

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BMB 119/2018

TERRENO + CASA
LOTE Nº 13, QUADRA J
LOTEAMENTO TIMBAUBINHA
TIMBAUBA – PE.

EDER COSTA CHAVES, PERITO contratado, tem a honra de apresentar a V. Exa., o seu LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2018.

EDER COSTA CHAVES
PERITO AVALIADOR
Rubble Engenharia e Consultoria Ltda.
CNPJ: 08.584.400/0001-01

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

SUMÁRIO

1 – APRESENTAÇÃO:	4
2 – OBJETIVO:	5
4 – TRABALHOS E REFERÊNCIAS DO IMÓVEL AVALIADO.....	6
5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
5.1 – Localização:	6
5.2 – Infraestrutura local:	6
5.3 – Ocupação Circunvizinha:	6
5.4 – Características Construtivas:.....	7
6 – MANUTENÇÕES	8
6.1 – Condições / Manutenções da edificação.....	9
7 – DO CALCULO DE VALOR DE MERCADO	10
7.1 – Metodologia avaliatório aplicada para o calculo do valor da edificação, objeto de avaliação.....	10
7.2 – Da análise de regressão.....	10
7.3 – Especificação da avaliação da área por meio de aplicação de modelo de regressão linear	11
8 – DOS DADOS COLETADOS EM PESQUISA DE MERCADO.....	13
8.1 – Modelo matemático explicativo do mercado	13
DAS AMOSTRAS:	14
Infer 32 – Modo de Estatística Inferencial.	14
Amostra.....	14
Descrição das Variáveis	14
Estatísticas Básicas.....	14
Distribuição das Variáveis	14
Distribuição das Variáveis não Transformadas.....	14
Valores Estimados x Valores Observados	14
Modelo da Regressão	15
Modelo para a Variável Dependente	15
Regressores do Modelo	15
Correlação do Modelo.....	15
Análise da Variância	15
Correlações Parciais	15
Significância dos Regressores (bicaudal).....	15
Significância dos Regressores (unicaudal).....	15
Resíduos x Valor Estimado.....	15
Gráfico de Resíduos Quadráticos.....	15
Resíduo x Resíduo Deletado.....	16
Resíduos Deletados Normalizados	16

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

Resíduos Deletados Studentizados	16
Estatística dos Resíduos	16
Momentos Centrais	16
Intervalos de Classes	16
Histograma	16
Ogiva de Frequências	17
Presença de Outliers	17
Gráfico de Indicação de Outliers	17
Efeitos de cada Observação na Regressão	17
Hii x Resíduo Normalizado Quadrático	17
Distribuição dos Resíduos Normalizados	17
Teste de Kolmogorov-Smirnov	17
Gráfico de Kolmogorov-Smirnov	18
Teste de Sequências/Sinais	18
Teste de Sequências	18
Teste de Sinais	18
Reta de Normalidade	18
Autocorrelação	18
Gráfico de Auto-Correlação	18
Resíduos x Variáveis Independentes	19
Estimativa x Amostra	19
Formação dos Valores	19
Intervalos de Confiança	19
Gráficos da Regressão (2D)	19
9 – INTERVALO DE CONFIABILIDADE	20
9.1 – Valor de mercado da edificação periciado.	20
10 – FOTOS DOS IMÓVEIS:.....	21
11 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:.....	24
ANEXO I – Documentos avaliados.....	25

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BMB 119/2018

1 – APRESENTAÇÃO:

CONTRATANTE: **Banco Mercantil do Brasil S.A.**
CNPJ: 17.184.037/0001-10

IMÓVEL: **TERRENO +CASA**
LOTE Nº 13, QUADRA J
LOTEAMENTO TIMBAUBINHA
TIMBAUBA – PE.

CARACTERÍSTICAS: **Terreno + Casa Residencial.**

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

2 – OBJETIVO:

O presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO tem por objetivo fornecer subsídios ao PROPRIETÁRIO com relações aos aspectos técnicos legais e avaliativos bem como respondendo as suas necessidades de avaliações imobiliárias, e o mesmo foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas estipuladas pelas NBR-5674, NBR-12721, NBR-13.752, NBR-14653 (1 a 6), da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em acordo com a Lei Federal nº 5.194/66, com as Resoluções de n.º 205 e 218 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e as disposições das Leis Comerciais e Fiscais.

Assim este Laudo Técnico tem por objetivo à avaliação do imóvel em referência pelo Perito, o que se encontra relacionado abaixo.

É o seguinte o imóvel periciado/avaliado:

Lote de terreno próprio para construção nº 13 (treze) da Quadra J, do Loteamento Timbaubinha, na cidade de Timbaúba/PE; mais uma construção de uma casa com aproximadamente 42,00m².

Registro em Cartório no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, sob a matrícula nº 7936. (em Anexo I)

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

3 – METODOLOGIA APLICADA

Este trabalho pericial foi elaborado e confeccionado observando os preceitos normatizados pela Norma Brasileira para Perícias de Engenharia na Construção Civil – NBR 13752 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, dentre outras NBR-5674, NBR-12721, NBR-14653 citadas no presente trabalho, além de um programa para avaliação estatística.

4 – TRABALHOS E REFERÊNCIAS DO IMÓVEL AVALIADO

Os trabalhos técnicos foram realizados para elaboração do presente laudo com as seguintes metodologias:

- Visita técnica e inspeção visual da edificação em questão;
- Anotações e descritivos da edificação;
- Registro e situação do imóvel (visual e documental);
- Coleta de dados (mercados) de imóveis localizados na região do imóvel em questão (via imobiliárias da região e construtoras);
- Coleta e complementação de outras informações relativas ao imóvel em questão.

O trabalho de vistoria e avaliação do imóvel teve início em novembro de 2018, e com a autorização do proprietário, o qual me permitiu livre acesso as dependências do imóvel, não tendo sido observado área de erosão aparente no terreno.

Com as descrições da localização do imóvel e sua avaliação; bem como as execuções de dados fotográficos do referido imóvel, passamos a avaliar e buscar e obter o máximo e/ou maior número de dados sobre imóveis comercializados e a venda na região e em seu entorno, para execução dos trabalhos de avaliação imobiliária.

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1 – Localização:

Lote nº 13 (treze) da Quadra J + Casa construída, está localizado no Loteamento denominado Timbaubinha, na cidade de Timbaúba/PE.

5.2 – Infraestrutura local:

O local onde se situa o imóvel avaliado apresenta todos os serviços públicos e equipamentos urbanos disponíveis, como: rede de água potável, rede de esgotos, rede telefônica, rede de iluminação pública, vias pavimentadas / calçadas, transporte coletivo, coleta de lixo, segurança pública e entrega postal.

5.3 – Ocupação Circunvizinha:

A região onde se localiza o imóvel avaliado é ocupada por imóveis residenciais (comerciais (vizinhos)) padrão médio de construção (Minha Casa Minha Vida).

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/MG 91936/D

5.4 – Características Construtivas:

Descrição do bem: Lote de terreno próprio para construção nº 13 (treze) da Quadra J, do Loteamento Timbaubinha, na cidade de Timbaúba – PE, mede 10,00m (dez metros) de frente; 10,00m (dez metros) de fundos; com 16,80m (dezesesseis metros e oitenta centímetros) de comprimento de ambos os lados; perfazendo uma área total de 168,00m² (cento e sessenta e oito metros quadrados); limitando-se: pela frente com a Rua Projetada 03, fundos com o lote nº 01 da quadra J; confrontando-se: lado esquerdo com a Rua Projetada C; e, lado direito com o lote nº 14 da quadra J, dito lote se localiza na esquina da Quadra “J” com a Rua Projetada C e a Rua Projetada 03.

O terreno descrito acima tem uma casa edificada de aproximadamente 42,00m² em padrão médio/baixo de construção, no estilo minha casa minha vida (MCMV); composta de 2 quartos, sala de estar, 1 banheiro, e 1 cozinha.

- **Obs.:** A casa está abandonada e suja. Algumas janelas com a vidraça quebradas.

AVALIAÇÃO INDIVIDUAL: Trata-se de um terreno + uma casa construída de aproximadamente 42,00m², inserida no Condomínio Residencial Timbaubinha, com fácil excesso.

O Terreno é plano; a construção é de acabamento médio/baixo, mas na região encontra-se casas com um melhor acabamento e modificadas.

A casa avaliada encontra-se fechadas e com as vidraças quebradas / arrobadas; donde concluo que a absorção do bem pelo mercado imobiliário está acima de 12 meses.

6 – MANUTENÇÕES

A importância dos procedimentos de manutenções das edificações, NBR 5674 da ABNT, diz em sua introdução:

“A manutenção de edificações é um tema cuja importância tem crescido no setor da construção civil, superando, gradualmente, a cultura de se pensar o processo de construção limitado até o momento quando a edificação é entregue e entra em uso.

As edificações são o suporte físico para a realização direta ou indireta de todas as atividades produtivas, e possuem, portanto, um valor social fundamental. Todavia, as edificações apresentam uma característica que as diferencia de outros produtos: elas são construídas para atender seus usuários durante muitos anos, e ao longo deste tempo de serviço devem apresentar condições adequadas ao uso que se destinam, resistindo aos agentes ambientais e de uso que alteram suas propriedades técnicas iniciais.

É inviável sob o ponto de vista econômico e inaceitável sob o ponto de vista ambiental considerar as edificações como produtos descartáveis, passíveis da simples substituição por novas construções quando seu desempenho atinge níveis inferiores ao exigido pelos seus usuários. Isto exige que se tenha em conta a manutenção das edificações existentes, e mesmo as novas edificações construídas, tão logo colocadas em uso, agregam-se ao estoque de edificações a ser mantido em condições adequadas para atender as exigências dos seus usuários.

Estudos realizados em diversos países, para diferentes tipos de edificações, demonstram que os custos anuais envolvidos na operação e manutenção das edificações em uso variam entre 1% e 2% do seu custo inicial. Este valor pode parecer pequeno, porém acumulado ao longo da vida útil das edificações chega a ser equivalente ou até superior ao seu custo de construção.

A omissão em relação à necessária atenção para a manutenção das edificações pode ser constatada nos frequentes casos de edificações retiradas de serviço muito antes de cumprida a sua vida útil projetada (pontes, viadutos, escolas), causando muitos transtornos aos seus usuários e um sobre custo em intensivos serviços de recuperação ou construção de novas edificações cujo desempenho atingiu níveis inferiores ao mínimo recomendável para um uso saudável, higiênico ou seguro. Tudo isto possui um custo social que não é contabilizado, mas se reflete na qualidade de vida das pessoas.

Economicamente relevante no custo global das edificações, a manutenção não pode ser feita de modo improvisado e casual. Ela deve ser entendida como um serviço técnico, cuja responsabilidade exige capacitação apurada. Para se atingir maior eficiência na administração de uma edificação ou de um conjunto de edificações, é necessária uma abordagem fundamentada em procedimentos organizados em um sistema de manutenção, segundo uma lógica de controle de custos e maximização da satisfação dos usuários com as condições oferecidas pelas edificações”.

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/MG 91936/D

6.1 – Condições / Manutenções da edificação

A NBR 5674/99 – Manutenção de edificações, ABNT, assim define vida útil:

“3.15 VIDA ÚTIL: intervalo de tempo ao longo do qual a edificação e suas partes constituintes atendem aos requisitos funcionais para os quais foram projetadas, obedecidos os planos de operação, uso e manutenção previstos.”

A durabilidade, o desempenho e a vida útil de um prédio dependem do projeto, da qualidade dos materiais, da mão de obra aplicados em sua construção e principalmente, das suas condições de manutenção. As modalidades de procedimentos de manutenção são assim classificadas por: *“GOMIDE; PUJADAS; FAGUNDES NETO, na obra Técnicas de Inspeção e Manutenção Predial, Ed. Pini, São Paulo, 2006”.*

- **“Conservação** é atividade rotineira, realizada diariamente ou com pequenos intervalos de tempo, relacionada com a operação e limpeza dos edifícios.
- **Reparação** é atividade preventiva ou corretiva, antes de se atingir o nível de qualidade mínimo aceitável. O nível mínimo de qualidade aceitável em um sistema, instalação ou elemento está vinculado com parâmetros de performance estabelecidos pela Manutenção, observados aspectos de disponibilidade e confiabilidade dos sistemas, além de parâmetros de projeto (vida útil, desempenho, etc.). A reparação é uma atividade que envolve substituições localizadas de antigos elementos e componentes das instalações com planejamento e controle detalhado, vinculados ao prolongamento da vida útil do edifício.
- **Restauração** é atividade corretiva, após ser atingido nível inferior a qualidade mínima aceitável, ou seja, há perda significativa de performance, desempenho, podendo interferir na segurança do usuário.
- **Modernização** é atividade preventiva e corretiva, visando que a recuperação de qualidade ultrapasse o nível construído e projetado, fixando um novo patamar de qualidade e desempenho para a edificação e seus sistemas.”



7 – DO CALCULO DE VALOR DE MERCADO

Para a mensuração da avaliação, tomou-se por base a edificação ora periciado neste laudo, bem como dados cadastrais de imobiliárias da região circunvizinhas, de construtoras, em conformidade com as edificações similares da mesma região e/ou em outras regiões para servirem de parâmetros avaliatórios.

7.1 – Metodologia avaliatório aplicada para o calculo do valor da edificação, objeto de avaliação.

A metodologia aplicável na avaliação de imóveis deve alicerçar-se em ampla pesquisa lastreada no universo das ocorrências de comercialização e/ou oferta do mercado imobiliário.

No subitem 8.1.1 da NBR 14653-1 diz:

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

Para o presente trabalho técnico, escolhemos por calcular o valor da edificação avaliado aplicando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (8.2.1 da NBR 14653-1), conforme a realização de uma pesquisa imobiliária, obtida na região circunvizinha, dados relativos à oferta ou transação de imóveis semelhantes ao periciado, em quantidade suficiente para viabilizar a utilização da referida metodologia.

Com este processo técnico, nos é permitido obter o valor de mercado através da comparação com preços de mercado relativos a outros imóveis ofertados ou transacionados, similares ao periciado em suas características intrínsecas e extrínsecas. Os dados necessários ao cálculo são coletados por meio de pesquisa junto ao mercado imobiliário local.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação de preços e, conseqüentemente no valor, serão ponderados por análise de regressão/inferência estatística, através de um programa operacional.

7.2 – Da análise de regressão

“Em estatística, regressão é uma técnica que permite explorar e inferir a relação de uma variável dependente (variável de resposta) com variáveis independentes específicas (variáveis explicatórias). A análise da regressão pode ser usada como um método descritivo da análise de dados (como, por exemplo, o ajustamento de curvas) sem serem necessárias quaisquer suposições acerca dos processos que permitiram gerar os dados. Regressão designa também uma equação matemática que descreva a relação entre duas ou mais variáveis.”
<http://pt.wikipedia.org>

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

Assim, para obter o preço de mercado de um bem (móvel ou imóvel) ou de um direito sobre o mesmo, este será realizado por uma função que terá as variáveis formadoras de valor. Essas variáveis, ora ditas formadoras de valores, também são chamadas de variáveis independentes ou explicativas.

Para o caso da Engenharia de Avaliação, as variáveis que formam um conjunto de dados a serem analisados, podem ser de naturezas qualitativas (localização, acabamento, estilo, etc.) e quantitativas (metragem, área do terreno edificado, vagas de garagem, numero de quartos, etc.).

A função estatística obtida através da análise de regressão, que melhor interpreta as observações sob o ponto de vista da estatística será o modelo de explicação dos dados pesquisados, o que seja o mais próximo da avaliação do mercado (compra e venda).

7.3 – Especificação da avaliação da área por meio de aplicação de modelo de regressão linear

A partir da tabulação de dados em uma avaliação pode-se medir a características das informações, que podem influenciar na qualidade das informações disponíveis bem como nas características do mercado e da amostra coletada. A mensuração desses dados pode influenciar por meio do grau de fundamentação e do grau de precisão da estimativa do valor.

Para o presente trabalho técnico, trabalharemos o grau de fundamentação de grau II, conforme sua definição no item 9.2 do texto da NBR 14653-2:2011 aplicando a estatística inferencial.

Os graus de fundamentação na aplicação de modelos de regressão linear são assim definidos pela NBR 14653-2:2011:

9.2.1- Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Nota: Observar 9.1 a 9.2 desta Norma.

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/MG 91936/D

9.2.1.1 – Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades no ponto de estimação;
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 – É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferiores no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de descontos praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 – É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 – Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 – O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 – Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendendo à Tabela 2.

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

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

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/MG 91936/D

9.2.3 – Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5

Para o presente trabalho obtivemos o grau de precisão II, conforme sua definição no item 9.2.3 do texto da NBR 14653-2:2011 aplicando a estatística inferencial.

Os graus de precisão na aplicação de modelos de regressão linear são assim definidos pela NBR 14653-2:2011:

Tabela 5 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

8 – DOS DADOS COLETADOS EM PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de valores foi realizada de acordo com o item 8.2.2.3 da NBR 14653-2:2011:

“A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.”

Vide planilha em anexo, onde constam imóveis com as características, tanto quanto possível, semelhantes às do periciado, considerando as variáveis relevantes para explicar a formação do valor.

No planejamento dos trabalhos de pesquisa, foram selecionadas as fontes de informação e as técnicas de abordagem dessas fontes, definidos os procedimentos das análises quantitativas e qualitativas realizadas, bem como elaborados os instrumentos para viabilizar a coleta de dados.

8.1 – Modelo matemático explicativo do mercado

Trata-se do modelo do melhor ajuste, ou seja, a equação contendo as variáveis formadoras de valor dos dados pesquisados, obtida por análise de regressão em programa específico (**INFER32** – Estatística para engenharia de avaliações) para Engenharia de Avaliações.

Estudamos a influência em conjunto das seguintes variáveis, na formação do valor unitário de mercado para o imóvel avaliando:

AREA	: AREA PRIVATIVA	: VARIÁVEL QUANTITATIVA
LOCALIZAÇÃO	: AREA DO TERRENO	: VARIÁVEL QUALITATIVA
VALOR DE VENDA	: PREÇO DE TRANSAÇÃO	: VARIÁVEL QUANTITATIVA

Todas as variáveis estudadas se mostraram importantes na formação do valor unitário.

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho CREA/MG 91936/D

PASSAMOS A RELATAR AS AMOSTRAS BEM COMO AS AVALIAÇÕES REALIZADAS:

DAS AMOSTRAS:

Infer 32 – Modo de Estatística Inferencial. Amostra

Nº Am.	AREA m ²	Valor de Venda	VALOR UNITÁRIO	«Endereço»
1	2.622,00	680.000,00	259,34	Região de Timbaúba PE
2	300,00	110.000,00	366,67	Região de Timbaúba PE
3	180,00	40.000,00	222,22	Região de Timbaúba PE
4	4.000,00	550.000,00	137,50	Região de Timbaúba PE
5	1.190,00	160.000,00	134,45	Região de Timbaúba PE
6	72.000,00	800.000,00	11,11	Região de Timbaúba PE
7	100.000,00	1.500.000,00	15,00	Região de Timbaúba PE
8	40,00	110.000,00	2.750,00	Região de Timbaúba PE
9	45,00	167.000,00	3.711,11	Região de Timbaúba PE
10	45,00	135.000,00	3.000,00	Região de Timbaúba PE
11	40,00	75.000,00	1.875,00	Região de Timbaúba PE

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• VALOR UNITÁRIO: Valor Unitário = Equação. *Equação :* [Valor de Venda]-[AREA m²]

Variáveis Independentes :

- AREA m² : Área em m² útil por unidade pesquisada.
- Valor de Venda : Valor de Venda = Resultado de pesquisas realizadas em datas anteriores e/ou data atual.
- Endereço : Endereço de imóveis em referência / proximidades e/ou código de apresentação. *(variável não utilizada no modelo)*
- Fonte de Informações : Informações prestadas por imobiliárias, Corretores Autônomos e/ou Proprietários. *(variável não utilizada no modelo)*

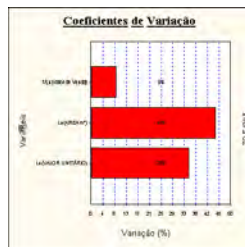
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 11
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 8
 Desvio padrão da regressão : 0,0756

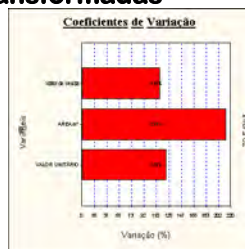
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VALOR UNITÁRIO)	5,7716	2,0269	35,12%
Ln(AREA m ²)	6,5302	2,9181	44,69%
1/Ln(Valor de Venda)	0,0819	7,4333x10 ⁻³	9,08%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 18. Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

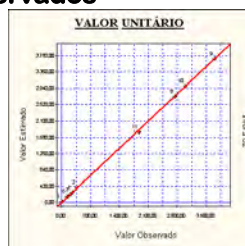
Distribuição das Variáveis



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.



Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho CREA/MG 91936/D

Modelo da Regressão

$$\ln(\text{VALOR UNITÁRIO}) = 23,463 - 0,9605 \times \ln(\text{AREA m}^2) - 139,42 / \ln(\text{Valor de Venda})$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = \text{Exp}(23,463 - 0,9605 \times \ln(\text{AREA m}^2) - 139,42 / \ln([\text{Valor de Venda}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
AREA m ²	b1 = -0,9604	0,0147	-0,9810	-0,9399
Valor de Venda	b2 = -139,4181	5,7795	-147,4910	-131,3452

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9994
 Valor t calculado : 84,69
 Valor t tabelado (t crítico) : 3,355 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9989
 Coeficiente r² ajustado : 0,9986
Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	41,0412	2	20,5206	3586
Residual	0,0457	8	5,7217x10 ⁻³	
Total	41,0870	10	4,1087	

F Calculado : 3586 F Tabelado : 8,649 (para o nível de significância de 1,000 %) Significância do modelo igual a 1,5x10⁻¹⁰%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	VALOR UNITÁRIO	AREA m ²	Valor de Venda
VALOR UNITÁRIO	1,0000	-0,9580	0,6373
AREA m ²	-0,9580	1,0000	-0,8307
Valor de Venda	0,6373	-0,8307	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)
 Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,8595

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AREA m ²	b1	-117,2	3,1x10 ⁻¹² %	Sim
Valor de Venda	b2	-43,33	8,9x10 ⁻⁸ %	Sim

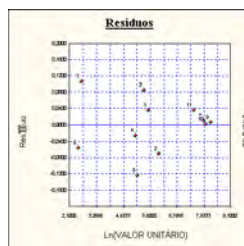
*Os coeficientes são importantes na formação do modelo. Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.*

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)
 Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,3968

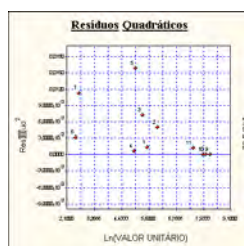
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
AREA m ²	b1	-65,24	1,7x10 ⁻¹⁰ %
Valor de Venda	b2	-24,12	4,6x10 ⁻⁷ %

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

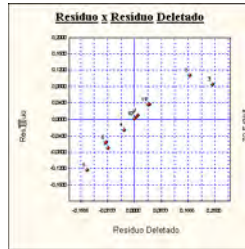
Gráfico de Resíduos Quadráticos



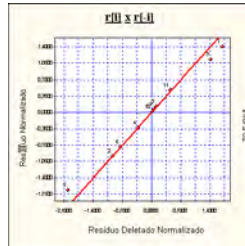
Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

Resíduo x Resíduo Deletado

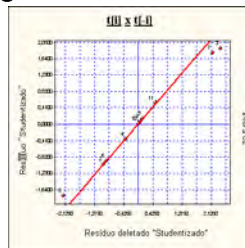


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 11
Graus de liberdade	: 10
Valor médio	: $-6,7023 \times 10^{-19}$
Variância	: $4,1612 \times 10^{-3}$
Desvio padrão	: 0,0645
Desvio médio	: 0,0506
Variância (não tendenciosa)	: $5,7217 \times 10^{-3}$
Desvio padrão (não tend.)	: 0,0756
Valor mínimo	: -0,1258
Valor máximo	: 0,1060
Amplitude	: 0,2318
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: 0,0579

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $-6,7023 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem	: $4,1612 \times 10^{-3}$
Momento central de 3ª ordem	: $-5,8405 \times 10^{-5}$
Momento central de 4ª ordem	: $-5,3096 \times 10^{-6}$

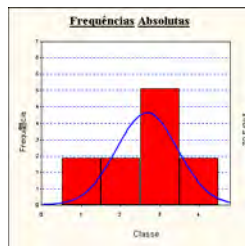
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2175	0	0
Curtose	-3,3066	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1258	-0,0678	2	18,18	-0,0981
2	-0,0678	$-9,8923 \times 10^{-3}$	2	18,18	-0,0410
3	$-9,8923 \times 10^{-3}$	0,0480	5	45,45	0,0175
4	0,0480	0,1060	2	18,18	0,0953

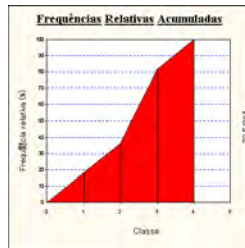
Histograma



Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho CREA/MG 91936/D

Ogiva de Frequências



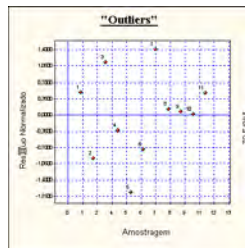
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

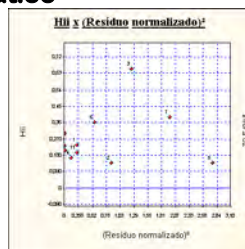
F tabelado : 15,83 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0311	0,2361	Sim
2	0,0521	0,1350	Sim
3	2,2696	0,6532	Sim
4	9,1794x10 ⁻³	0,1645	Sim
5	0,1701	0,1373	Sim
6	0,1608	0,3585	Sim
7	0,6820	0,3888	Sim
8	1,5856x10 ⁻³	0,2041	Sim
9	9,0099x10 ⁻⁴	0,2971	Sim
10	2,8280x10 ⁻³	0,2312	Sim
11	0,0224	0,1936	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers". Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,73 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,91 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
5	-0,1258	0,0481	0,0909	0,0481	0,0427
2	-0,0704	0,1758	0,1818	0,0849	6,0081x10 ⁻³
6	-0,0562	0,2284	0,2727	0,0465	0,0443
4	-0,0258	0,366	0,3636	0,0935	2,6337x10 ⁻³
10	1,1136x10 ⁻³	0,506	0,4545	0,1422	0,0513
9	5,0699x10 ⁻³	0,527	0,5455	0,0721	0,0187
8	9,1896x10 ⁻³	0,548	0,6364	2,8934x10 ⁻³	0,0880
11	0,0359	0,683	0,7273	0,0464	0,0444
1	0,0363	0,685	0,8182	0,0426	0,1335
3	0,0846	0,869	0,9091	0,0503	0,0405
7	0,1060	0,920	1,0000	0,0104	0,0804

Maior diferença obtida : 0,1422 Valor crítico : 0,4680 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

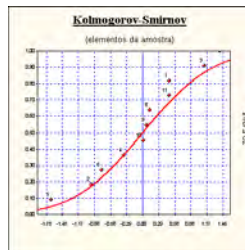
Observação: O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.



Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho CREA/MG 91936/D

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 5
 Média da distribuição de sinais : 5,5
 Desvio padrão : 1,658

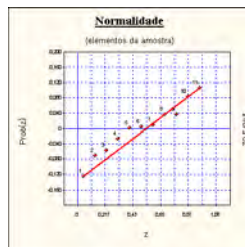
Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :
 Limite inferior : -0,4095
 Limite superior . : -1,1024
 Intervalo para a normalidade : [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)
 Valor z (calculado) : 0,9045
 Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

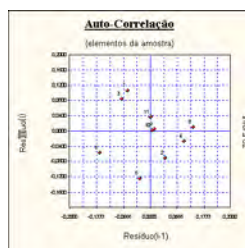
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1737 (nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,70
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,30

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) DU = 1,25 4-DU = 2,75

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação. Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III. A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

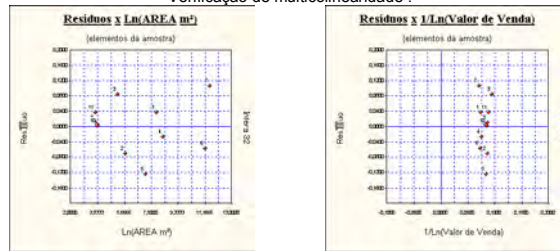


Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho CREA/MG 91936/D

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA m²	40,00	100.000,00	45,00
Valor de Venda	40.000,00	1.500.000,00	100.000,00

Nenhuma característica do Casa + Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- ÁREA m² = 45,00
- Valor de Venda = 100.000,00

Estima-se VALOR UNITÁRIO do Casa + Terreno = 2.203,08

O modelo utilizado foi : [VALOR UNITÁRIO] = Exp(23,463 - 0,9605 x Ln([ÁREA m²]) - 139,42 /Ln([Valor de Venda]))

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 2.106,01
Máximo : 2.304,63

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
ÁREA m²	2.083,08	2.329,99	246,91	11,19
Valor de Venda	2.116,80	2.292,88	176,08	7,99
E(VALOR UNITÁRIO)	1.964,02	2.471,25	507,23	22,87
Valor Estimado	2.106,01	2.304,63	198,61	9,01

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- ÁREA m² = 685,5615
- Valor de Venda = 2,0048x10⁵



Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho

CREA/MG 91936/D

9 – INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Os valores da avaliação obtidos a partir da equação que consta do subitem 8.18, em que as variáveis formadoras de valores são consideradas até o limite da fronteira amostral, e considerando o intervalo de confiança máximo de 80% para cada regressor, obtemos o intervalo de confiabilidade.

- **Valor Mínimo /m²:** R\$ 2.106,01
- **Valor Máximo /m²:** R\$ 2.304,63

Para um terreno (168m²) + casa e suas características em torno de 45m², teremos:

- Valor de Mercado de um terreno + casa e suas características obtido = R\$ 99.138,60
- Valor de Mercado de um terreno + casa e suas características mínimo = R\$ 94.770,45
- Valor de Mercado de um terreno + casa e suas características máximo = R\$ 103.708,35

9.1 – Valor de mercado da edificação periciado.

Ao Engenheiro de Avaliações, utilizando-se do que é definido pela NBR 14653-1:2011, subitem 7.7.2: *“O engenheiro de avaliações, conforme a finalidade da avaliação, deve analisar o mercado onde se situa o bem avaliando de forma a indicar, no laudo, a liquidez deste bem e, tanto quanto possível, relatar a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.”*

Exercendo, portanto as prerrogativas conferidas ao Engenheiro de Avaliações pela NBR 14653-1:2011, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário em Timbaúba – PE. e as peculiaridades dos imóveis em questão, o avaliamos em:

LIQUIDEZ DOS BENS AVALIADOS: Média / Baixa

JUSTIFICATIVA DO CONCEITO DE LIQUIDEZ: A liquidez é justificada pela relação oferta / procura do mercado imobiliário local. O valor atribuído ao bem avaliado já reflete o conceito da liquidez.

RESUMO DA AVALIAÇÃO: Após os cálculos observados no laudo, bem como o imóvel em referência e diante de uma perspectiva de melhora nas oportunidades das vendas, podemos apontar os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO DO TERRENO + CASA:		
TERRENO + CASA	Área (m ²)	Valor Geral
Construção 13 - Quadra J	42,0000	R\$ 90.000,00
TOTAL		R\$ 90.000,00

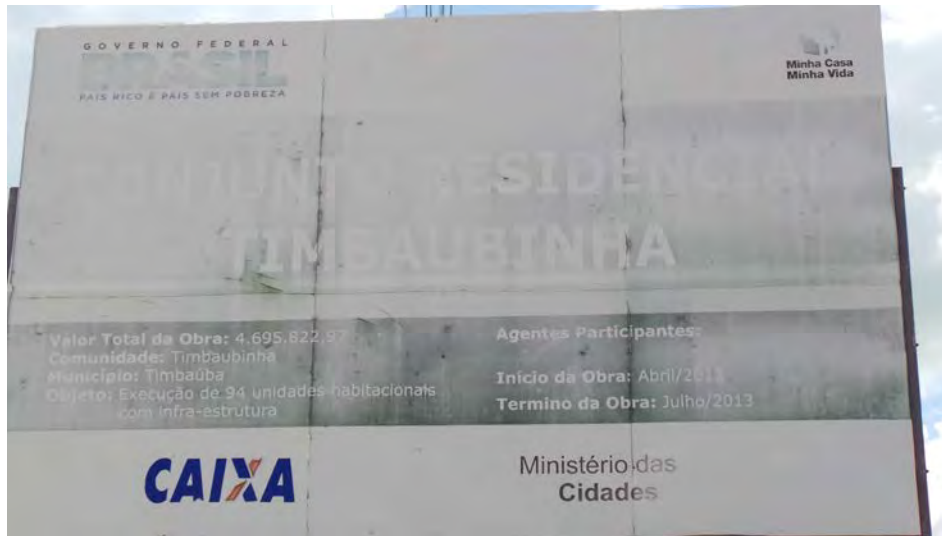
Observação: O valor de mercado a menor (encontrado acima) é devido ao estado de conservação do imóvel avaliado e suas condições.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO DO TERRENO + CASA:		
TERRENO + CASA	Área (m ²)	Valor Geral
Construção 13 - Quadra J	42,0000	R\$ 58.500,00
TOTAL		R\$ 58.500,00

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

10 – FOTOS DOS IMÓVEIS:



Detalhe da placa de identificação do “Conjunto Residencial Timbaubinha”



Detalhe do Portal de entrada do Condomínio



Detalhe da frente da casa 13 Quadra J

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D



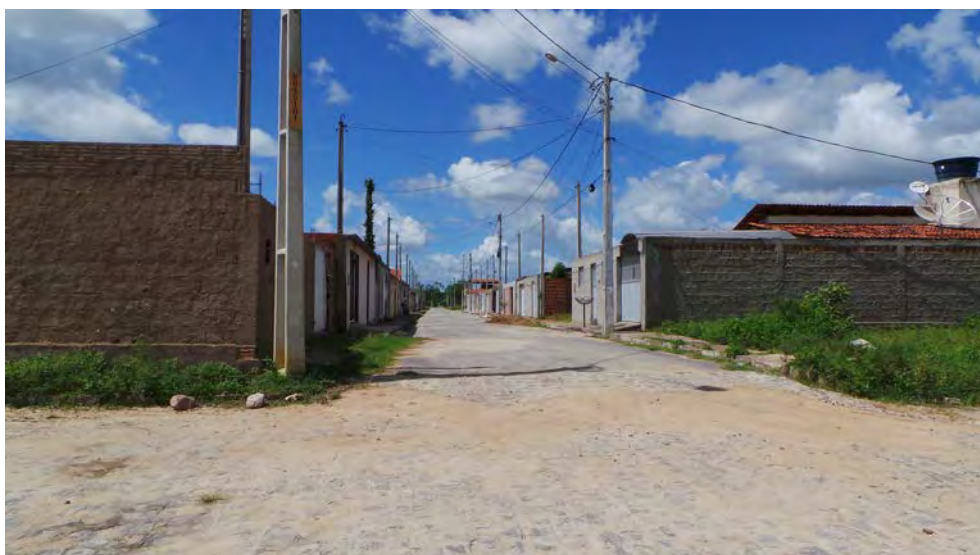
Detalhe da construção das casas padrão “Minha Casa Minha Vida” – MCMV.



Detalhe da casa 13 quadra J e rua de acesso

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D



Detalhe das ruas de acesso a Casa 13 quadra J

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

11 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Este LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO foi elaborado especificamente para o Trabalho/Contratação em referência.

É vedado o aproveitamento (total ou parcial) em outros trabalhos sem autorização expressa deste profissional ou do CONTRATANTE;

O Perito não tem interesse e nem contempla inclinações em relação ao assunto envolvido no presente laudo como também não assume responsabilidades sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis e Regulamentos próprios.

Até prova em contrário, o Perito considerou como de boa fé, todas as informações verbais ou escritas utilizadas na elaboração do presente trabalho técnico. No entanto, a responsabilidade ultima quanto à sua veracidade é dos próprios autores ou informantes.

Sendo estes os dados apurados e avaliados, ficam à disposição de V. Exa. para os devidos fins.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2018.



EDER COSTA CHAVES
PERITO AVALIADOR
Rubble Engenharia e Consultoria Ltda.
CNPJ: 08.584.400/0001-01

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

ANEXO I – Documentos avaliados

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

**LEVANTAMENTO BÁSICO DE INDÍCIOS
DE CONTAMINAÇÃO PARA
AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE IMÓVEIS
URBANOS**



Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

LEVANTAMENTO BÁSICO – QUESTIONÁRIO PARA AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE
IMÓVEIS URBANOS

1. DADOS BÁSICOS

Identificação do Imóvel: Lote de terreno próprio para construção nº 13 (treze) da Quadra I, do Loteamento Timbaubinha, na cidade de Timbaúba/PE; mais uma construção de uma casa com aproximadamente 42,00m².

Endereço Completo: O Lote e a Construção Residencial estão localizados na esquina da Quadra "I", com a Rua Projetada C e a Rua Projetada 2 e o mesmo encontra-se Registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Timbaúba / PE, sob a matrícula nº 7912.

Coordenadas Geográficas: Documentos apresentados

Tipo de Ocupação:

Desocupado..... Residencial..... Industrial..... Comercial Rural. Outros:
Especificar:

Abastecimento de Água:

Rede Pública..... Poço (informações do local)..... Poço semi ou Artesiano

Águas Pluviais:

Rede Pública..... Outros. Especificar:

Esgoto / Despejos Líquidos:

Rede Pública... Fossa Séptica. Outros. Especificar:

Topografia:

Plana Declive Active Erodido

Data Vistoria: 07/11/2018 Vistoriador: Eng.º EDER COSTA CHAVES CREA:91.936/D

Empresa: Rubble Engenharia e Consultoria Ltda. Assinatura: _____

Conclusão:

Há indícios de contaminação no imóvel.
 Não há indícios de contaminação no imóvel
 Inconclusivo.

OBSERVAÇÃO: Na vistoria da casa não foram observadas nenhuma irregularidade aparente no solo/piso, que apresentassem quaisquer contaminações nas mesmas.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL / DADOS DE OCUPAÇÃO

2.1. Já existiu alguma indústria ou há atualmente alguma indústria neste imóvel?

Sim: Qual/Data? _____

Não. **Não ocorreu nenhuma atividade industrial nesta área.**

Não sei

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

2.2. A atividade industrial que existiu neste imóvel ou que existe atualmente está relacionada com as atividades potencialmente contaminadoras definidas no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da SEMAD-MG?

() Sim: Qual? _____

(X) Não – **Não ocorreu nenhuma atividade industrial nesta área.**

() Não sei

2.3. O imóvel foi ou é atualmente usado como:

Passado	Presente	Uso
()	()	Abastecimento e/ou depósito de derivados de petróleo.
()	()	Oficina mecânica e/ou troca de óleo.
()	()	Galvanoplastia ou pintura.
()	()	Indústria gráfica ou similar.
()	()	Lavanderia / tinturaria / similares.
()	()	Bota-fora e/ou lixão.
()	()	Recebimento e/ou armazenamento de resíduos domésticos ou industriais ou de entulhos.
()	()	Recebimento e/ou armazenamento de pesticidas, biocidas, herbicidas, resíduos tóxicos – Quais?
()	()	Reciclagem de resíduos domésticos ou industriais ou de entulhos.
()	()	Hospitalar ou outro serviço de saúde.
()	()	Comercial – Qual?
()	()	Ferro velho.
()	()	Recebimento e/ou armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas.
()	()	Recebimento e/ou armazenamento de Tintas, vernizes ou solventes.
()	()	Outros produtos químicos em recipientes individuais de mais de 20 litros ou a granel (bombonas/tambores ou sacos).
()	()	Transformadores, capacitores ou quaisquer equipamentos elétricos.
()	()	Recebimento e/ou armazenamento e/ou remanufatura de pneus usados.
OBSERVAÇÕES:		

2.4. São ou foram gerados efluentes líquidos no imóvel?

() Sim, qual e em que época? _____

() Não

(X) Não sei (**nada informado no ato da vistoria.**)

2.5. São ou eram descartados efluentes líquidos diretamente no solo?

() Sim, qual e em que época? _____

() Não

(X) Não sei (**nada informado no ato da vistoria.**)

2.6. Existiram ou existem atualmente no imóvel: respiros, bocais de enchimento ou tubulações saindo do solo?

() Sim, qual e em que época?

(X) Não

() Não sei

2.7. Existiu ou existe atualmente dentro do imóvel algum curso d'água, poço, lagoa ou lago?

() Sim, qual e em que época?

(X) Não

() Não sei

Eder Costa Chaves

Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO / DADOS DE OCUPAÇÃO

3.1. Existe ou existiu alguma indústria vizinha ao imóvel? Alguma era química ou metalúrgica?

() Sim, qual e em que época?

(X) Não

() Não sei.

3.2. Existe ou existiu algum curso d'água próximo ao imóvel? (informar também à distância):

() Sim, qual e em que época? _____

(X) Não

() Não sei.

3.3. Algum dos imóveis vizinhos já foi ou é usado como (informar também à distância):

Passado	Presente	Distancia (m)	Uso
()	()		Abastecimento e/ou depósito de derivados de petróleo.
()	()		Oficina mecânica e/ou troca de óleo.
()	()		Galvanoplastia, pintura.
()	()		Indústria gráfica ou similar.
()	()		Lavanderia / tinturaria / similares.
()	()		Bota-fora e/ou lixão.
()	()		Recebimento e/ou armazenamento de resíduos domésticos ou industriais ou de entulhos.
()	()		Recebimento e/ou armazenamento de pesticidas, biocidas, herbicidas, resíduos tóxicos. Quais?
()	()		Reciclagem de resíduos domésticos ou industriais ou de entulhos.
()	()		Hospitalar ou outro serviço de saúde.
()	()		Comercial – Qual?
()	()		Ferro velho.
()	()		Recebimento e/ou armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas.
()	()		Recebimento e/ou armazenamento de Tintas, vernizes ou solventes.
()	()		Outros produtos químicos em recipientes individuais de mais de 20 litros ou a granel (bombonas/tambores ou sacos).
()	()		Transformadores, capacitores ou quaisquer equipamentos elétricos.
()	()		Recebimento e/ou armazenamento e/ou remanufatura de pneus usados.
()	()		Cemitério.
Observações:			

4. PRESENÇA DE RESÍDUOS OU FONTE DE CONTAMINAÇÃO NO IMÓVEL

4.1. Existem manchas localizadas no interior do imóvel:

() Sim: Localização: _____

Cor: _____

Dimensão: _____

(X) Não. Não houve constatações no ato da avaliação.

4.2. Existem alterações anômalas na vegetação no interior do imóvel?

() Sim, onde? _____

(X) Não

() Não sei

4.3. Existem indícios de animais mortos no interior do imóvel?

() Sim, onde? _____

(X) Não

() Não sei

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

4.4. Ocorreu alguma explosão ou incêndio no imóvel?

- Sim, onde? Quando? _____
 Não. Não houve constatação no ato da avaliação.
 Não sei

4.5. Há cheiro de produto químico no imóvel?

- Sim, onde? De qual? _____
 Não
 Não sei

4.6. A água apresentou ou apresenta atualmente gosto/cheiro estranho ou causou algum problema de saúde?

- Sim, qual e em que época? _____
 Não. Não houve necessidades de avaliações quantitativas no ato da avaliação.
 Não sei

4.7. A água foi considerada contaminada por algum órgão ambiental ou de saúde?

- Sim, qual e em que época? _____
 Não.
 Não sei.

4.8. Existem ou existiram notificações e infrações ambientais relacionadas ao imóvel ou a qualquer uma de suas instalações, envolvendo o imóvel, seus proprietários ou seus ocupantes?

- Sim, qual e em que época? _____
 Não
 Não sei. Não houve informações no ato da avaliação.

4.9. Foi realizada qualquer avaliação ambiental no imóvel que tenha indicado a presença de substâncias tóxicas ou derivados de petróleo?

- Sim, qual e em que época? _____
 Não
 Não sei. Não houve informações no ato da avaliação.

5. PRESENÇA DE RESÍDUOS OU FONTE DE CONTAMINAÇÃO NO ENTORNO

5.1. Existe na vizinhança do imóvel qualquer empreendimento listado no Cadastro de Áreas Contaminadas da CETESB ou no Cadastro de Áreas Contaminadas da FEAM (Fundação Estadual do Meio Ambiente) de Minas Gerais?

- Sim, a que distância: _____
 Não
 Não sei. Não houve informações no ato da avaliação.

Eder Costa Chaves
Engenheiro de Produção/Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/MG 91936/D

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS/OBSERVAÇÕES

Na casa avaliada não foram encontradas nenhuma irregularidade aparente e que possa indicar contaminação do solo.

7. FOTOS

Todas as fotos apresentadas se fazem presentes ao corpo do laudo de avaliação do imóvel; bem como no acervo técnico deste Perito.

8. FONTES CONSULTADAS

Fontes de consulta sugeridas: Sites do IBAMA, FEAM-MG, PETROBRAS e demais órgãos ambientais estaduais e municipais bem como a Licença ambiental do imóvel avaliando.

9. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- O presente levantamento é resultado de observações visuais do signatário e baseado na documentação descrita no item 8.
- O presente levantamento não aponta indícios de contaminação (somente visualização “in loco”), os quais devem, caso necessário, serem posteriormente averiguados e corroborados (ou não) por testes e ensaios a serem realizados conforme normatização pertinente.
- O presente levantamento tem por objetivo nortear ao(s) interessado(s) para a realização de diagnósticos e perícias ambientais caso necessário.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS/OBSERVAÇÕES

Este **Levantamento Básico de Indícios de Contaminação (LBIC)** é composto de 06 folhas impressas, de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, bem como a ART do CREA/91.936/D de nº14201900000004987593.

Belo Horizonte (MG), 12 de dezembro de 2018.

Eng.º Eder Costa Chaves
CREA-MG – 91.936/D



Alberto Soares Paes
Substituto

1º OFÍCIO NOTARIAL E DE REGISTRO - TIMBAÚBA/PE

Bela ALDA LÚCIA SOARES PAES DE SOUZA - Titular
Alberto Soares Paes - Substituto / Jasiel Barbosa Nebbering dos Santos - Escrevente
Autorizado
Rua Dr. Alcebiádes, nº 215, CEP 55.870-000, Centro Timbaúba/PE - Fone/Fax: (81)
3631-1839
e-mail: cartorio1timbauba@gmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA E NEGATIVA DE ÔNUS

CERTIFICO, a requerimento expresso e específico de BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.184.037/0001-10, e para os devidos fins, que após as buscas no LIVRO 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS, deste Serviço Registral, verifiquei constar a Matrícula 7912, datada de: 08/01/2015.

Dados do Imóvel: Lote de terreno próprio para construção nº 13 (treze) da Quadra I, do Loteamento TIMBAUBINHA, nesta Cidade, mede 10,00m (dez metros) de frente; 10,00m (dez metros) de fundos; com 16,80m (dezesesseis metros e oitenta centímetros) de comprimento de ambos os lados; perfazendo uma área total de 168,00m² (cento e sessenta e oito metros quadrados); limitando-se: pela frente com a Rua Projetada 02, fundos com o lote nº 01 da quadra I; confrontando-se: lado esquerdo com a Rua Projetada C; e, lado direito com o lote nº 14 da quadra I, dito lote se localiza na esquina da Quadra "I" com a Rua Projetada C e a Rua Projetada 02.

Dados do Proprietário: NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado na forma de sociedade empresarial por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.543/0001-86, com sede e foro à Avenida Ferreira Lima, nº 14, Centro, município de Timbaúba, Estado de Pernambuco.

Registro Anterior: Livro 2-RGI, matrícula nº R-5-5709, datada de 10 de agosto de 2011. O referido é verdade, dou fé. Eu, Alda Lúcia Soares Paes de Souza, Oficiala Subcrevo.

AV-1 - 7912 - ORIGEM DA MATRÍCULA. Procedo nesta data, "ex officio" a presente averbação para constar que a matrícula do imóvel descrito acima resultou do estrito cumprimento dos princípios registrários, especialmente os art. 234 e 235 da Lei de Registros Públicos; e ainda em observância ao art. 923 do Código de Normas das Serventias Extrajudiciais do Estado de Pernambuco. Timbaúba, 08 de janeiro de 2015. O referido é verdade; dou fé. Eu, Alda Lúcia Soares Paes de Souza. Oficiala. subscrevo e assino.

R-2 - 7912 - HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU. Título Prenotado no Livro de protocolo 1-B, folha 180v, sob nº 11.900/2015, em 06 de janeiro de 2015. À vista da escritura pública de constituição de garantia hipotecária em primeiro grau, lavrada no

Cartório

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Tabelionato de Notas de Timbaúba - Pernambuco, no Livro nº 320, páginas 023/032, em 30 de dezembro de 2014 procedo ao presente registro para constar que a proprietária, NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, supra qualificada e devidamente representada, denominada naquela escritura de garantia como OUTORGANTE HIPOTECANTE, ofereceu e deu em hipoteca do primeiro grau o imóvel descrito na matrícula supra ao BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Belo Horizonte, na Rua Rio de Janeiro nº 680, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.184.037/0001-10, naquela escritura pública acima citada denominado OUTORGADO CREDOR HIPOTECÁRIO, garantia prestada com o intuito de garantir todas as obrigações assumidas pela BARBOSA DISTRIBUIDORA NORTE DE BEBIDAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sua sede na Rodovia Lomanto Júnior, s/n, Km 125, CEP 48.970-000, na Cidade do Senhor do Bonfim/BA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.867.036/0001-65, com seu ato constitutivo devidamente arquivado na Junta Comercial do estado da Bahia sob o NIRE nº 29202219148, em 24/05/2000 e a sua última alteração e consolidação contratual arquivada sob o nº 96916756, em 01/06/2009, denominada naquela escritura acima mencionada como DEVEDORA, e assim garantir as obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro Flexível - sob o nº 012992974-3, datada em 29/09/2014, no valor de R\$3.249.359,05 (três milhões, duzentos e quarenta e nove mil, trezentos e cinquenta e nove reais e cinco centavos), quantia essa a ser paga em 47 (quarenta e sete) parcelas mensais, sucessivas e consecutivas no valor correspondente aos juros de 1,00% ao mês, mais a variação mensal da Taxa CDI - Over Cetip, com o vencimento da primeira parcela em 01/12/2014 e a última em 01/10/2018. Consta na Clausula segunda da aludida escritura que as partes atribuem ao imóvel, para os fins previstos no art. 1.484 do código Civil Brasileiro, o valor de R\$ 6.869,37 (seis mil, oitocentos e sessenta e nove reais e trinta e sete centavos). As demais condições constam da mencionada escritura pública de hipoteca que faz parte integrante deste registro. Na aludida escritura consta ainda a apresentação: (a) Relatório de Consulta de Indisponibilidade fornecida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Data e hora da pesquisa: 30/12/2014 às 12:44:39; Número do CNPJ pesquisado: 07.981.543/0001.86; Resultado: NEGATIVO; Código HASH: b0cf.b85d.7e79.1b5f.41b3.c493.8dda.5bb7.f495.2715; (b) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 197152014-88888543, Emitida em 08/07/2014, Válida até 04/01/2015, obtida pelo site www.receita.fazenda.gov.br <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>, ambas pertinentes a outorgante hipotecante. Guia do SICASE nº 0003593585. Timbaúba, 14 de janeiro de 2015. O referido é verdade; dou fé. Eu, Alda Lúcia Soares Paes de Souza, Oficiala, subscrevo e assino.

AV-3 - 7912 - HIPOTECA (1º grau) - PRIMEIRO ADITAMENTO (PRAZO E FLUXO DE PAGAMENTO). Título prenotado sob o nº 11.966/2015, no Livro 1-B, página 185, em 13 de abril de 2015. Nos termos da escritura pública de rerratificação do público instrumento de constituição de garantia hipotecária em primeiro grau, lavrada no 1º Serviço de Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Timbaúba - Pernambuco, no Livro nº 323, folhas 087/094, em 02 de abril de 2015, e ainda à vista do instrumento particular de aditivo n.º 013347077-6, datado de 01 de abril de 2015, que cuida da

Liberty Soares Paes
Substituto

prorrogação da cédula de crédito bancária n.º 012992974, cujo saldo devedor importa nesta data em R\$ 3.712.013,12 (três milhões, setecentos e doze mil, treze reais e doze centavos), procedo a presente averbação para constar a alteração do prazo e fluxo de pagamento, passando a ter a seguinte forma: **46 (quarenta e seis) parcelas mensais**, sucessivas e consecutivas, corrigidas à taxa de juros de 1,00% ao mês, mais taxa de variação mensal CDI Over Cetip, vencendo a primeira parcela em 27/07/2015; e a última em 24/04/2019, nos exatos termos e condições estabelecidos no instrumento particular de aditivo, retro mencionado. Tudo em conformidade com as condições constante da mencionada escritura de rerratificação, ora apresentada e que fica arquivada como parte integrante deste ato. Guia do SICASE n.º 0003912091. Timbaúba, 20 de abril de 2015. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza), Oficiala, subscrevo e assino.

AV-4 - 7912 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Prenotação n.º 12.976/2016, em 11 de maio de 2016. À vista da autorização para cancelamento do gravame de hipoteca, emitida em 02 de maio de 2016, pelo credor BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, acima qualificado e devidamente representado, com base no inciso I do artigo 1.499 do Código Civil Brasileiro, procedo ao cancelamento da Hipoteca registrada sob o Registro n.º 02 (R-02-7912) e aditada sob a Averbação n.º 03 (AV-03-7912), incidente sobre o imóvel constante da presente matrícula, para que surta seus efeitos jurídicos e legais. Ficam arquivados: autorização para cancelamento supracitada e os documentos de representação. Guia do SICASE n.º 0005622877. Timbaúba, 11 de maio de 2016. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza). Oficiala, subscrevo e assino.

AV-5 - 7912 - INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS. Prenotação n.º 12.997/2016, em 01 de junho de 2016. Procedo a presente averbação para constar que foi determinada a **indisponibilidade de bens e direitos reais** da proprietária, NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.981.543/0001-86, tudo em conformidade com a determinação judicial estampada no ofício n.º 000100/2016, oriundo da Vara Única do Trabalho de Timbaúba, assinado digitalmente pela Dra. Ana Maria Aparecida de Freitas, Juíza Titular do Trabalho, extraído do processo n.º 0000916-82.2015.5.06.0271, onde figura como autor, Sidney Oliveira Monteiro Dias e demandada, PR Distribuidora de Bebidas e Alimentos Ltda. Guia do Sicase n.º 0005759751. Timbaúba, 07 de junho de 2016. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza). Oficiala, subscrevo e assino.

AV-6 - 7912 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE. Prenotação n.º 13.061/2016, em 16 de setembro de 2016. Procedo nesta data ao **cancelamento da indisponibilidade indicada na averbação n.º 05**, em obediência a determinação judicial estampada no ofício n.º PJE - 16091309185597800000016565347, oriunda da Vara Única do Trabalho de Timbaúba, assinada pela Dra. Ana Maria Aparecida de Freitas, Juíza Titular da Vara Trabalho, extraída do processo n.º 0000916-82.2015.5.06.0271, onde figura como autor, Sidney Oliveira Monteiro Dias e como réu, PR Distribuidora de Bebidas e Alimentos Ltda, ordem essa que visa dar cumprimento a liminar concedida no Mandado de Segurança n.º 0000375-52.2016.5.06.0000. Guia do Sicase n.º 0006215958. Timbaúba, 26 de setembro de 2016. O referido é verdade;



SERVICO DE REGISTRO DE IMOVEIS

dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza), Oficiala, subscrevo e assino.

R-7 - 7912 - VENDA E COMPRA. Prenotação nº 13.063/2016, em 21 de setembro de 2016. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada 1º Tabelionato de Notas de Timbaúba - Pernambuco, no Livro nº 348-E, folhas 001/073, protocolo 1313, em 01 de junho de 2016, verifica que a proprietária, NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, supra qualificada e devidamente representada, VENDEU o imóvel descrito na matrícula supra a MULTI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade empresaria de responsabilidade limitada, com sede e foro na Rua Barão de Souza Leão, nº 425, sala 407, no bairro de Boa Viagem, Recife - Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.853.900/0001-07, devidamente representada, pelo preço de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sem condições. Foi recolhido o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel; Natureza: VENDA E COMPRA; Adquirente: MULTI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA; Transmittente: NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, pertinente aos (Lotes 01 a 24, Quadra I), Valor da Operação: R\$ 144.000,00; Valor da Avaliação: R\$ 144.000,00; Emitido pela Secretaria de Finanças deste Município, em 01 de junho de 2016, sendo recolhido o valor de R\$ 2.891,82, em 01 de junho de 2016. Fica arquivada a guia comprobatória do pagamento do imposto de transmissão, acima indicada. Guia do SICASE de nº 0006203081. Timbaúba, 29 de setembro de 2016. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza), Oficiala, subscrevo e assino.

R-8 - 7912 - VENDA E COMPRA. Prenotação nº 13.119/2016, em 28 de dezembro de 2016. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Timbaúba - Pernambuco, no livro nº 360-E, folhas 044/049, protocolo 1812, em 28 de novembro de 2016, verifica que a proprietária, MULTI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA, supra qualificada e devidamente representada, VENDEU o imóvel descrito na matrícula supra a NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado sob a forma de sociedade empresarial limitada, com sede e foro na Avenida Ferreira Lima, nº 14, no bairro Centro, Timbaúba - Pernambuco, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.543/0001-86, pelo preço de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sem condições. Foi recolhido o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel; Natureza: VENDA E COMPRA; Adquirente: NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA; Transmittente: MULTI EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA; Valor da Operação: R\$ 6.000,00; Valor da Avaliação: R\$ 6.000,00; Emitido pela Secretaria de Finanças deste Município, em 09 de novembro de 2016, sendo recolhido o valor de R\$ 131,82, em 18 de novembro de 2016, no Banco do Brasil S/A, agência 0446; Ficando arquivada a guia comprobatória do pagamento do imposto de transmissão acima indicada. Guia do SICASE nº 0006441921. Timbaúba, 29 de dezembro de 2016. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza), Oficiala, subscrevo e assino.

AV-9 - 7912 - CONSTRUÇÃO. Prenotação nº 13.176/2017, em 28 de abril de 2017. À vista do requerimento formulado a este Ofício Imobiliário pela proprietária NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, supra qualificada e

liberto Soares Paes
Substituto

devidamente representada, procedo a presente averbação para constar que foi edificado no referido lote a Casa residencial n.º 13 (treze), tipo "C", situada na Rua Projetada 02 do Loteamento Timbaubinha, nesta Cidade, construída de tijolos, coberta com telhas, com 01 (uma) porta e 02 (duas) janelas de frente, contendo os seguintes cômodos: 01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, 01 (uma) cozinha, área de serviço, e 01 (um) BWC social, perfazendo 45,76m² (quarenta e cinco metros e setenta e seis centímetros quadrados) de área construída; tudo conforme planta aprovada pela Secretária de obras em 11 de abril de 2014, alvará de licença para legalização fornecida pela Prefeitura deste Município, em 03 de novembro de 2016, n.º 101/2016, "Habite-se" n.º 016/2016, datado de 03 de novembro de 2016, CND expedida pela Previdência Social n.º 221642014-88888970, emitida em 29/08/2014, e ainda ART - Anotação de Responsabilidade Técnica n.º 0409858; que ficam aqui arquivados. Guia do SICASE n.º 0006530088. Timbaúba, 28 de abril de 2017. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza), Oficiala, subscrevo e assino.

AV-10 - 7912 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA MUNICIPAL. Prenotação n.º 13.180/2017, em 28 de abril de 2017. Nos termos do requerimento inserto na escritura pública de venda e compra, lavrada no livro n.º 370-E, folhas 091/096, protocolo 2265, em 28 de abril de 2017, no 1.º Tabelionato de Notas de Timbaúba - Pernambuco, procedo a presente averbação para constar que o imóvel está inscrito no cadastro municipal sob o n.º 20792 e inscrição imobiliária sob o n.º 01022080130001, conforme Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, expedida pela Secretaria de Finanças deste Município em 26/04/2017; Processo n.º 0670/2017; Validade: 26/07/2017. Guia do SICASE n.º 0007056870. Timbaúba, 16 de maio de 2017. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza). Oficiala, subscrevo e assino.

R-11 - 7912 - VENDA E COMPRA. Prenotação n.º 13.180/2017, em 28 de abril de 2017. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada no 1.º Tabelionato de Notas de Timbaúba - Pernambuco, no livro n.º 370-E, folhas 091/096, protocolo 2265, em 28 de abril de 2017, verifica que a proprietária, NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA, devidamente representada, VENDEU o imóvel descrito na matrícula supra a FABRISIO GUERRA SANTOS, brasileiro, representante comercial, portador da cédula de identidade n.º 3.747.466-SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o n.º 720.293.314-49, casado com IRANI LEMOS OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade n.º 2.866.527-SDS/PE, inscrita no CPF/MF sob o n.º 422.020.434-20, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, conforme se infere na certidão do assento de casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Santo Antônio da Comarca do Recife - Pernambuco, extraída do Livro B Auxiliar 26, folha 281v, sob o 15.395, matrícula n.º 076018 01 55 1999 3 00026 281 0015395 78, matrimônio contraído em 11 de setembro de 1999, residentes e domiciliados na Praça José Lins do Rego, n.º 229, no bairro de Timbaubinha, Timbaúba - Pernambuco; pelo preço de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), sem condições. Foi recolhido o ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bem Imóvel; Natureza: VENDA E COMPRA; Valor da Operação: R\$ 40.000,00; Valor da Avaliação: R\$ 80.000,00; Emitido pela Secretaria de Finanças deste Município, em 25/04/2017,



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

pagamento realizado no Banco do Brasil S/A, agência 0446, em 25/04/2017, no valor de R\$ 1.612,57. Fica arquivada a guia comprobatória do pagamento do imposto de transmissão, acima indicada. Guia do SICASE de nº 0007056870. Timbaúba, 16 de maio de 2017. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza), Oficiala, subscrevo e assino.

R-12 - 7912 - DAÇÃO EM PAGAMENTO. Prenotação n.º 13.321/2017, em 03 de outubro de 2017. Procedo, nesta data, ao registro da escritura pública de dação em pagamento e outorga de título definitivo de propriedade sobre bem imóvel, quitação e outros pactos, lavrada nestas Notas, Livro 381-E, folhas 112/137, protocolo 2722, em 28 de setembro de 2017, onde os proprietários do imóvel descrito na matrícula supra, FABRISIO GUERRA SANTOS e sua esposa IRANI LEMOS OLIVEIRA DOS SANTOS, já qualificados acima, TRANSFERIRAM ao BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do Sistema Financeiro Nacional, constituída na forma de sociedade anônima de capital aberto, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº 654/680, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.184.037/0001-10, pelo valor de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), sem condições, a título de pagamento da dívida oriunda das obrigações decorrentes da operação de Capital de Giro Flexível, celebrada em 25/11/2016 através da Cédula de crédito Bancário de n.º 014095879-2, emitida pela PR DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA, devidamente representada. No corpo da escritura constam expressamente que foram apresentados: IMPOSTO - a guia de pagamento do ITBI - Natureza: DAÇÃO EM PAGAMENTO; Valor da Operação: R\$ 86.000,00; Valor da Avaliação: R\$ 86.000,00; Emitido pela Secretaria de Finanças deste Município, em 21 de setembro de 2017, sendo recolhido o valor de R\$ 1.732,57, no Banco do Brasil S/A, agência 5711, em 28 de setembro de 2017. CERTIDÕES DOS TRANSMITENTES - 1) FABRISIO GUERRA SANTOS: a) Relatório de Consulta de Indisponibilidade fornecida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; Data e hora da pesquisa: 28/09/2017 às 16:53:01, Resultado: NEGATIVO, Código HASH: 6cfd.8200.f0d3.e425.b1cc.821a.3cd7.e60e.fc06.08a7; b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional Emitida às 16:01:15 do dia 01/09/2017 <hora e data de Brasília>, Válida até 28/02/2018, Código de controle da certidão: C925.893B.BDC6.F711, obtida através do site: www.receita.fazenda.gov.br; (Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991); c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas de nº 136620224/2017, Expedição: 06/09/2017, às 09:08:43, Validade: 04/03/2018 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho no site: www.tst.jus.br <<http://www.tst.jus.br>>. 2) IRANI LEMOS OLIVEIRA DOS SANTOS: a) Relatório de Consulta de Indisponibilidade fornecida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; Data e hora da pesquisa: 28/09/2017 às 16:53:15, Resultado: NEGATIVO, Código HASH: 63ed.911f.74e5.d7c8.37e1.4011.ee45.8e1f.80cf.5e38; b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida



Alberto Soares Paes
Substituto

conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional 10:02:08 do dia 06/09/2017 <hora e data de Brasília>, Válida até 05/03/2018, Código de controle da certidão: 5DF2.AB57.AD12.0343, obtida através do site: www.receita.fazenda.gov.br; (Esta certidão refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991); c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas de nº 136630079/2017, Expedição: 06/09/2017, às 10:15:02, Validade: 04/03/2018 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho no site: www.tst.jus.br <<http://www.tst.jus.br>>; Fica arquivada a guia comprobatória do pagamento do imposto de transmissão, acima indicada. Guia do Sicase nº 0007708644. Timbaúba, 10 de outubro de 2017. O referido é verdade; dou fé. Eu, (Alda Lúcia Soares Paes de Souza). Oficiala, subscrevo e assino.

CERTIFICO FINALMENTE, que o referido imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, cláusulas restritivas, citações de ações reais, pessoais e/ou reipersecutórias de ônus. O referido é verdade, dou fé. Emolumentos líquidos recebidos: R\$ 51,12; FERC: R\$ 6,02 e a TSNR: R\$ 12,03 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 2.853/06), somando um valor total de: R\$ 72,18, valores pagos através da guia de SICASE, sob o nº 0007764994. Para efeito de alienação a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme Decreto nº 93.240/86 que regulamentou a Lei 7.433/85. Selo: 0073569.ABJ12201602.00009. Consulte autenticidade em: www.tjpe.jus.br/selodigital.

Timbaúba, 11 de outubro de 2017.

Em testemunho _____ da verdade; dou fé.

ALBERTO SOARES PAES
Substituto

Alberto Soares Paes
Substituto



Em Branco

Em Branco

Em Branco

Em Branco