII	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	5
Total:	27

98.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLVIII
LOJA	14
ENDEREÇO	Avenida Dom João VI, nº 486
BAIRRO	Brotas
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	10.02.2012
M2	90,00
ÁREA PONDERADA	108,00
ALUGUEL	R\$ 25.000,00
VALOR/m²	231,48
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 17.187,50
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 85.937,50
NOTA	27
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 240.625,00
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$ 288.750,00

Ou, em números redondos:

R\$ 289.000,00

(Duzentos e oitenta e nove mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL XLIX

Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1974, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

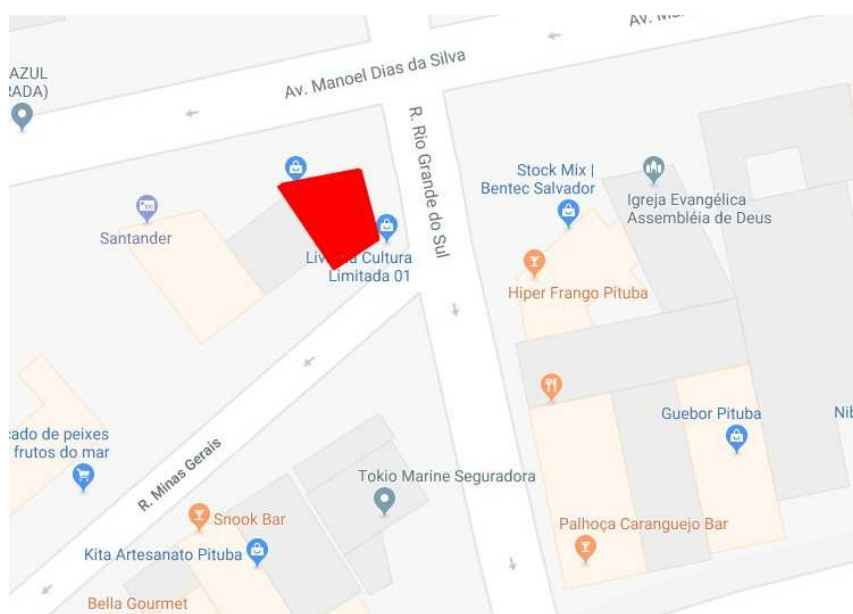
XCIX - VISTORIA

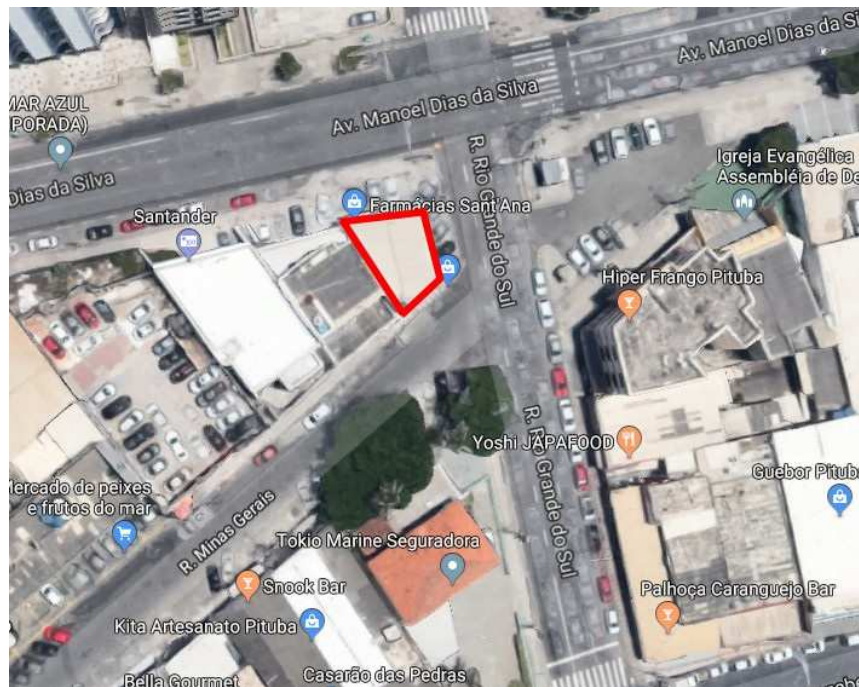
99.1 - LOCAL

99.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1974**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Rio Grande do Sul, Rua Goiás e Rua Minas Gerais**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





99.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



C - CÁLCULOS AVALIATIVOS

100.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel XLIX	
Visibilidade:	5
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	5
Presença de estacionamento:	5
Total:	28

100.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	XLIX
LOJA	16
ENDEREÇO	Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1974
BAIRRO	Pituba
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.07.2013
M2	192,00
ÁREA PONDERADA	210,00
ALUGUEL	R\$ 12.000,00
VALOR/m²	57,14
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 12.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 60.000,00
NOTA	28
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 168.000,00
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$ 201.600,00

Ou, em números redondos:

R\$ 202.000,00

(Duzentos e dois mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL L

**Avenida Professor Sabino Silva, nº 650, Bairro Chame-Chame,
Salvador, Bahia.**

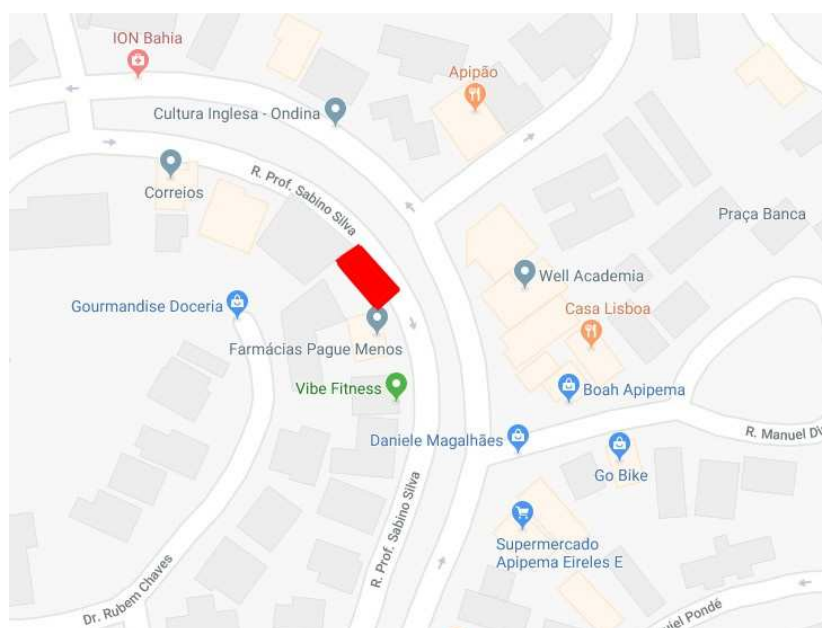
CI - VISTORIA

101.1 - LOCAL

101.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Professor Sabino Silva, nº 650**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Doutor Pedro de Souza Pondé e Travessa Rubens Chaves**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





101.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

102.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel L	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	20

102.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	L
LOJA	18
ENDEREÇO	Avenida Professor Sabino Silva, nº 650
BAIRRO	Chame-Chame
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	10.02.2012
M2	136,00
ÁREA PONDERADA	153,00
ALUGUEL	R\$ 25.000,00
VALOR/m²	163,40
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 17.187,50
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 85.937,50
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 240.625,00
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 264.687,50

Ou, em números redondos:

R\$ 265.000,00

(Duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LI

**Praça do Barbalho, nº 70, Bairro Santo Antônio Além do Campo,
Salvador, Bahia.**

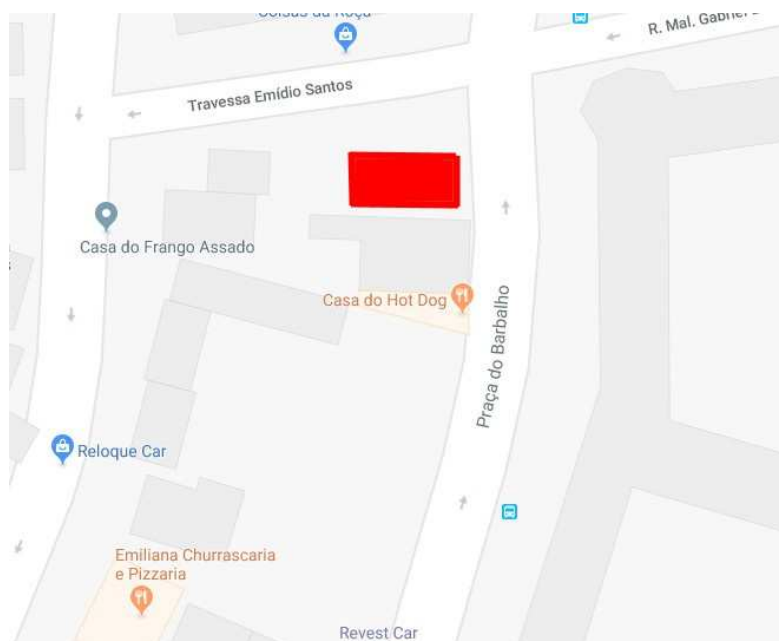
CIII - VISTORIA

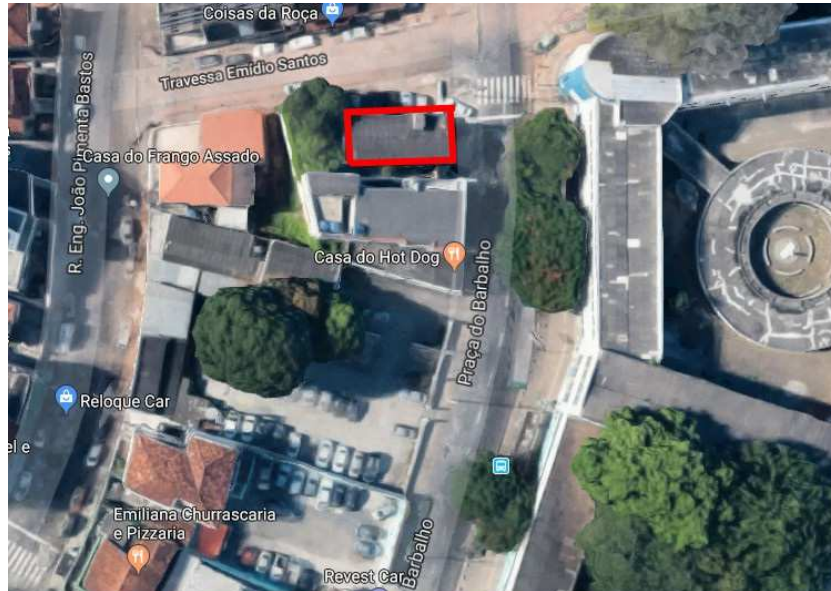
103.1 - LOCAL

103.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Praça do Barbalho**, nº 70, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Emídio Santos**, **Rua Engenheiro João Pimenta Bastos** e **Rua Siqueira Campos**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





103.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

104.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LI	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	5
Total:	26

104.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LI
LOJA	20
ENDEREÇO	Praça do Barbalho, nº 70
BAIRRO	Santo Antônio Além do Campo
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	13.05.2005
M2	119,00
ÁREA PONDERADA	139,00
ALUGUEL	R\$ 5.000,00
VALOR/m²	35,97
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 5.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 25.000,00
NOTA	26
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 70.000,00
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$ 105.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 105.000,00

(Cento e cinco mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LII

Rua Conde de Porto Alegre, nº 208, Bairro Iapi, Salvador, Bahia.

CV - VISTORIA

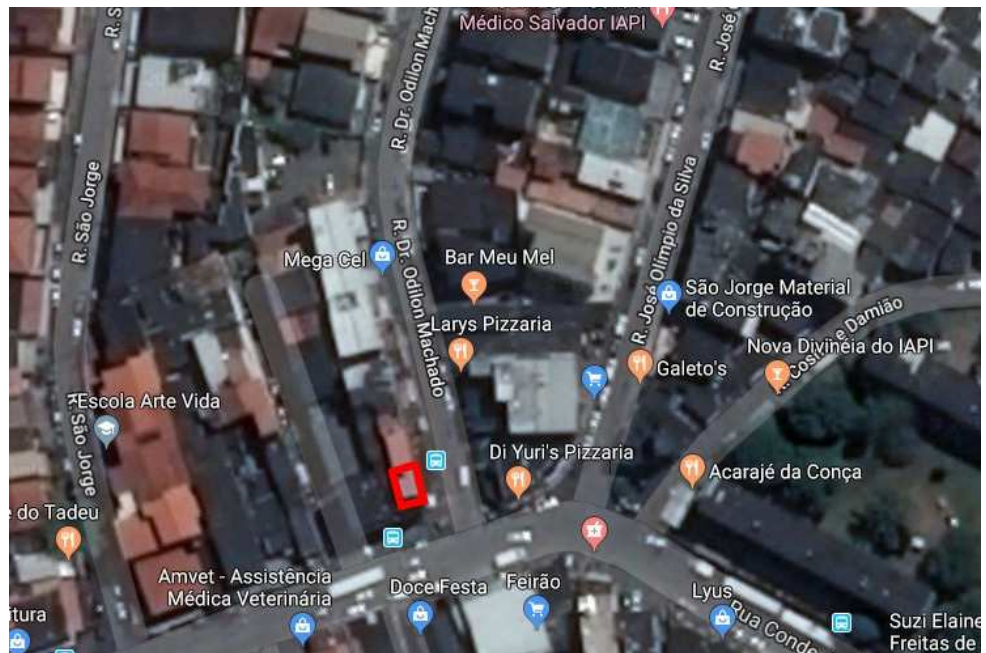
105.1 - LOCAL

105.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Conde de Porto Alegre, nº 208**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Doutor Odilon Machado, Rua São Jorge e Rua Jardim Vera Cruz.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





105.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

106.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	4
Total:	24

106.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LII
LOJA	27
ENDEREÇO	Rua Conde de Porto Alegre, nº 208
BAIRRO	Iapi
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	08.11.2012
M2	35,00
ÁREA PONDERADA	42,00
ALUGUEL	R\$ 18.000,00
VALOR/m²	428,57
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 16.312,50
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 81.562,50
NOTA	24
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 228.375,00
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 251.212,50

Ou, em números redondos:

R\$ 251.000,00

(Duzentos e cinquenta e um mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LIII

Rua da Graça, nº 22, Bairro Graça, Salvador, Bahia.

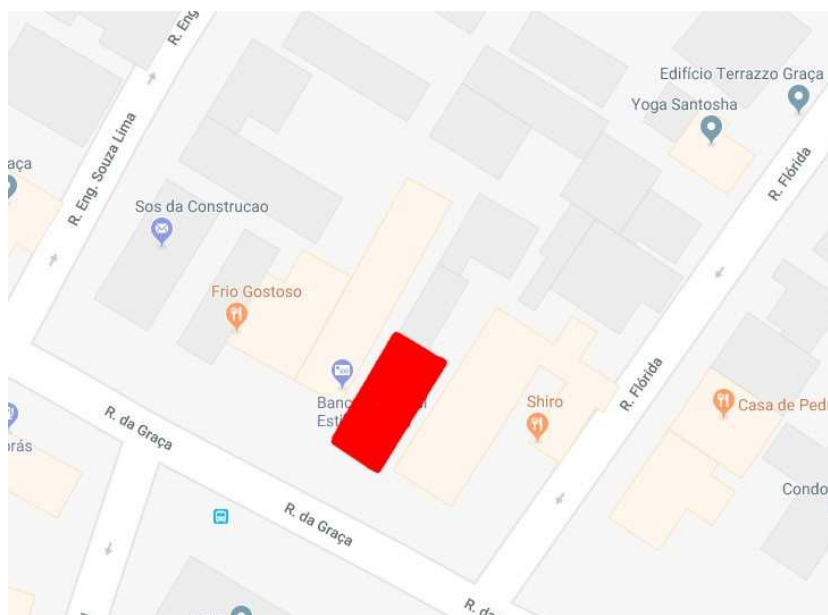
CVII - VISTORIA

107.1 - LOCAL

62.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua da Graça, nº 22**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Flórida, Rua Engenheiro Souza Lima e Avenida Reitor Miguel Calmon**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





107.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

108.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LIII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	23

108.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LIII
LOJA	28
ENDEREÇO	Rua da Graça, nº 22
BAIRRO	Graça
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.08.2011
M2	144,00
ÁREA PONDERADA	152,00
ALUGUEL	R\$ 10.000,00
VALOR/m²	65,79
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 10.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 50.000,00
NOTA	23
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 140.000,00
FATOR MERCADO	1,40
VALOR MERCADO	R\$ 196.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 196.000,00

(Cento e novecentos e seis mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LIV

Avenida Paulo VI, nº 1890, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

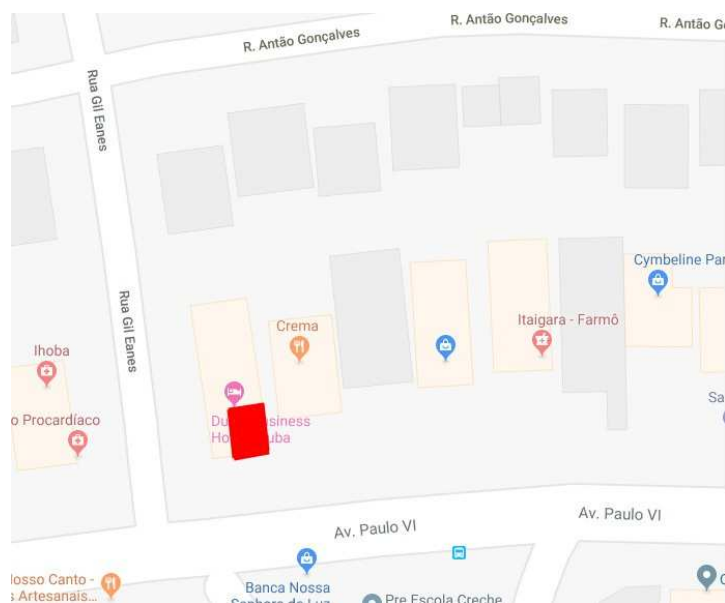
CIX - VISTORIA

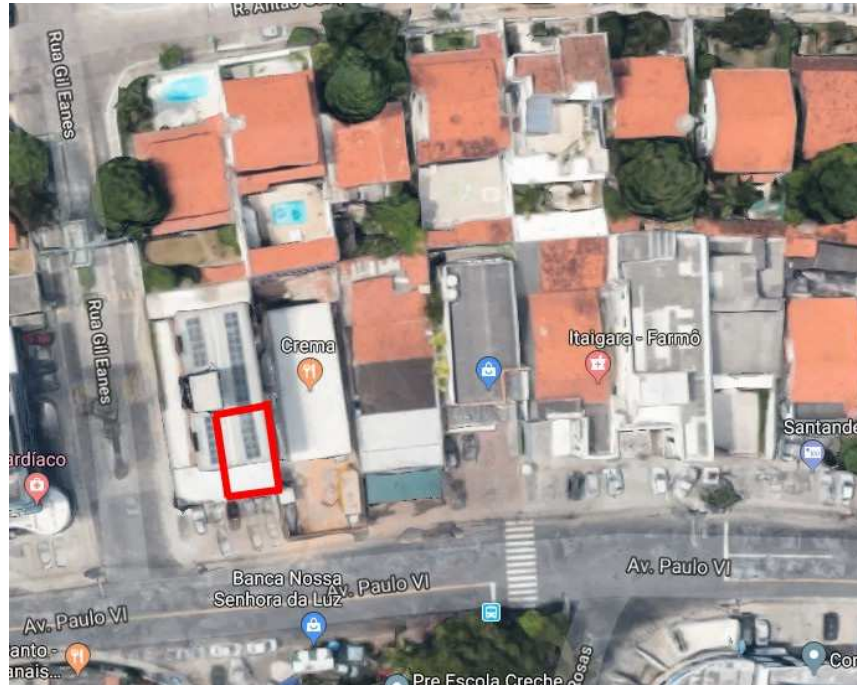
109.1 - LOCAL

109.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Paulo VI, nº 1890**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Gil Eanes, Travessa Jardim América e Rua Antão Gonçalves**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





109.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CX - CÁLCULOS AVALIATIVOS

110.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LIV	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	4
Total:	27

110.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LIV
LOJA	30
ENDEREÇO	Avenida Paulo VI, nº 1890
BAIRRO	Pituba
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.06.2012
M2	120,00
ÁREA PONDERADA	140,00
ALUGUEL	R\$ 17.895,00
VALOR/m²	127,82
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 16.276,06
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 81.380,31
NOTA	27
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 227.864,86
FATOR MERCADO	1,30
VALOR MERCADO	R\$ 296.224,32

Ou, em números redondos:

R\$ 296.000,00

(Duzentos e noventa e seis mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LV

Rua Bahia, nº 16, Bairro Tancredo Neves, Salvador, Bahia.

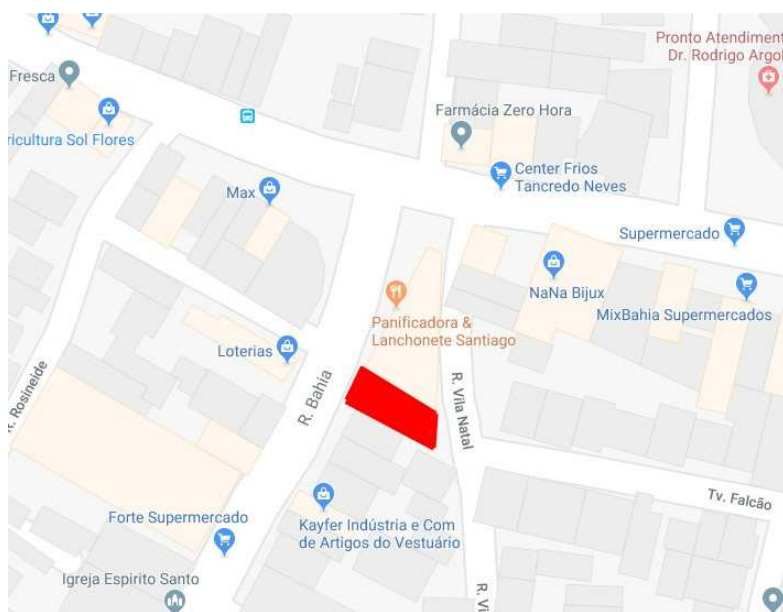
CXI - VISTORIA

111.1 - LOCAL

111.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Bahia, nº 16**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Pernambuco, Rua Vila Natal e Rua Amazona**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





111.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

112.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LV	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	21

112.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LV
LOJA	41
ENDEREÇO	Rua Bahia, nº 16
BAIRRO	Tancredo Neves
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	10.02.2012
M2	135,00
ÁREA PONDERADA	135,00
ALUGUEL	R\$ 7.000,00
VALOR/m²	51,85
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 35.000,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 98.000,00
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$ 117.600,00

Ou, em números redondos:

R\$ 118.000,00

(Cento e dezoito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LVI

Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1211, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

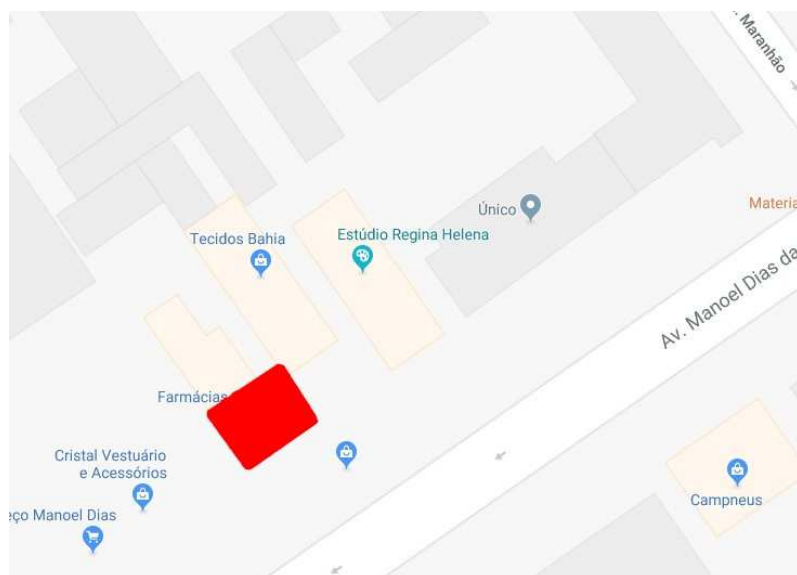
CXIII - VISTORIA

113.1 - LOCAL

113.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1211**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Maranhão, Rua Amazonas e Rua Pará.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





113.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

114.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LVI	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	25

114.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LVI
LOJA	42
ENDEREÇO	Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1211
BAIRRO	Pituba
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.11.2012
M2	90,00
ÁREA PONDERADA	100,00
ALUGUEL	R\$ 14.250,00
VALOR/m²	142,50
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 14.250,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 71.250,00
NOTA	25
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 199.500,00
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 219.450,00

Ou, em números redondos:

R\$ 219.000,00

(Duzentos e dezenove mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LVII

**Avenida Praia de Itapuã, nº 305, Bairro Vilas do Atlantico, Lauro de
Freitas, Bahia.**

CXV - VISTORIA

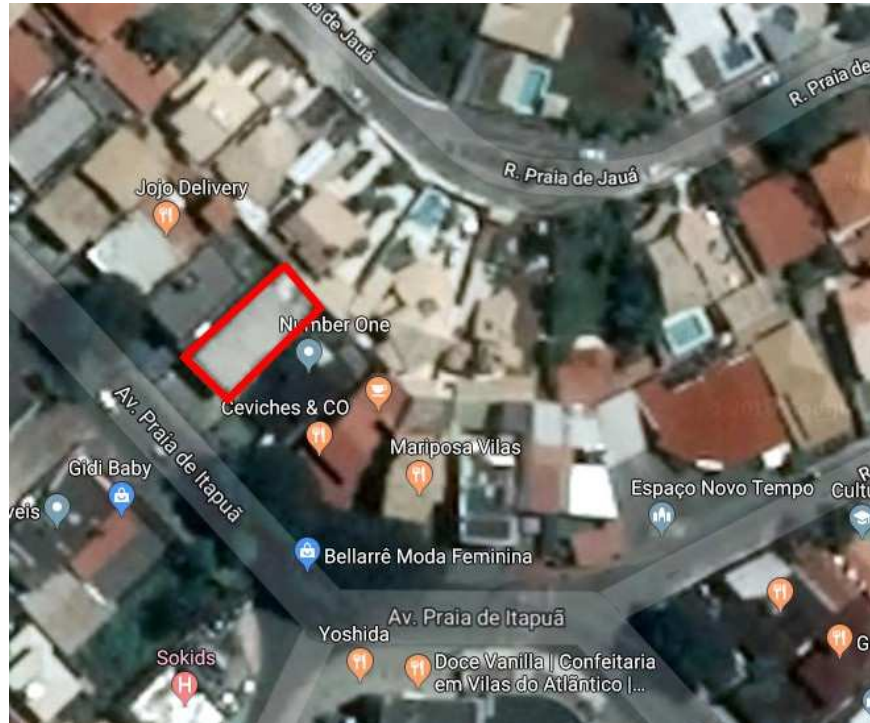
115.1 - LOCAL

115.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Praia de Itapuã, nº 305**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Praia de Arembepe, Rua Praia de Jauá e Rua Praia do Forte**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





115.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

116.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LVII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	23

116.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LVII
LOJA	43
ENDEREÇO	Avenida Praia de Itapuã, nº 305
BAIRRO	Vilas do Atlantico
CIDADE	Lauro de Freitas
UF	BA
INÍCIO	10.02.2012
M2	180,00
ÁREA PONDERADA	189,00
ALUGUEL	R\$ 20.000,00
VALOR/m²	105,82
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 16.875,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 84.375,00
NOTA	23
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 236.250,00
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$ 283.500,00

Ou, em números redondos:

R\$ 283.000,00

(Duzentos e oitenta e três mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LVIII

Avenida Euclides da Cunha, nº 83, Bairro Graça, Salvador, Bahia.

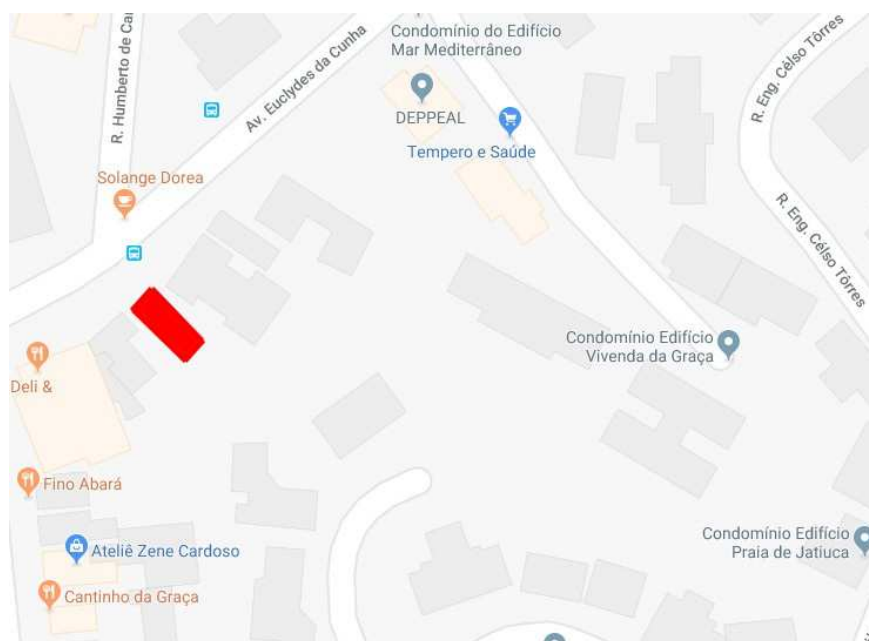
CXVII - VISTORIA

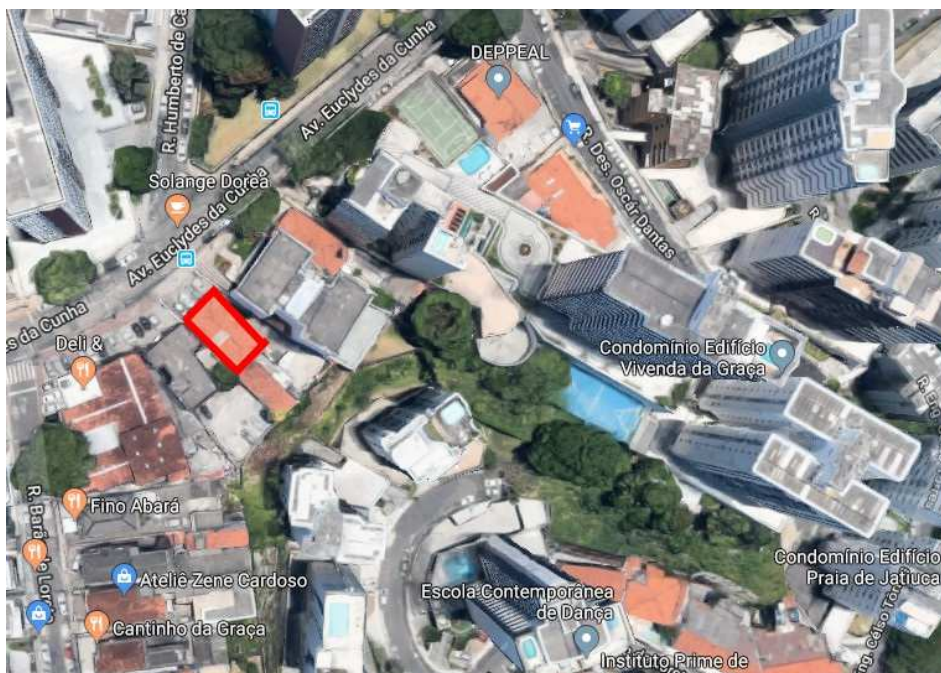
117.1 - LOCAL

117.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Euclides da Cunha, nº 83**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Desembargador Oscár Dantas, Rua Barão de Loreto**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





117.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

118.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LVIII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	20

118.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LVIII
LOJA	51
ENDEREÇO	Avenida Euclides da Cunha, nº 83
BAIRRO	Graça
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.05.2007
M2	112,00
ÁREA PONDERADA	119,00
ALUGUEL	R\$ 4.500,00
VALOR/m²	37,82
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4.500,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 22.500,00
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 63.000,00
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 69.300,00

Ou, em números redondos:

R\$ 69.000,00

(Sessenta e nove mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LIX

**Rua dos Bandeirantes, nº 118, Bairro Matatu de Brotas, Salvador,
Bahia.**

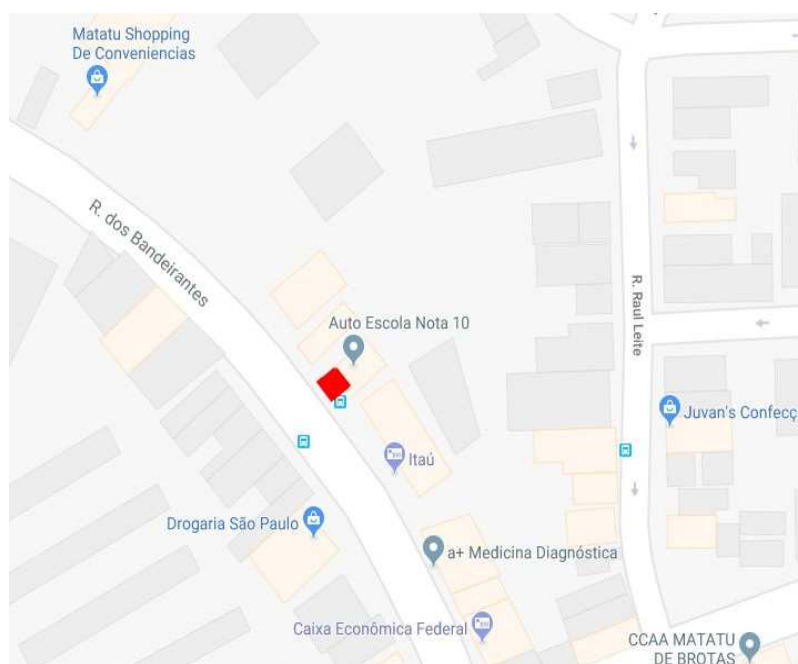
CXIX - VISTORIA

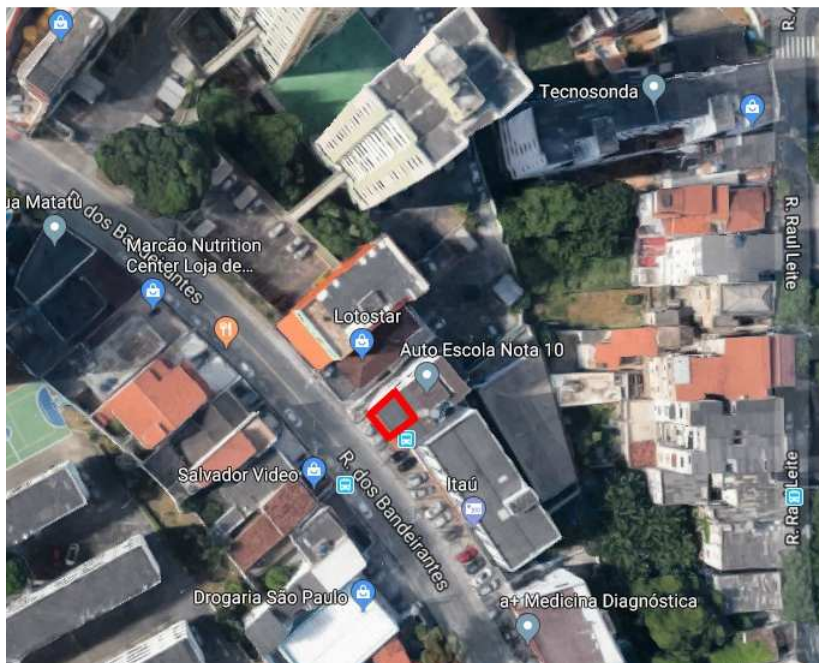
119.1 - LOCAL

119.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua dos Bandeirantes, nº 118**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Raul Leite, Rua rio Amazonas e Rua Gersino Coelho**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





119.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

120.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LIX	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	2
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	5
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	25

120.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LIX
LOJA	53
ENDEREÇO	Rua dos Bandeirantes, nº 118
BAIRRO	Matatu de Brotas
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	15.07.1986
M2	70,00
ÁREA PONDERADA	77,00
ALUGUEL	R\$ 4.586,00
VALOR/m²	59,56
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4.586,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 22.930,00
NOTA	25
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 64.204,00
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$ 96.306,00

Ou, em números redondos:

R\$ 96.000,00

(Noventa e seis mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LX

Rua Capitão Melo, nº 33, Bairro Stella Maris, Salvador, Bahia.

CXXI - VISTORIA

121.1 - LOCAL

121.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Capitão Melo, nº 33**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Manoel Suarez, Rua Monsenhor Francisco Paiva Marquês e Rua Rubem Valentim**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





121.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

122.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LX	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	1
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	21

122.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LX
LOJA	66
ENDEREÇO	Rua Capitão Melo, nº 33
BAIRRO	Stella Maris
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	10.02.2012
M2	160,00
ÁREA PONDERADA	170,00
ALUGUEL	R\$ 20.000,00
VALOR/m²	117,65
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 16.875,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 84.375,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 236.250,00
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$ 354.375,00

Ou, em números redondos:

R\$ 354.000,00

(Trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXI

**Rua José Ernesto dos Santos, nº 426, Bairro Centro, Lauro de Freitas,
Salvador, Bahia.**

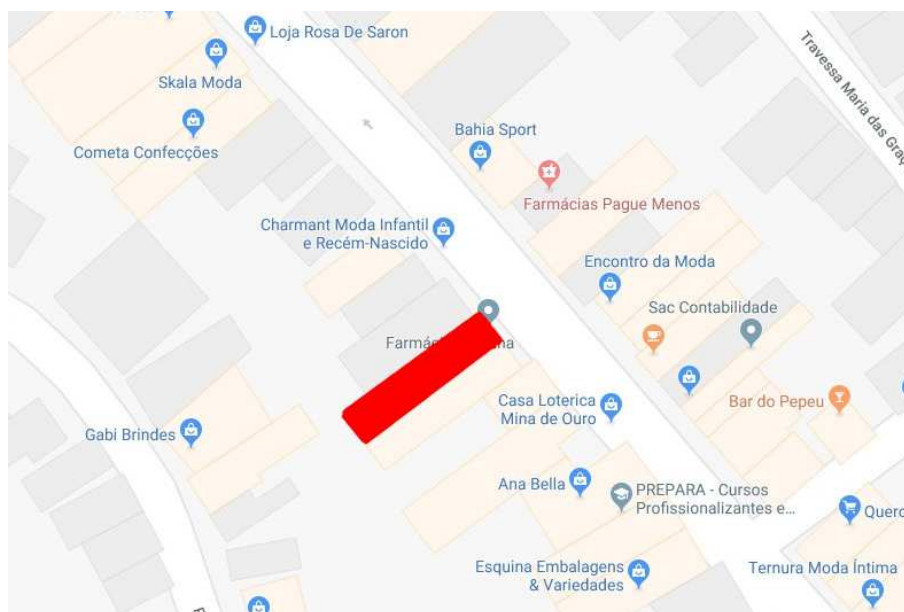
CXXIII - VISTORIA

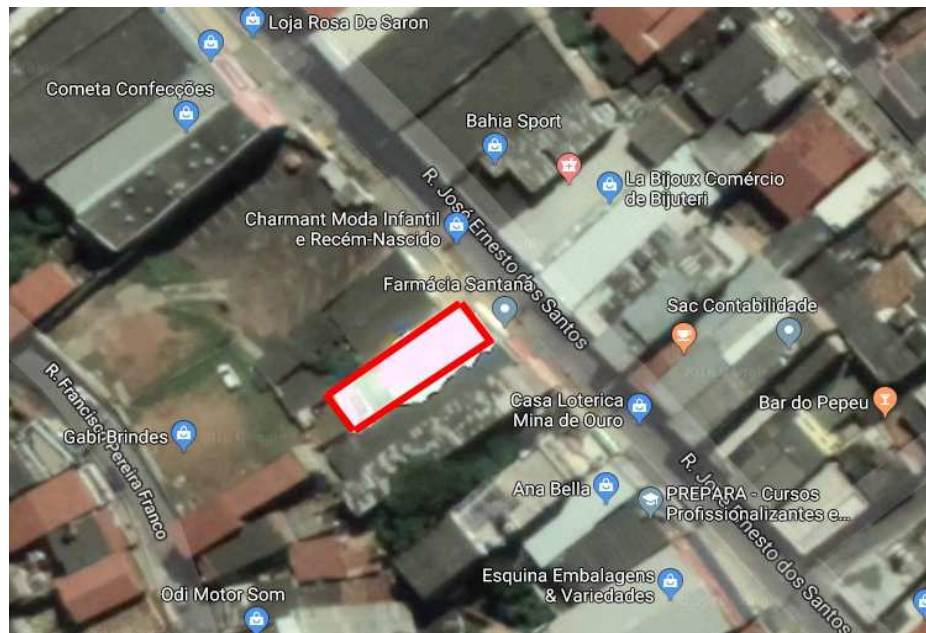
123.1 - LOCAL

123.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua José Ernesto dos Santos, nº 426**, no quarteirão completado pelas vias: **Praça Martiniano Maia, Rua Francisco Pereira Franco e Rua Romualdo de Brito**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





123.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

124.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXI	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	0
Total:	20

124.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXI
LOJA	70
ENDEREÇO	Rua José Ernesto dos Santos, nº 426
BAIRRO	Centro
CIDADE	Lauro de Freitas
UF	BA
INÍCIO	01.10.2012
M2	125,00
ÁREA PONDERADA	125,00
ALUGUEL	R\$ 9.955,77
VALOR/m²	79,65
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 9.955,77
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 49.778,85
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 139.380,78
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$ 209.071,17

Ou, em números redondos:

R\$ 209.000,00

(Duzentos e nove mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXII

**Via Castelo Branco, 2ª Etapa, quadra 06, nº 23, Bairro Castelo
Branco, Salvador, Bahia.**

CXXV - VISTORIA

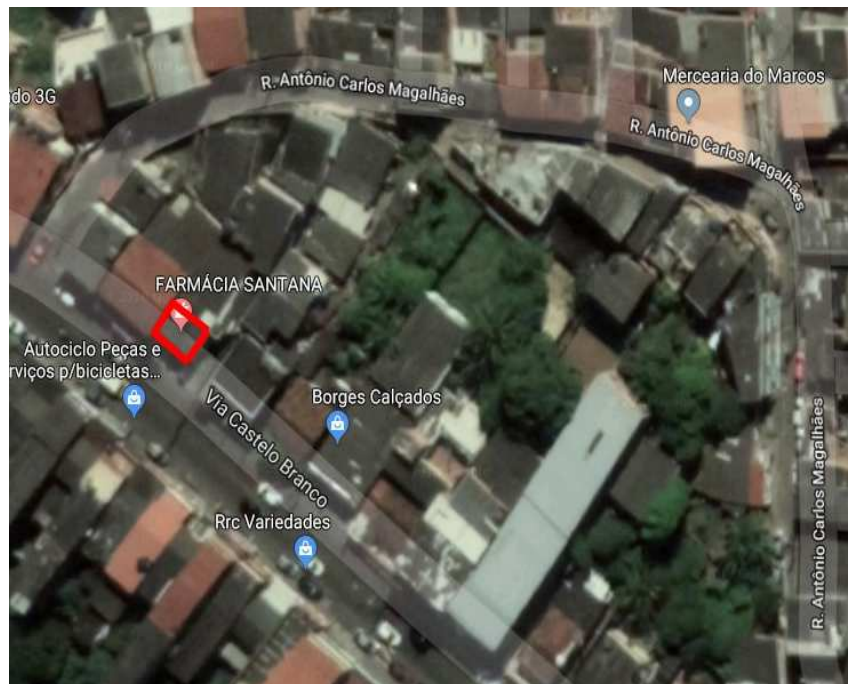
125.1 - LOCAL

125.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Via Castelo Branco**, 2ª Etapa, quadra 06, nº 23, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Antonio Carlos Magalhães**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





125.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

126.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	23

126.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXII
LOJA	84
ENDEREÇO	Via Castelo Branco, 2ª Etapa, quadra 06, nº 23
BAIRRO	Castelo Branco Salvador
CIDADE	
UF	BA
INÍCIO	10.02.2012
M2	52,00
ÁREA PONDERADA	58,00
ALUGUEL	R\$ 7.000,00
VALOR/m²	120,69
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 35.000,00
NOTA	23
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 98.000,00
FATOR MERCADO	1,50
VALOR MERCADO	R\$ 147.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 147.000,00

(Cento e quarenta e sete mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXIII

**Avenida Santos Dumont, nº 4902, Bairro Jardim Aeroporto, Lauro de
Freitas, Bahia.**

CXXVII - VISTORIA

127.1 - LOCAL

127.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Santos Dumont, nº 4902**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Doutor Barreto, Rua Eduardo Oliveira e Rua Jackson R. Bueno.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





127.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

128.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXIII	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	23

128.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXIII
LOJA	85
ENDEREÇO	Avenida Santos Dumont, nº 4902
BAIRRO	Jardim Aeroporto
CIDADE	Lauro de Freitas
UF	BA
INÍCIO	06.08.2015
M2	480,00
ÁREA PONDERADA	496,00
ALUGUEL	R\$ 16.781,57
VALOR/m²	33,83
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 15.847,27
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 79.236,36
NOTA	23
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 221.861,81
FATOR MERCADO	1,40
VALOR MERCADO	R\$ 310.606,53

Ou, em números redondos:

R\$ 311.000,00

(Trezentos e onze mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXIV

**Avenida Aliomar Baleeiro, nº 4420, Bairro São Marcos, Salvador,
Bahia.**

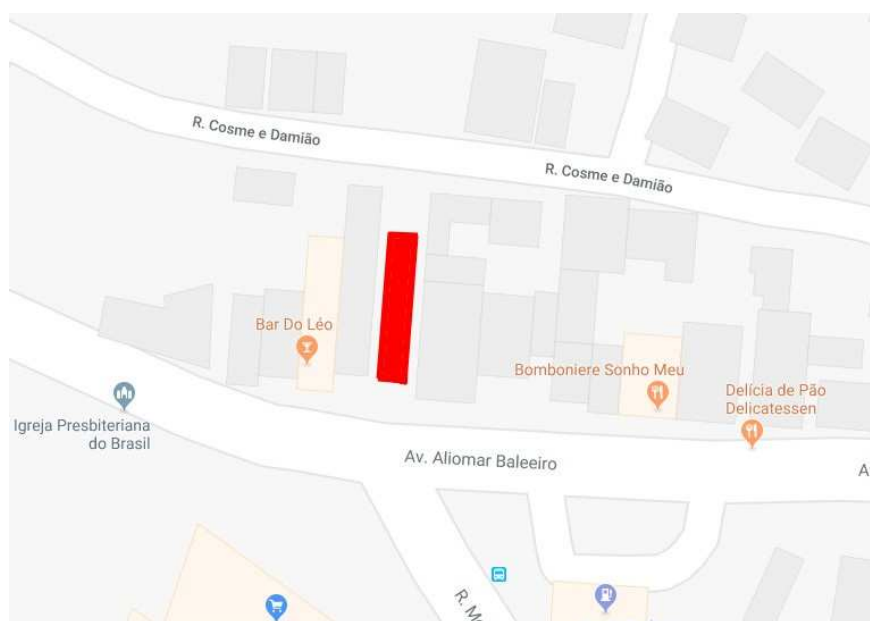
CXXIX - VISTORIA

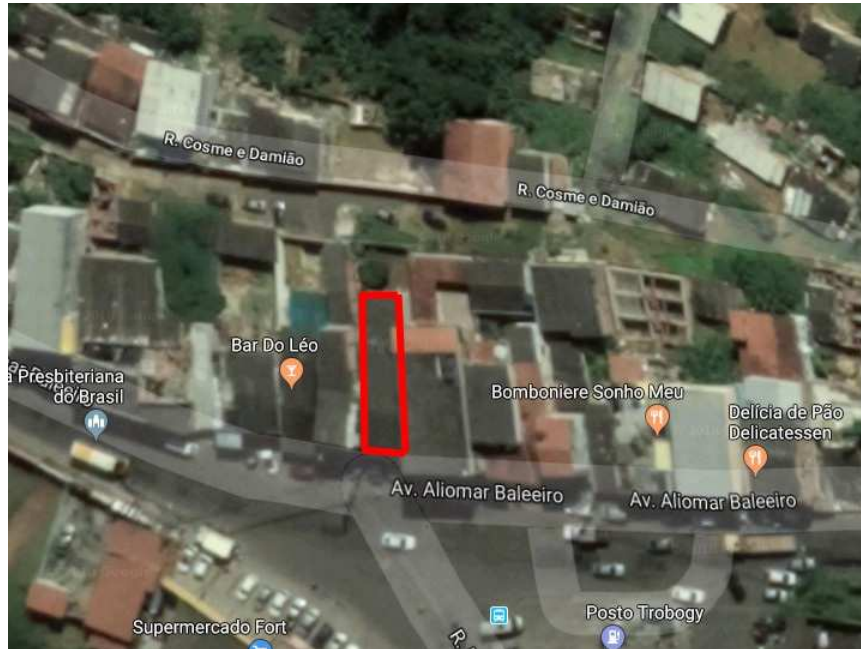
129.1 - LOCAL

129.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Aliomar Baleeiro, nº 4420**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Cosme e Damião e Travessa Cosme e Damião**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





129.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXX - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

130.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXIV	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	22

130.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXIV
LOJA	92
ENDEREÇO	Avenida Aliomar Baleeiro, nº 442
BAIRRO	São Marcos
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	01.10.2010
M2	132,00
ÁREA PONDERADA	138,00
ALUGUEL	R\$ 6.000,00
VALOR/m²	43,48
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 6.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 30.000,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 84.000,00
FATOR MERCADO	1,70
VALOR MERCADO	R\$ 142.800,00

Ou, em números redondos:

R\$ 143.000,00

(Cento e quarenta e três mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXV

**Avenida Caminho de Areia, nº 213, Bairro Caminho de Areia, Salvador,
Bahia.**

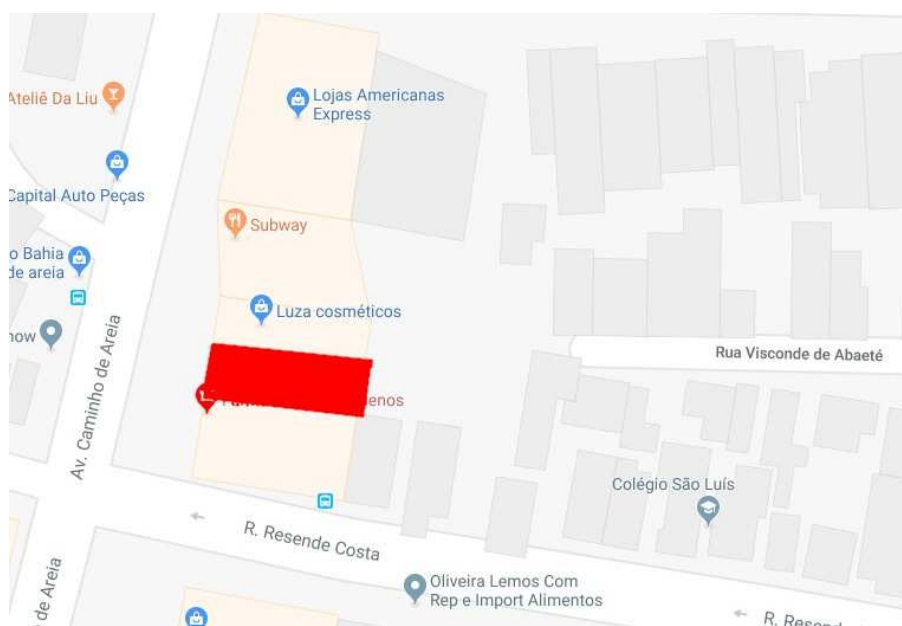
CXXXI - VISTORIA

131.1 - LOCAL

131.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Caminho de Areia, nº 213**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua da Legalidade, Rua Resende Costa e Rua Antonio Oliveira Lopes**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





131.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXXII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

132.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXV	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	0
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	20

132.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXV
LOJA	100
ENDEREÇO	Avenida Caminho de Areia, nº 213
BAIRRO	Caminho de Areia
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	05.07.2016
M2	192,00
ÁREA PONDERADA	200,00
ALUGUEL	R\$ 9.000,00
VALOR/m²	45,00
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 9.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 45.000,00
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 126.000,00
FATOR MERCADO	1,60
VALOR MERCADO	R\$ 201.600,00

Ou, em números redondos:

R\$ 202.000,00

(Duzentos e dois mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXVI

**Rua São Cristóvão, nº 1850, quadra 13, lote 285, Bairro Itinga, Lauro
de Freitas, Bahia.**

CXXXIII - VISTORIA

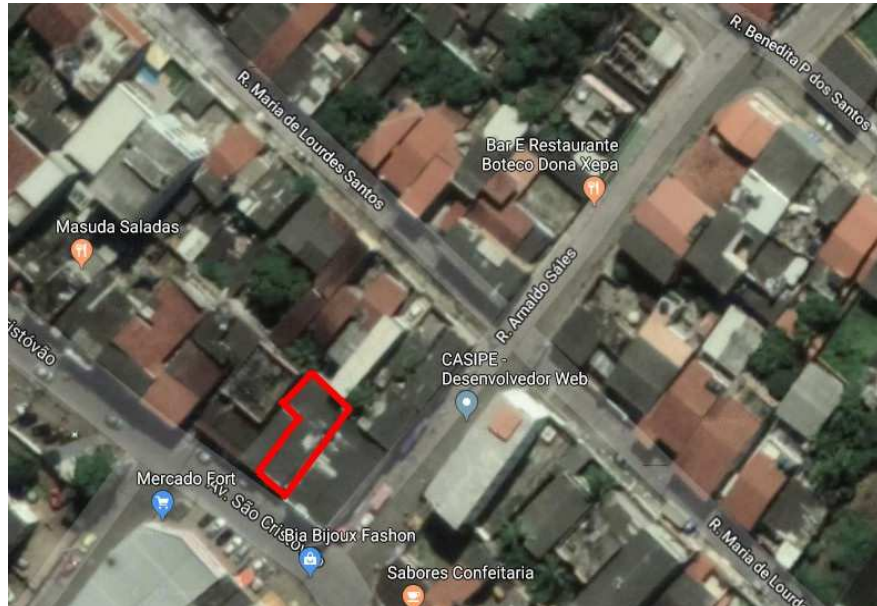
133.1 - LOCAL

133.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua São Cristóvão**, nº 1850, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Arnaldo Sáles**, **Rua Maria de Lourdes** e **Rua Juarez Magalhães**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





133.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXXIV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

134.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXVI	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	4
Total:	22

134.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXVI
LOJA	104
ENDEREÇO	Rua São Cristóvão, nº 1850, quadra 13, lote 285
BAIRRO	Itinga
CIDADE	Lauro de Freitas
UF	BA
INÍCIO	11.07.2011
M2	154,10
ÁREA PONDERADA	161,10
ALUGUEL	R\$ 3.000,00
VALOR/m²	18,62
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 3.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 15.000,00
NOTA	22
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 42.000,00
FATOR MERCADO	2,10
VALOR MERCADO	R\$ 88.200,00

Ou, em números redondos:

R\$ 88.000,00

(Oitenta e oito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXVII

**Praça Desembargador Montenegro Junior, nº 31, Bairro Centro,
Camaçari, Bahia.**

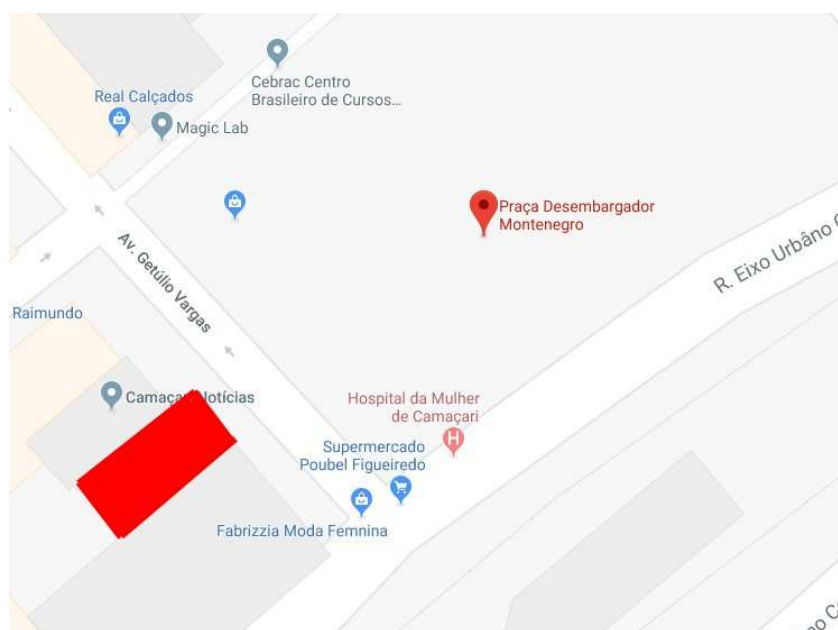
CXXXV - VISTORIA

135.1 - LOCAL

135.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Praça Desembargador Montenegro Junior, nº 31**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Getúlio Vargas, Rua da Bandeira, Rua Eixo Urbano Central**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





135.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXXVI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

136.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXVII	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	20

136.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXVII
LOJA	130
ENDEREÇO	Praça Desembargador Montenegro Junior, nº 31
BAIRRO	Centro
CIDADE	Camaçari
UF	BA
INÍCIO	01.06.2013
M2	105,00
ÁREA PONDERADA	105,00
ALUGUEL	R\$ 13.000,00
VALOR/m²	123,81
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 13.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 65.000,00
NOTA	20
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 182.000,00
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$ 218.400,00

Ou, em números redondos:

R\$ 218.000,00

(Duzentos e dezoito mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXVIII

Avenida Presidente Vargas, nº 197, Bairro Campina, Belém, Pará.

CXXXVII - VISTORIA

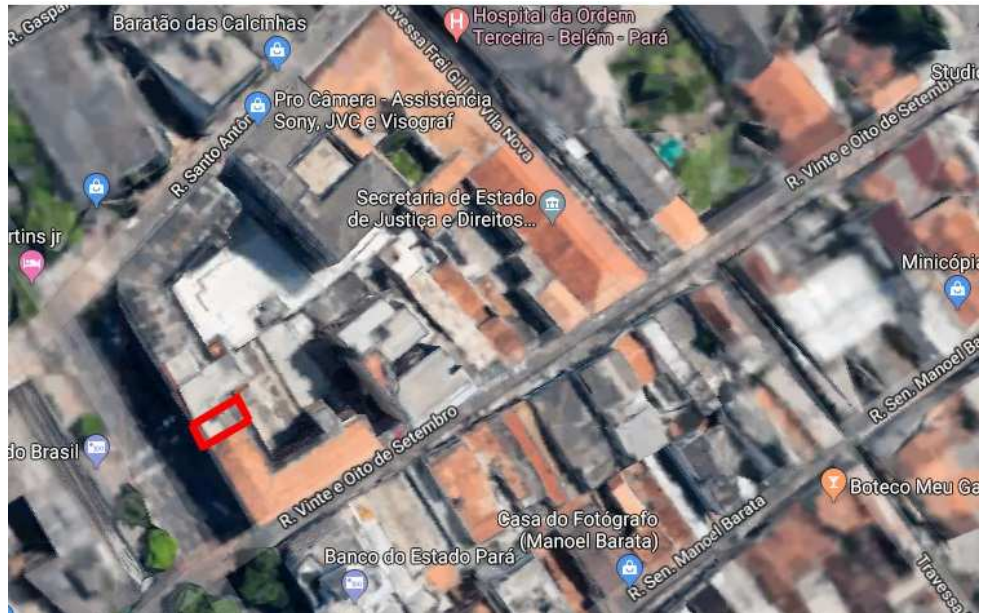
137.1 - LOCAL

137.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Presidente Vargas, nº 197**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Vinte e Oito de Setembro, Rua Santo Antônio e Travessa Frei Gil de Vila Nova**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





137.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXXXVIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

138.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXVIII	
Visibilidade:	2
Acessibilidade:	2
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	21

138.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXVIII
LOJA	314/120
ENDEREÇO	Avenida Presidente Vargas, nº 197
BAIRRO	Campina
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	01.06.2005
M2	105,00
ÁREA PONDERADA	105,00
ALUGUEL	R\$ 15.000,00
VALOR/m²	142,86
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 15.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 75.000,00
NOTA	21
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 210.000,00
FATOR MERCADO	1,10
VALOR MERCADO	R\$ 231.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 231.000,00

(Duzentos e trinta e mil reais)

Setembro/2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL LXIX

Avenida Pedro Miranda, nº 712, Bairro Pedreira, Belém, Pará.

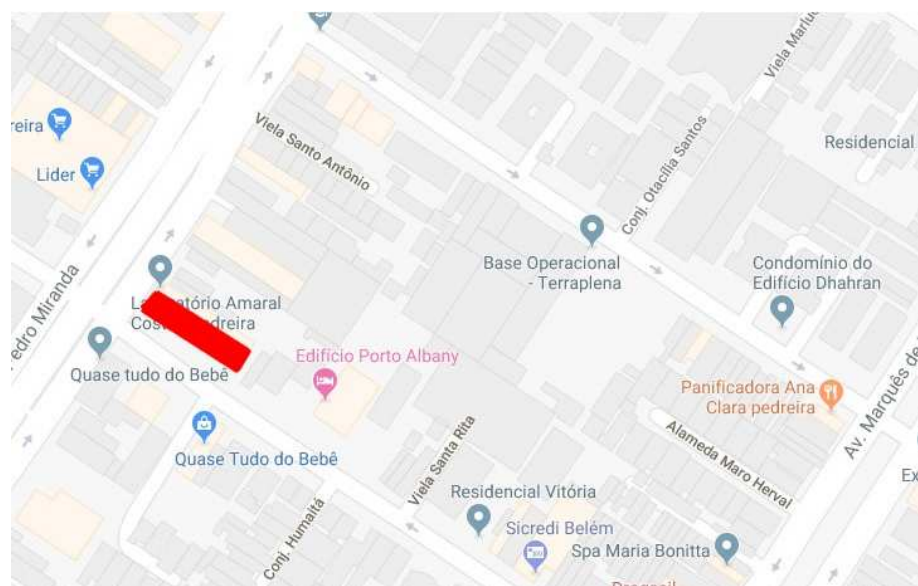
CXXXIX - VISTORIA

139.1 - LOCAL

139.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Pedro Miranda, nº 712**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Humaitá, Travessa Vileta e Avenida Marquês de Herval**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





139.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



CXL - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

140.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel LXIX	
Visibilidade:	5
Acessibilidade:	5
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	1
Localização em relação à concorrência:	2
Posição do imóvel na quadra:	4
Presença de estacionamento:	5
Total:	29

140.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	LXIX
LOJA	317/129
ENDEREÇO	Avenida Pedro Miranda, nº 712
BAIRRO	Pedreira
CIDADE	Belém
UF	PA
INÍCIO	01.03.2016
M2	1428,00
ÁREA PONDERADA	1484,00
ALUGUEL	R\$ 45.242,37
VALOR/m²	30,49
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 15.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 75.000,00
NOTA	29
MESES	4
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 210.000,00
FATOR MERCADO	3,50
VALOR MERCADO	R\$ 735.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 735.000,00

(Setecentos e trinta e cinco mil reais)

Setembro/2018

CXL - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, estão devidamente avaliados os pontos comerciais acima descritos, objetos dos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE DISTRIBUIDORA BIG BENN S/A, BRASIL PHARMA FIDELIDADE LTDA., BRASIL PHARMA PROMOTORA DE VENDAS LTDA., NEX DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A, REDE NORDESTE DE FARMÁCIA S/A, BRASIL PHARMA S/A, SANT'ANA S/A DROGARIA FARMÁCIAS, DROGARIA AMARILIS S/A, FARMAIS PRODUTOS S/A e DROGARIA FARMAIS LTDA.** é de:

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL I

R\$ 192.000,00
(Cento e noventa e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel I, localizado na Avenida Conde da Boa Vista, nº 88, Bairro Boa Vista, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL II

R\$ 222.000,00
(Duzentos e vinte e dois mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel II, localizado Rua Forte de São
Pedro, nº 157, Bairro Campo Grande, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL III

R\$ 183.000,00
(Cento e oitenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel III, localizado Avenida Sete de Setembro, nº 140, Bairro Dois de Julho, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL IV

R\$ 213.000,00
(Duzentos e treze mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel IV, localizado Rua Barão de
Cotegipe, nº 75, Bairro Calçada, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL V

R\$ 179.000,00
(Cento e setenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel V, localizado Rua Frederico Costa,
nº 55, Bairro Engenho Velho de Botas, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL VI

R\$ 119.000,00
(Cento e dezenove mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel VI, localizado Avenida Amaralina,
nº 35, Bairro Amaralina, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL VII

R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel VII, localizado Avenida São Marcos, nº 32, Bairro São Marcos, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL VIII

R\$ 132.000,00
(Cento e trinta e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel VIII, localizado Rua Vinte e Um de Abril, nº 94, Bairro Centro, Candeias, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL IX

R\$ 118.000,00
(Cento e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel IX, localizado Rua Mello Moraes Filho, nº 327, Bairro Fazenda Grande do Retiro, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL X

R\$ 117.000,00
(Cento e dezessete mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel X, localizado na Praça Francisco
Manoel, nº 07, Bairro Cabula, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XI

R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XI, localizado na Avenida Rui
Barbosa, nº 98, Bairro Centro, Simões Filho, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XII

R\$ 231.000,00
(Duzentos e trinta e um mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XII, localizado na Rua Oito de Novembro, nº 137, Bairro Pirajá, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XIII

R\$ 179.000,00
(Cento e setenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XIII, localizado na Rua Jayme Vieira Lima, nº 43, Bairro Pau da Lima, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XIV

R\$ 179.000,00
(Cento e setenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XIV, localizado na Estrada do Matadouro, nº 08, Bairro Águas Claras, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XV

R\$ 96.000,00
(Noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XV, localizado na Rua Cosme de Farias, nº 185, Bairro Cosme de Farias, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XVI

R\$ 72.000,00
(Setenta e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XVI, localizado na Rua Marechal Deodoro, nº 346, Bairro Centro, Feira de Santana, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XVII

R\$ 178.000,00
(Cento e setenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XVII, localizado na Rua Bento Berilo, nº 141, Bairro Centro, Ilhéus, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XVIII

R\$ 198.000,00
(Cento e noventa e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XVIII, localizado na Rua Engenheiro Austricliano nº 9, Bairro São Caetano, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XIX

R\$ 338.000,00
(Trezentos e trinta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XIX, localizado na Alameda Ramiro Santos, nº 02, Bairro Cento, Vitória Boa Conquista, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XX

R\$ 184.000,00
(Cento e oitenta mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XX, localizado na Rua D, Quadra F,
nº 06, Bairro Candeias, Vitória da Boa Conquista, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXI

R\$ 151.000,00
(Cento e cinquenta e um mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXI, localizado na Avenida Governador Magalhães Barata, nº 1063, Bairro Nazaré, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXII

R\$ 88.000,00
(Oitenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXII, localizado na Rua Barão de Igarape Miri, nº 692, Bairro Guamá, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXIII

R\$ 182.000,00
(Cento e oitenta e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXIII, localizado na Avenida Duque de Caxias, nº 1184, Bairro Marco, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXIV

R\$ 102.000,00
(Cento e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXIV, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, km 3, S/N, Bairro Mangueirão, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXV

R\$ 210.000,00
(Duzentos e dez mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXV, localizado na Travessa WE 10, Esquina Rua do Fio, S/N, Bairro Cidade Nova, Ananindeua, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXVI

R\$ 180.000,00
(Cento e oitenta mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXVI, localizado na Avenida Dom Pedro I, nº 1864, Bairro Umarizal, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXVII

R\$ 100.000,00
(Cem mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXVII, localizado na Avenida
Senador Lemos, nº 1510, Bairro Sacramento, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXVIII

R\$ 119.000,00
(Cento e dezenove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXVIII, localizado na Rua São Domingos, Pass. Rui Barbosa, nº 01, Bairro Terra Firme, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXIX

R\$ 148.000,00
(Cento e quarenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXIX, localizado na Rua Pariquis,
nº 1760 - loja 01, Bairro Batista Campos, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXX

R\$ 290.000,00
(Duzentos e noventa mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXX, localizado na Avenida Júlio César, Quadra A-3, Bairro Maracangalha, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXI

R\$ 173.000,00
(Cento e setenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXI, localizado na Rodovia Augusto Montenegro, nº 01, KM 09 - loja 02, Bairro Maguari, Belém, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXII

R\$ 177.000,00
(Cento e setenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXII, localizado na Avenida
Almirante Barroso, nº 1758, Bairro Marco, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXIII

R\$ 90.000,00
(Noventa mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXIII, localizado na Travessa SN
21, lotes 25 a 28, Bairro Guajara, Ananindeua, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXIV

R\$ 123.000,00
(Cento e vinte e três mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXIV, localizado na Avenida 1º de
Dezembro, nº 1192, Bairro Castanheira, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXV

R\$ 158.000,00
(Cento e cinquenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXV, localizado na Avenida
Antonio Barreto, nº 1455, Bairro Umarizal, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXVI

R\$ 140.000,00
(Cento e quarenta mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXVI, localizado na Rua WE Sessenta e Nove com SN Vinte e Três, nº 662, Bairro Cidade Nova, Ananindeua, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXVII

R\$ 118.000,00
(Cento e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXVII, localizado na Estrada
Curuçamba Oeste, quadra 140, s/n, lote 23, Bairro Conjunto PAAR,
Ananindeua, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXVIII

R\$ 157.000,00
(Cento e cinquenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXVIII, localizado na Rua Coronel
Joaquim Inácio, nº 545 - loja 01, Bairro Ilha do Leite, Recife,
Pernambuco.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XXXIX

R\$ 177.000,00
(Cento e setenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XXXIX, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 37 - lojas A, B e nº 01, Bairro Boa Vista, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XL

R\$ 151.000,00
(Cento e cinquenta e um mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XL, localizado na Avenida Caxangá,
nº 3048, 3056 e 3064, Bairro Iputinga, Recife, Pernambuco.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLI

R\$ 202.000,00
(Duzentos e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLI, localizado na Avenida Herculano Bandeira, nº 693, Bairro Pina, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLII

R\$ 246.000,00

(Duzentos e quarenta e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLII, localizado na Rua Cacilda Breckenfeld, nº 40, Bairro Jardim São Paulo, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLIII

R\$ 249.000,00
(Duzentos e quarenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLIII, localizado na Rua das Graças, nº 292, loja 01, Bairro Graças, Recife, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLIV

R\$ 196.000,00
(Cento e noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLIV, localizado na Avenida
Marquês de Olinda, nº 150, Bairro Recife, Recife, Pernambuco.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLV

R\$ 168.000,00
(Cento e sessenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLV, localizado na Rua Vigário Freire, nº 18, Bairro Nossa Senhora das Dores, Caruaru, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLVI

R\$ 145.000,00
(Cento e quarenta e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLVI, localizado na Avenida Coronel Antonio Japiassu, nº 507, Bairro Centro, Arcoverde, Pernambuco.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLVII

R\$ 213.000,00
(Duzentos e treze mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLVII, localizado na Rua Rui
Barbosa, nº 131, Bairro Centro, Gravatá, Pernambuco.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLVIII

R\$ 289.000,00

(Duzentos e oitenta e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLVIII, localizado na Avenida Dom João VI, nº 486, Bairro Brotas, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL XLIX

R\$ 202.000,00
(Duzentos e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel XLIX, localizado na Avenida Manoel Dias da Silva, nº 1974, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL L

R\$ 265.000,00
(Duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel L, localizado na Avenida Professor Sabino Silva, nº 650, Bairro Chame-Chame, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LI

R\$ 105.000,00
(Cento e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LI, localizado na Praça do Barbalho, nº 70, Bairro Santo Antônio Além do Campo, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LII

R\$ 251.000,00

(Duzentos e cinquenta e um mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LII, localizado na Rua Conde de Porto Alegre, nº 208, Bairro Iapi, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LIII

R\$ 196.000,00
(Cento e noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LIII, localizado na Rua da Graça,
nº 22, Bairro Graça, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LIV

R\$ 296.000,00
(Duzentos e noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LIV, localizado na Avenida Paulo VI, nº 1890, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LV

R\$ 118.000,00
(Cento e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LV, localizado na Rua Bahia, nº 16,
Bairro Tancredo Neves, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LVI

R\$ 219.000,00
(Duzentos e dezenove mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LVI, localizado na Avenida Manoel
Dias da Silva, nº 1211, Bairro Pituba, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LVII

R\$ 283.000,00

(Duzentos e oitenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LVII, localizado na Avenida Praia de Itapuã, nº 305, Bairro Vilas do Atlantico, Lauro de Freitas, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LVIII

R\$ 105.000,00
(Cento e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LVIII, localizado na Avenida
Euclides da Cunha, nº 83, Bairro Graça, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LIX

R\$ 96.000,00
(Noventa e seis mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LIX, localizado na Rua dos Bandeirantes, nº 118, Bairro Matatu de Brotas, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LX

R\$ 354.000,00

(Trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LX, localizado na Rua Capitão Melo,
nº 33, Bairro Stella Maris, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXI

R\$ 209.000,00
(Duzentos e nove mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXI, localizado na Rua José Ernesto dos Santos, nº 426, Bairro Centro, Lauro de Freitas, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXII

R\$ 147.000,00
(Cento e quarenta e sete mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXII, localizado na Via Castelo Branco, 2ª Etapa, quadra 06, nº 23, Bairro Castelo Branco, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXIII

R\$ 311.000,00
(Trezentos e onze mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXIII, localizado na Avenida Santos Dumont, n° 4902, Bairro Jardim Aeroporto, Lauro de Freitas, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXIV

R\$ 143.000,00
(Cento e quarenta e três mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXIV, localizado na Avenida Aliomar Baleeiro, nº 4420, Bairro São Marcos, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXV

R\$ 202.000,00
(Duzentos e dois mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXV, localizado na Avenida Caminho de Areia, nº 213, Bairro Caminho de Areia, Salvador, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXVI

R\$ 88.000,00
(Oitenta e oito mil reais)

Setembro / 2.018



Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXVI, localizado na Rua São Cristóvão, nº 1850, quadra 13, lote 285, Bairro Itinga, Lauro de Freitas, Bahia.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXVII

R\$ 218.000,00
(Duzentos e dezoito mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXVII, localizado na Praça
Desembargador Montenegro Junior, nº 31, Bairro Centro, Camaçari,
Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXVIII

R\$ 231.000,00
(Duzentos e trinta e um mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXVIII, localizado na Avenida
Presidente Vargas, nº 197, Bairro Campina, Belém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL LXIX

R\$ 735.000,00

(Setecentos e trinta e cinco mil reais)

Setembro / 2.018



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel LXIX, localizado na Avenida Pedro
Miranda, nº 712, Bairro Pedreira, Belém, Pará.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de Dezembro de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª.
VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE
SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1000990-38.2018.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE DISTRIBUIDORA BIG BENN S/A, BRASIL PHARMA FIDELIDADE LTDA., BRASIL PHARMA PROMOTORA DE VENDAS LTDA., NEX DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A, REDE NORDESTE DE FARMÁCIA S/A, BRASIL PHARMA S/A, SANT'ANA S/A DROGARIA FARMÁCIAS, DROGARIA AMARILIS S/A, FARMAIS PRODUTOS S/A e DROGARIA FARMAIS LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor do ponto comercial, conforme resumo a seguir, dos seguintes imóveis:

Imóvel I: Rua do Uruguay, nº 23, Bairro Mares, Salvador, Bahia.

Imóvel II: Avenida Tancredo Neves, nº 1283, Bairro Centro, São Miguel de Guamá, Pará.

Imóvel III: Travessa Silva Jardim, nº 1312, Bairro Aparecida, Santarém, Pará.

Imóvel IV: Avenida Nova de Santana, nº 34, Bairro Centro, Itaituba, Pará.

Imóvel V: Travessa Rui Barbosa, nº 530, Bairro Centro, Mãe do Rio, Pará.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Fevereiro de 2.019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL I

R\$ 147.000,00

(Cento e quarenta e sete mil reais)

Fevereiro / 2.019



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel I, localizado na Rua do Uruguay,
nº 23, Bairro Mares, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL II

R\$ 93.000,00
(Noventa e três mil reais)

Fevereiro / 2.019



Vista do Ponto Comercial do Imóvel II, localizado na Avenida Tancredo Neves, n° 1283, Bairro Centro, São Miguel do Guamá, Pará.

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL III

R\$ 98.000,00
(Noventa e oito mil reais)

Fevereiro / 2.019



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel III, localizado na Travessa Silva
Jardim, nº 1312, Bairro Aparecida, Santarém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL IV

R\$ 262.000,00

(Duzentos e sessenta e dois mil reais)

Fevereiro / 2.019

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL V

R\$ 136.000,00

(Cento e trinta e seis mil reais)

Fevereiro / 2.019

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos pontos comerciais dos imóveis retro descritos, referente aos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE DISTRIBUIDORA BIG BENN S/A, BRASIL PHARMA FIDELIDADE LTDA., BRASIL PHARMA PROMOTORA DE VENDAS LTDA., NEX DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A, REDE NORDESTE DE FARMÁCIA S/A, BRASIL PHARMA S/A, SANT'ANA S/A DROGARIA FARMÁCIAS, DROGARIA AMARILIS S/A, FARMAIS PRODUTOS S/A e DROGARIA FARMAIS LTDA., em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1000990-38.2018.8.26.0100.**

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - Método da Capitalização da Renda de Avaliação

De acordo com a NBR 14653-2 (ABNT, 2011), o método da renda é "aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou prevista".

Esse método deve ser utilizado quando não existirem dados de mercado em quantidade suficiente para utilização do método comparativo direto. É o caso de bens que não possuem similares à venda no mercado, ou não podem ser reproduzidos, mas possuem um potencial de geração de renda.

Nestes casos, podem existir investidores dispostos a pagar um valor determinado pelo ponto passando a usufruí-lo tendo direito sobre seus rendimentos. Este "valor" possui aspectos fundamentais que devem ser justificados pelo engenheiro de avaliações.

Uma das formas de estimar o valor de um bem pelo método da renda é quando utilizamos a taxa de rentabilidade do bem no mercado, caso contrário, se for utilizada uma taxa de renda mínima para o investidor interessado, obtém-se uma estimativa do valor máximo que se pagaria pelo bem.

Assim, é possível determinar o valor de venda ou locatício de um imóvel de acordo com o valor de fluxo de caixa apresentado, sendo que o cálculo inverso também é possível, ou seja, a determinação de um fluxo de caixa, ou estimativa mensal bruta, partindo-se de uma faixa aplicada para cálculos dos valores inerentes ao imóvel.

Existe mais de um método de avaliação de ponto comercial, porém todos são complexos e determinados de uma forma indireta com o auxílio de variáveis mercadológicas sazonais, com variações até mesmo diárias.

Para avaliação do ponto, é necessário:

a) Listar todos os móveis, equipamentos e utensílios.

b) Fazer o levantamento da situação financeira da empresa:

- faturamento;
- imposto;
- comissão de venda;
- custo da mercadoria vendida;
- custo fixo;
- pagamento de empréstimos;
- pagamento de dívidas, etc.

c) Rever o cenário em que se encontra a empresa:

- desenvolvimento econômico do local;
- entrada e saída de concorrentes na localidade;
- grau de rivalidade entre a concorrência;
- tendência de mercado do segmento em que a empresa está inserida;
- crescimento ou decréscimo do faturamento da empresa;
- aumento ou redução da quantidade de clientes; e
- outras questões que estejam relacionadas com a empresa.

d) Listar a carteira de cliente:

- Quantos clientes existem cadastrados na empresa?
- Quantos clientes deixaram de comprar na empresa?
- Quantos clientes continuam comprando na empresa?

e) Levantar os indicadores econômicos

- Qual o PIB do Brasil, do estado e da cidade?
- Qual a tendência de crescimento ou decréscimo do PIB?
- Qual o grau de endividamento da população?
- Qual o grau de investimento sendo realizado na localidade?
- Quais as taxas e juros estipulados para aplicações financeiras?

Conforme visualizado, o presente trabalho demanda sobre a avaliação do ponto comercial de lojas farmacêuticas que, devido a problemas de natureza econômica, está no presente litígio.

Portanto, as respostas a algumas questões apontadas acima se tornaram inequívocas, expondo que os recursos aplicados estavam no limite das faixas sedimentadas no mercado, levando a empresa para o seu momento atual. Assim, tal cenário está implícito nos cálculos efetuados no presente trabalho.

Outra situação peculiar, que é abordada no Laudo, é a escassez de documentos financeiros, mesmo diante da grande quantidade de páginas anexadas aos Autos, sendo possível a determinação somente da situação da empresa, os valores locatícios de cada unidade, seu contrato de locação, demais índices econômicos nacionais e comportamento empírico do mercado.

Como o método da renda é "aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente de sua renda líquida, real ou prevista" é necessário a determinação do valor do limite inferior de faturamento da empresa, levando-se em consideração seu estado atual.

O faturamento bruto, para manter uma margem de lucratividade que viabilize a sobrevivência e o desenvolvimento das atividades dos negócios, não comprometendo o aumento de custos operacionais deve ser superior às despesas implícitas do negócio, sendo uma delas, o aluguel, que conforme estudo realizado, é recomendável que seu valor esteja entre 8% e 11% do faturamento bruto.

Portanto, é crível de se determinar que o fator de 20% significa, sem contestação, um valor de quebra do paradigma.

Tratando-se de empresa sob litígio, o valor acima citado pode ser considerado, determinando-se que o aluguel permeava a faixa limite e que dado o momento econômico, concretizou-se a extrapolação que demandou a presente causa.

Uma vez determinado o faturamento mensal de cada unidade avalianda, passa-se a calcular o montante a ser determinado por cada ponto comercial, ainda sob o critério e variáveis descritas acima e listados abaixo, de acordo com a Federação Brasileira das Redes

Associativistas e Independentes de Farmácias e a Farmarcas, que é uma associação criada para administrar agrupamentos farmacêuticos e redes associativistas que sejam vinculados à Febrafar:

Visibilidade da loja;

Acessibilidade;

Fluxo de pessoas;

Fluxo de carros;

Tempo do comércio no local;

Localização em relação à concorrência;

Posição do imóvel na quadra;

Presença de estacionamento.

Tem-se, na literatura técnica, que a faixa de transações realmente realizadas, do valor do ponto versus faturamento bruto mensal possui índice de 2 a 5 vezes, respeitando-se as variáveis acima expostas.

Ainda como parâmetro, houve a linearização com o auxílio da reta $-0,03125 \cdot Va + 1,46875$ para alugueis acima de R\$ 15.000,00, tendo em vista os parâmetros supra, pontos de marketing e situação geral.

Tem-se para os parâmetros apresentados a seguir:

Fator	Situação	Visibilidade da Loja
5	Muito Bom	Frente múltipla, com totem e fachada iluminada, com visibilidade a longa distância
4	Bom	Confinada em shopping, galeria e adjacentes como loja âncora. Frente múltipla ou meio de quadra com fachada iluminada
3	Normal	Confinada em shopping, galerias e adjacentes como loja satélite. Meio de quadra com fachada iluminada
2	Regular	Visibilidade reduzida, com frente de até 10 m ² , fachada pintada
1	Ruim	Com obstáculo que impeça a visibilidade
0	Muito Ruim	Sobreloja ou sala comercial

Fator	Situação	Acessibilidade
5	Muito Bom	Acessibilidade direta
4	Bom	Acessibilidade com desnível
3	Normal	Acessibilidade por rampa
2	Regular	Acessibilidade por escada
1	Ruim	Sobreloja com acessibilidade por elevador
0	Muito Ruim	Sobreloja com acessibilidade somente por escada

Fator	Situação	Fluxo de Pessoas
5	Muito Bom	Intenso fluxo de pessoas, potenciais e habituais consumidores do negócio e, exclusividade na oferta ou serviço
4	Bom	Intenso fluxo de pessoas, potenciais consumidores do negócio, com várias lojas de oferta ou serviço
3	Normal	Fluxo de pessoas, consumidores do negócio, com várias lojas oferta ou serviço
2	Regular	Fluxo transitório de pessoas sendo pontuais consumidores
1	Ruim	Baixo fluxo de pessoas sendo pontuais consumidores
0	Muito Ruim	Baixo fluxo de pessoas sendo consumidores esporádicos

Fator	Situação	Fluxo de Carros
5	Muito Bom	Intenso tráfego de automóveis em avenida larga
4	Bom	Intenso tráfego de automóveis em rua principal
3	Normal	Tráfego de automóveis em rua secundária comercial
2	Regular	Tráfego de automóveis em rua secundária
1	Ruim	Tráfego de automóveis em rua sem saída
0	Muito Ruim	Sem acesso de veículo

Fator	Situação	Tempo do Comércio no Local
5	Muito Bom	21 ou mais anos
4	Bom	16 a 20 anos
3	Normal	11 a 15 anos
2	Regular	6 a 10 anos
1	Ruim	2 a 5 anos
0	Muito Ruim	0 a 1 ano

Fator	Situação	Localização em relação à concorrência
5	Muito Bom	Não há concorrentes nas quadras circunvizinha
4	Bom	Há empresa do mesmo segmento somente na quadra oposta do imóvel
3	Normal	Não há concorrentes na mesma face nem na face oposta do imóvel
2	Regular	Não há empresas do mesmo segmento na mesma face do imóvel
1	Ruim	Empresa do mesmo segmento na mesma face do imóvel
0	Muito Ruim	Mais de uma empresa do mesmo segmento na mesma face do imóvel

Fator	Situação	Posição do Imóvel na Quadra
5	Muito Bom	Esquina com duas Ruas movimentadas ou meio de quadra, mas próximo à saída de metrô, trem ou ponto de ônibus
4	Bom	Esquina e Frente para Rua movimentada
3	Normal	Frente para duas Ruas sem muito movimento
2	Regular	Meio de quadra
1	Ruim	Meio de quadra em Ruas estreitas e pouco conhecida
0	Muito Ruim	Fim de beco

Fator	Situação	Presença de Estacionamento
5	Muito Bom	Estacionamento amplo em frente a loja
4	Bom	Estacionamento amplo no subsolo
3	Normal	Estacionamento na Rua, porém em frente à loja
2	Regular	Estacionamento na Rua com bastante vaga disponível próximo
1	Ruim	Estacionamento na Rua, porém local movimentado (difícil de achar vaga)
0	Muito Ruim	Sem lugar para estacionar

Sendo utilizada como fator a tabela abaixo:

Fator	Valor
2	0 a 10
3	10 a 19
4	20 a 29
5	30 a 40

Houveram, ainda, para a determinar do valor do ponto, o fator de 70% naquele obtido com a tabela acima, em que resultou nos meses utilizados para a obtenção do valor teórico do ponto.

Para a determinação do valor do mercado, foi utilizado o índice empírico de fator comercial estudado para cada caso, para que fossem obedecidas as posturas de mercado local, tendo como embasamento o conhecimento da prática transacionada.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL I

Rua do Uruguay, nº 23, Bairro Mares, Salvador Bahia.

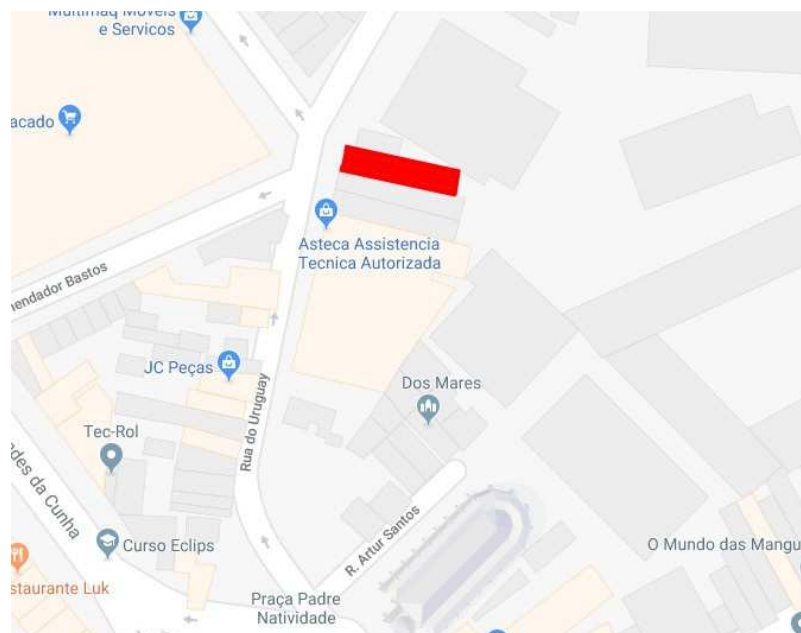
III - VISTORIA

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua do Uruguay, nº 23**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Artur Santos, Avenida Barros e Rua do Imperador.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





3.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na imagem a seguir:



IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel I	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	2
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	1
Total:	22

4.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	I
LOJA	68
ENDEREÇO	Rua do Uruguay, nº 23
BAIRRO	Mares
CIDADE	Salvador
UF	BA
INÍCIO	10.02.2012
M2	132,00
ÁREA PONDERADA	132,00
ALUGUEL	R\$ 7.000,00
VALOR/m²	53,03
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 7.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 35.000,00
NOTA	22
MESES	5
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 122.500,00
FATOR MERCADO	1,20
VALOR MERCADO	R\$ 147.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 147.000,00

(Cento e quarenta e sete mil reais)

fevereiro/2019

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL II

**Avenida Tancredo Neves, nº 1283, Bairro Centro, São Miguel de
Guamá, Pará.**

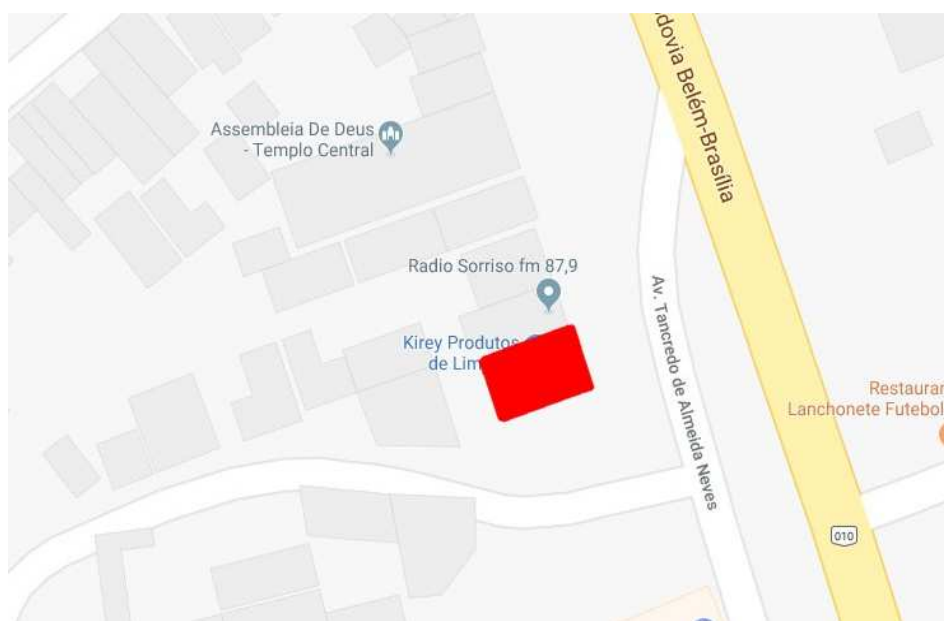
V - VISTORIA

5.1 - LOCAL

5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Tancredo Neves, nº 1283**, no quarteirão completado pelas vias: **Rodovia Belém-Brasília, Avenida Nazaré e Rua Antonio C Lima.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





5.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



VI - CÁLCULOS AVALIATIVOS

6.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel II	
Visibilidade:	4
Acessibilidade:	4
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	3
Posição do imóvel na quadra:	3
Presença de estacionamento:	5
Total:	27

6.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	II
LOJA	117
ENDEREÇO	Avenida Tancredo Neves, nº 1283
BAIRRO	Centro
CIDADE	São Miguel do Guamá
UF	PA
INÍCIO	01.08.2011
M2	216,00
ÁREA PONDERADA	221,67
ALUGUEL	R\$ 2.000,00
VALOR/m²	9,02
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 2.800,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 14.000,00
NOTA	27
MESES	5
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 49.000,00
FATOR MERCADO	1,90
VALOR MERCADO	R\$ 93.100,00

Ou, em números redondos:

R\$ 93.000,00

(Noventa e três mil reais)

fevereiro/2019

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL III

Travessa Silva Jardim, nº 1312, Bairro Aparecida, Santarém, Pará.

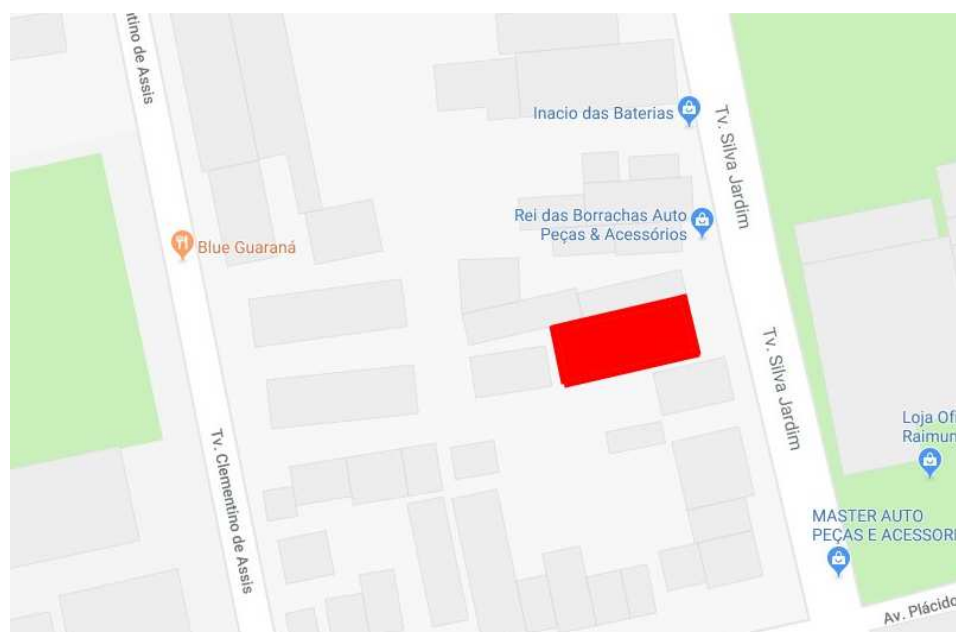
VII - VISTORIA

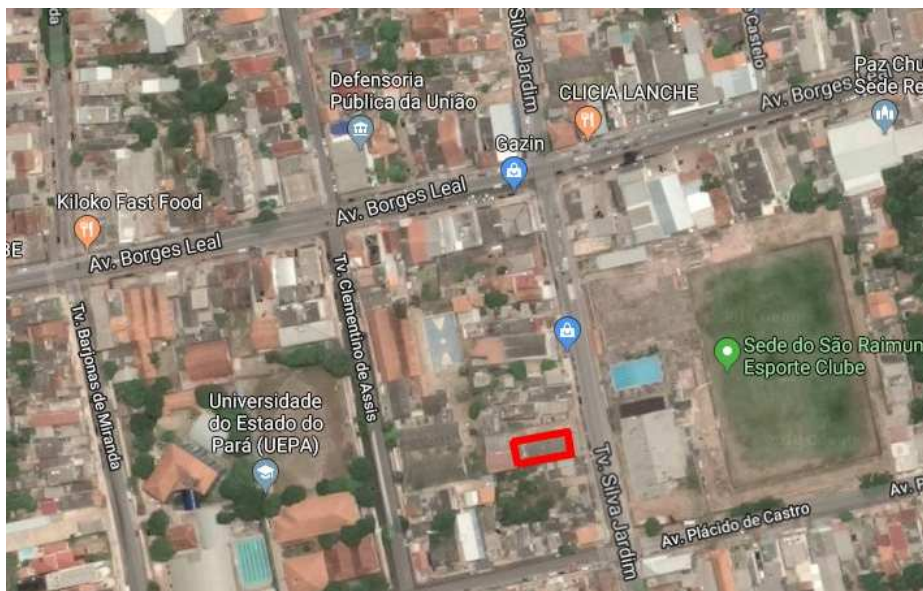
7.1 - LOCAL

7.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Travessa Silva Jardim, nº 1312**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Plácido de Castro, Avenida Borges Leal e Travessa Clementino de Assis**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





7.2 - DO IMÓVEL

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se erigida uma construção com características comerciais, conforme pode ser observada na fotográfica que segue:



VIII - CÁLCULOS AVALIATIVOS

8.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel III	
Visibilidade:	5
Acessibilidade:	5
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	3
Localização em relação à concorrência:	4
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	30

8.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	III
LOJA	149
ENDEREÇO	Travessa Silva Jardim, nº 1312
BAIRRO	Aparecida
CIDADE	Santarém
UF	PA
INÍCIO	10.12.2006
M2	360,00
ÁREA PONDERADA	372,00
ALUGUEL	R\$ 4.000,00
VALOR/m²	10,75
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 4.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 20.000,00
NOTA	30
MESES	5
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 70.000,00
FATOR MERCADO	1,40
VALOR MERCADO	R\$ 98.000,00

Ou, em números redondos:

R\$ 98.000,00

(Noventa e oito mil reais)

fevereiro/2019

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL IV

Avenida Nova de Santana, nº 34, Bairro Centro, Itaituba, Pará.

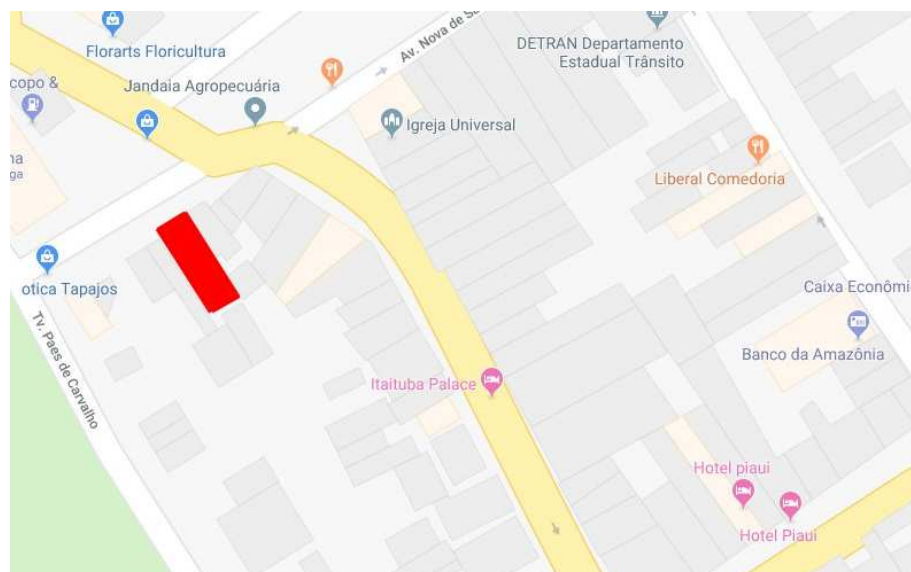
IX - VISTORIA

9.1 - LOCAL

9.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Nova de Santana, nº 34**, no quarteirão completado pelas vias: **Travessa Paes de Carvalho, Avenida Doutor Hugo de Mendonça e Rodovia Transamazônica**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





X - CÁLCULOS AVALIATIVOS

10.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel IV	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	3
Fluxo de Carros:	3
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	5
Total:	22

10.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	IV
LOJA	310
ENDEREÇO	Avenida Nova de Santana, nº 34
BAIRRO	Centro
CIDADE	Itaituba
UF	PA
INÍCIO	08.03.2012
M2	144,00
ÁREA PONDERADA	152,00
ALUGUEL	R\$ 15.000,00
VALOR/m²	98,68
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 15.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 75.000,00
NOTA	22
MESES	5
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 262.500,00
FATOR MERCADO	1,00
VALOR MERCADO	R\$ 262.500,00

Ou, em números redondos:

R\$ 262.000,00

(Duzentos e sessenta e dois mil reais)

fevereiro/2019

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL V

Travessa Rui Barbosa, nº 530, Bairro Centro, Mãe do Rio, Pará.

XI - VISTORIA

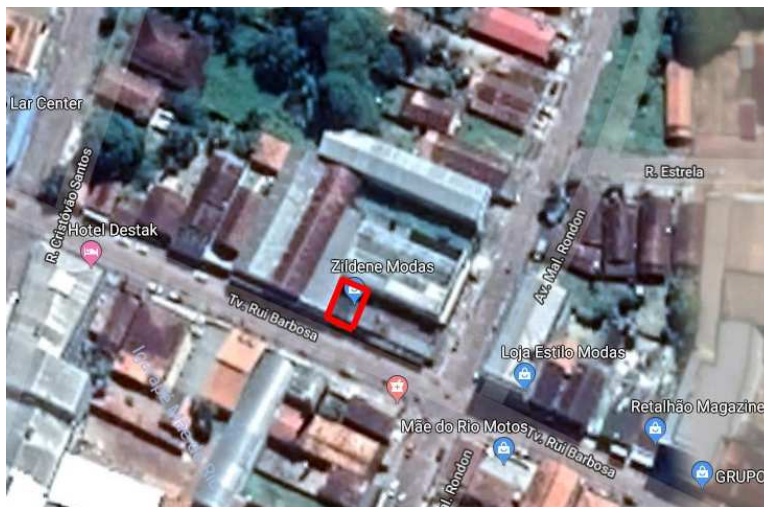
11.1 - LOCAL

11.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Travessa Rui Barbosa, nº 530, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Marechal Rondon, Rua Cristóvão Santos e Travessa Alfredo Chaves.**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cataguases, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





XII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

12.1 - ESCALA DE PONTUAÇÃO

Conforme critérios estabelecidos no Item II do presente laudo, foi analisado os fatores para referido imóvel que podem ser visualizados a seguir:

Imóvel V	
Visibilidade:	3
Acessibilidade:	3
Fluxo de Pessoas:	4
Fluxo de Carros:	4
Tempo do Comércio no Local:	2
Localização em relação à concorrência:	1
Posição do imóvel na quadra:	2
Presença de estacionamento:	2
Total:	21

12.2 - AVALIAÇÃO DO PONTO COMERCIAL

Através dos critérios fixados no Item II, tem-se, então, para o cálculo do valor do ponto comercial em questão:

IMÓVEL	V
LOJA	324
ENDEREÇO	Travessa Rui Barbosa, nº 530
BAIRRO	Centro
CIDADE	Mãe do Rio
UF	PA
INÍCIO	01.09.2012
M2	72,00
ÁREA PONDERADA	72,00
ALUGUEL	R\$ 6.000,00
VALOR/m²	83,33
VALOR REFERÊNCIA	R\$ 6.000,00
EST. MENSAL BRUTO	R\$ 30.000,00
NOTA	21
MESES	5
VALOR PONTO ATUAL	R\$ 105.000,00
FATOR MERCADO	1,30
VALOR MERCADO	R\$ 136.500,00

Ou, em números redondos:

R\$ 136.000,00

(Cento e trinta e seis mil reais)

fevereiro/2019

XXIII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, estão devidamente avaliados os pontos comerciais acima descritos, objetos dos **AUTOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE DISTRIBUIDORA BIG BENN S/A, BRASIL PHARMA FIDELIDADE LTDA., BRASIL PHARMA PROMOTORA DE VENDAS LTDA., NEX DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS S/A, REDE NORDESTE DE FARMÁCIA S/A, BRASIL PHARMA S/A, SANT'ANA S/A DROGARIA FARMÁCIAS, DROGARIA AMARILIS S/A, FARMAIS PRODUTOS S/A e DROGARIA FARMAIS LTDA.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL I

R\$ 147.000,00
(Cento e quarenta e sete mil reais)

Fevereiro / 2.019



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel I, localizado na Rua do Uruguay,
nº 23, Bairro Mares, Salvador, Bahia.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL II

R\$ 93.000,00
(Noventa e três mil reais)

Fevereiro / 2.019



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel II, localizado na Avenida Tancredo
Neves, nº 1283, Bairro Centro, São Miguel do Guamá, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL III

R\$ 98.000,00
(Noventa e oito mil reais)

Fevereiro / 2.019



**Vista do Ponto Comercial do Imóvel III, localizado na Travessa Silva
Jardim, nº 1312, Bairro Aparecida, Santarém, Pará.**

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL IV

R\$ 262.000,00
(Duzentos e sessenta e dois mil reais)

Fevereiro / 2.019

VALOR DO PONTO COMERCIAL DO IMÓVEL V

R\$ 136.000,00
(Cento e trinta e seis mil reais)

Fevereiro / 2.019

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Fevereiro de 2.019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365