

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE** : ETERNIT S/A.

**PROPRIETÁRIO** : TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA.

**LOCAL DO IMÓVEL** : RUA H, LOTE 5, QUADRA E  
**BAIRRO** : POLOPLAST  
**MUNICÍPIO** : CAMAÇARI  
**ESTADO** : BAHIA

**TIPO DO IMÓVEL** : INDÚSTRIA

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO** : DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**NR. DO LAUDO** : I-17.106 - P/ 13.084/2/18

**DATA BASE** : 29 DE JUNHO DE 2018.



## I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **ETERNIT S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

### 1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de uma Indústria.

### 2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Guia do IPTU 2018, tendo sido realizadas medições de campo para complementação.

### 3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### 4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

## II. VISTORIA

### 1. CONTEXTO GERAL

#### 1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à **Rua H**, Lote 5 da Quadra E, Bairro Poloplast, Município e Comarca de Camaçari, Estado da Bahia.

Está posicionado na quadra parcialmente delimitada pelo logradouro de situação.

Enquadra-se em Zona Industrial de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Camaçari.

#### 1.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A **Rua H** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 8,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui iluminação pública à base de vapor de sódio.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

#### 1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Rodovia BA 553 (Via Parafuso) e Avenida Jorge Amado.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de algumas linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação a diversas regiões e ao centro da cidade.

#### 1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por indústrias, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio.

#### 1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, captação de esgotos, serviços postais e coleta de lixo.

## 2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

### 2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características :

. Área Total	: 9.920,00 m <sup>2</sup>
. Configuração	: regular
. Topografia	: plana
. Solo	: seco

**Nota** : A área citada foi obtida da cópia do seguinte documento:

- 1 - Guia do IPTU 2018.

### 3. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas diversas construções integrantes de um complexo industrial, que serão descritas separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização:

#### CONSTRUÇÃO N.º 01 : VESTIÁRIO FEMININO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em quatro águas.

#### Revestimentos Básicos Internos :

Forro	: madeira
Paredes	: massa fina pintada, cerâmico
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: alumínio
Portas	: madeira

- **Estado de Conservação** : G : reparos importantes
- **Idade Real Estimada** : 25 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 20,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 25 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 02 : ESCRITÓRIO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em quatro águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Salas, Copa e Sanitários:

Forro	:	madeira
Paredes	:	massa fina pintada, cerâmico
Piso	:	cerâmico
Caixilhos	:	alumínio
Portas	:	madeira

- **Estado de Conservação** : G : reparos importantes
- **Idade Real Estimada** : 25 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 35,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 25 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 03 : LAZER

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, parcialmente fechada com mureta de alvenaria revestida de massa pintada e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em quatro águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Varanda:

Forro	:	não tem
Paredes	:	massa fina pintada
Piso	:	cimentado
Caixilhos	:	não tem
Portas	:	não tem



- **Estado de Conservação** : D : entre regular e reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 05 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 30,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 45 anos

### **CONSTRUÇÃO N.º 04 : REFEITÓRIO E VESTIÁRIO MASCULINO**

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em quatro águas.

#### **Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**

##### **Refeitório, Copa e Vestiário:**

- Forro : madeira
- Paredes : massa fina pintada, cerâmico
- Piso : cerâmico
- Caixilhos : alumínio
- Portas : madeira

- **Estado de Conservação** : G : reparos importantes
- **Idade Real Estimada** : 25 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 65,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 25 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 05 : GALPÃO

Construção térrea, edificada em estrutura metálica, com fechamentos laterais em telhas de alumínio pintado e cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Depósito:

Forro	: sem forro
Paredes	: telhas de alumínio
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: alumínio

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 07 anos
- **Pé Direito** : 7,00 m
- **Área Total Construída** : 100,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 43 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 06 : GALPÃO DA PRODUÇÃO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de alumínio e de barro, sobre estrutura de concreto e metálica em várias águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Áreas de Produção:

Forro	: sem forro, laje, pvc
Paredes	: massa fina, cerâmica e telhas metálicas
Piso	: cimentado, cerâmico
Caixilhos	: ferro, alumínio
Portas	: ferro, alumínio, madeira

- **Estado de Conservação** : G : reparos importantes
- **Idade Real Estimada** : 25 anos
- **Pé Direito** : 3,00 / 6,00 / 8,00 m
- **Área Total Construída** : 1.200,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 25 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 07 : MATÉRIA PRIMA

Construção térrea, edificada em estrutura metálica, com fechamentos laterais em alvenaria de blocos e telhas de alumínio e cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Depósito:

- Forro : sem forro
- Paredes : telhas de alumínio
- Piso : cimentado
- Caixilhos : não tem
- Portas : não tem

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 08 anos
- **Pé Direito** : 9,00 m
- **Área Total Construída** : 300,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 42 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 08 : ALMOXARIFADO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Depósitos:

Forro	: não tem
Paredes	: massa pintada
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: não tem

- **Estado de Conservação** : G : reparos importantes
- **Idade Real Estimada** : 25 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 40,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 25 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 09 : PÁTIO

A pavimentação das áreas destinadas às ruas para circulação, estacionamento de veículos, pátios de manobra, estocagem de produtos e matéria prima, é constituída de concreto, com solo nivelado e compactado para tráfego médio pesado.

- **Estado de Conservação** : G : reparos importantes
- **Idade Real Estimada** : 25 anos
- **Área** : 2.300,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 25 anos





## 2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO

Para a determinação do valor das edificações consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

ITEM	DESCRIÇÃO	IDADE REAL ESTIMADA	VIDA UTIL	VIDA UTIL REMANESCENTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNIT. NOVO R\$/m <sup>2</sup> (R8N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFICAÇÃO	COEF. DE DEPRECIACÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL R\$
1	Vestiário Feminino	25	50	25	20,00	1.659,17	50%	G	0,296	491,11	9.822,27
2	Escritório	25	50	25	35,00	1.659,17	50%	G	0,296	491,11	17.188,97
3	Lazer	5	50	45	30,00	412,73	10%	D	0,868	358,25	10.747,44
4	Refeitório e Vestiário Masculino	25	50	25	65,00	1.659,17	50%	G	0,296	491,11	31.922,36
5	Galpão	7	50	43	100,00	660,36	14%	E	0,754	497,92	49.791,51
6	Galpão da Produção	25	50	25	1.200,00	1.320,73	50%	G	0,296	390,94	469.123,15
7	Matéria Prima	8	50	42	300,00	495,27	16%	E	0,743	367,99	110.396,49
8	Almoxarifado	25	50	25	40,00	676,87	50%	G	0,296	200,35	8.014,19
9	Pátio	25	50	25	2.300,00	70,16	50%	G	0,296	20,77	47.767,49
10	Muro	25	50	25	320,00	364,58	50%	F	0,418	152,39	48.765,74
11	Fechamento	25	50	25	80,00	56,41	50%	D	0,574	32,38	2.590,17
<b>ÁREA TOTAL COBERTA</b>					<b>1.790,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>					<b>R\$ 806.130,00</b>

### 3. RESUMO DE VALORES

#### 3.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e das edificações.

. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 1.325.740,00
. Valor das Construções para Mercado	: R\$ 806.130,00
. Valor do Imóvel para Mercado	: R\$ 2.131.870,00
. Valor Total do Imóvel para Mercado	: R\$ 2.132.000,00

#### 3.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 24 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

**R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio**

Onde:

DESÁGIO :  $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 2,220% (média de índices)

n: número de meses = 24 meses

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 2.131.870,00 \*  $(1 / (1+0,02220)^{24})$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 2.131.870,00 \* 0,5904

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 1.258.630,00

**R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 1.259.000,00**



#### IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

##### 1. TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

###### **PESQUISA DE MERCADO :**

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

###### **PESQUISA DIRIGIDA :**

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

##### 2. CONSTRUÇÃO

O valor das construções foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para Maio/2018 e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado da Bahia, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

FL.18/49

## V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

### 1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

## VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

**TRANSPOSIÇÃO:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

- Ft = Fator de transposição
- Ila = Índice local da unidade avalianda
- Ilc = Índice local da unidade comparativa
- Pt = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

## UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

### 1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

#### A. TRAFEGABILIDADE = 20

#### B. PAVIMENTAÇÃO

Asfalto	=	17
Paralelepípedo	=	16
Cascalho ou pedra	=	8
Terra batida	=	5

**C. TRANSPORTE COLETIVO**

Até 100 m	=	15
De 100 a 300 m	=	10
De 300 a 500 m	=	5
Acima de 500 m	=	0

**D. LUZ DOMICILIAR** = 13**E. ÁGUA** = 11**F. LUZ PÚBLICA** = 7**G. LARGURA DA RUA**

Mais de 20 m	=	5
De 10 a 20 m	=	3
Até 10 m	=	1
Praças	=	5

**H. GUIAS E SARJETAS** = 5**I. ESGOTO** = 4**J. TELEFONE** = 2**L. GÁS** = 1**2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS****A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO**

De 100% à 70%	=	1,00
De 70% à 40%	=	0,95
Abaixo de 40%	=	0,90

**B. NÍVEL ECONÔMICO**

Classe Alta	=	1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	=	1,25 à 1,50
Classe Média	=	1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	=	0,85 à 1,00
Classe Popular	=	0,70 à 0,85

### C. FATOR COMERCIAL

Alto	= 1,00
Médio/Alto	= 0,85
Médio	= 0,70
Médio/Baixo	= 0,60
Baixo	= 0,50

### FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

FL.22/49

**FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO:** com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Fga / Fgc) - \text{número de fatores} + 1]$$

**ONDE:**

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO:** a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

## VII. ENCERRAMENTO

### 1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA.**, situado na Rua H, Lote 5 da Quadra E, Bairro Poloplast, Município de Camaçari, Estado da Bahia, com área de 9.920,00 m<sup>2</sup> de terreno e área de 1.790,00 m<sup>2</sup> de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 2.132.000,00 (Dois milhões, cento e trinta e dois mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

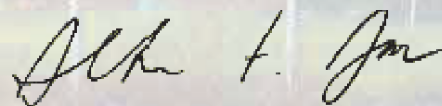
### 2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA.**, situado na Rua H, Lote 5 da Quadra E, Bairro Poloplast, Município de Camaçari, Estado da Bahia, com área de 9.920,00 m<sup>2</sup> de terreno e área de 1.790,00 m<sup>2</sup> de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 1.259.000,00 (Um milhão, duzentos e cinquenta e nove mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.



**APPRAISAL**  
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.  
CREA - SP 324322



ILTON FERNANDES RUIC  
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

FL.24/49

## VIII. FOTOGRAFIAS



FL.25/49



**RUA H**



**RUA H**

FL.26/49



**INDÚSTRIA**



**ENTRADA DA INDÚSTRIA**

FL.27/49



**VESTIÁRIO FEMININO**



**ESCRITÓRIO**

FL.28/49



**SALA NO ESCRITÓRIO**



**LAZER**

FL.29/49



**REFEITÓRIO E VESTIÁRIO**



**REFEITÓRIO**

FL.30/49



**VESTIÁRIO MASCULINO**



**GALPÃO**

FL.31/49



**GALPÃO**



**GALPÃO DA PRODUÇÃO**

FL.32/49



**GALPÃO DA PRODUÇÃO**



**GALPÃO DA PRODUÇÃO**





FL.34/49



**GALPÃO DA PRODUÇÃO - LABORATÓRIO**



**MATÉRIA PRIMA**

FL.35/49



**ALMOXARIFADO**



**PRÉDIOS ADMINISTRATIVOS**



FL.37/49



**PÁTIO**



**PÁTIO DOS FUNDOS**

FL.38/49

## IX. LOCALIZAÇÃO







FL.41/49

## X. FICHAS DE PESQUISA

FL.42/49

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 01

.Estado	: Bahia
.Município	: Camaçari
.Bairro	: Poloplast
.Endereço	: Rua dos Plásticos
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 14.000,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 3.500.000,00
.Informante	: Eleven Imóveis (Código TE0144) <a href="http://www.elevenimoveis.com">www.elevenimoveis.com</a> - (71) 3017-3500 / 3017-5500
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 3.500.000,00 x 0,80 / 14.000,00 m <sup>2</sup> = R\$ 200,00 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 02

.Estado	: Bahia
.Município	: Camaçari
.Bairro	: Poloplast
.Endereço	: Via Axial
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 10.000,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 2.500.000,00
.Informante	: Neiva Imóveis (Código 222)
	: <a href="http://www.neivaimoveis.com.br">http://www.neivaimoveis.com.br</a> - (71) 3356-2828
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 2.500.000,00 x 0,80 / 10.000,00 m <sup>2</sup> = R\$ 200,00 / m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 03

.Estado	: Bahia
.Município	: Camaçari
.Bairro	: Poloplast
.Endereço	: Avenida Industrial Urbana
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 5.300,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Galpão 5.300,00 m <sup>2</sup> - R\$ 4.500.000,00
.Oferta	: R\$ 7.000.000,00
.Informante	: Edilson Pinheiro Imóveis (Código TE0034)
	: <a href="http://www.edilsonimoveis.com">http://www.edilsonimoveis.com</a> - (71) 98881-1413
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.(R\$ 7.000.000,00 x 0,80 - R\$ 4.500.000,00) / 5.300,00 m <sup>2</sup> = R\$ 207,55 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.45/49

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 04

.Estado	: Bahia
.Município	: Camaçari
.Bairro	: Poloplast
.Endereço	: Rua B4
.Índice Adotado	: 70,00
.Área Total	: 20.000,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Galpões 2.500,00 m <sup>2</sup> - R\$ 1.000.000,00
.Oferta	: R\$ 4.000.000,00
.Informante	: Central de Terrenos - Sr. Pedro (Código TE00037) <a href="http://www.centraldeterrenosdabahia.com.br">www.centraldeterrenosdabahia.com.br</a> - (71) 3444-7777
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.(R\$ 4.000.000,00 x 0,80 - R\$ 1.000.000,00) / 20.000,00 m <sup>2</sup> = R\$ 110,00 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.46/49

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 05

.Estado	: Bahia
.Município	: Camaçari
.Bairro	: Poloplast
.Endereço	: Rua A3
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 3.000,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 780.000,00
.Informante	: Elx Imóveis - Sr. Elmo (Código TE00006) <a href="http://www.elxmoveis.com.br">www.elxmoveis.com.br</a> - (71) 3166-7788
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$.R\$ 780.000,00 \times 0,80 / 3.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 208,00 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.47/49

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 06

.Estado	: Bahia
.Município	: Camaçari
.Bairro	: Poloplast
.Endereço	: Rua A
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 5.000,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 1.500.000,00
.Informante	: Pinheiro Imóveis - Sra. Maiane (Código TE00013) <a href="http://www.pinheiroimoveis.imb.br">www.pinheiroimoveis.imb.br</a> - (71) 3622--2113
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 1.500.000,00 x 0,80 / 5.000,00 m <sup>2</sup> = R\$ 240,00 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.48/49

## XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS



FL.49/49

## XII. DOCUMENTAÇÃO

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL						IPTU 2018	
INSCRIÇÃO	SETOR	QUADRA	LOTE	URUBIDADE	ZONA GEOGRÁFICA		
0000104980	20	042	0000	0001	SEDE		
CONTRIBUINTE							
MONIER TEGULA SOLUCOES PARA TELHADOS LTDA							
ENDEREÇO							
CÓDIGO LOGRADOURO	NOME LOGRADOURO					NÚMERO S/N	
71819	RUA C - POLOPLAST						
BAIRRO				COMPLEMENTO			
JARDIM LIMOEIRO							
CONDOMÍNIO				LOTEAMENTO		QUADRA	LOTE
				POLOPLAST		E	5
DADOS FÍSICOS DO TERRENO							
OCUPAÇÃO EDIFICADO	TOPOGRAFIA	PEDELOGIA	SITUAÇÃO	PROPRIEDADE	DOMÍNIO	DELIMITAÇÃO	FATOR
	PLANO	NORMAL	MÉDIO DE QUADRA	PARTICULAR	PARTICULAR	CERCADO	0,9857
DADOS FÍSICOS DA EDIFICAÇÃO							
TIPOLOGIA	CATEGORIA DE USO		DOMÍNIO DA EDIFICAÇÃO		ALINHAMENTO	SITUAÇÃO	ESTRUTURA
INDUSTRIA	INDUSTRIAL (MÉDIO/GRANDE)		PARTICULAR		RECLAMADA	ISOLADA	CONCRETO
ESQUADRIAS	REV. FACHADA PRINCIPAL	CONSERVAÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO		COBERTURA	PAREDES	FATOR
MADEIRA	PINTURA	BOM	BOM		CIMENTO AMIANTO	ALVENARIA	1,1083
EQUIPAMENTOS ESPECIAIS							
GARAGEM	EST. COBERTO	EST. DESCOBERTO	ELEV. COMUM	ELEV. PANORÂMICO	ESCALADA ROLANTE	TELEFÉRICO	PISCINA
SAUNA	QUADRA DE ESPORTES	SALÃO DE FESTA	SALÃO DE JOGOS	AUDITÓRIO	AR C. CENTRAL	CIRC. INT. DE TV	RESTAURANTE

COMPOSIÇÃO DE VALOR										IPTU 2018	
INSCRIÇÃO:		COMPOSIÇÃO DO CÁLCULO									
0000104980											
TERRITORIAL					CONSTRUÇÃO						
ÁREA		%	VUPT	VALOR VENAL	ÁREA		%	VUPC	VALOR VENAL		
PRESERVAÇÃO	0,00 m <sup>2</sup>	20	40,12	0,00	COBERTA	771,00 m <sup>2</sup>	100	780,50	601.765,50		
SEM PRESERVAÇÃO	3.855,00 m <sup>2</sup>	100	40,12	154.662,60	DESC. PRINCIPAL	0,00 m <sup>2</sup>	50	780,50	0,00		
EXCEDENTE UTILIZADA	m <sup>2</sup>	100	40,12		DESC. SECUNDÁRIA	0,00 m <sup>2</sup>	10	780,50	0,00		
VALOR VENAL TERRITORIAL				154.662,60	MEZANINO/SOBRELOJA	0,00 m <sup>2</sup>	60	780,50	0,00		
FATOR PONDERAÇÃO TERRITORIAL				0,9857	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO				601.765,50		
BASE CÁLCULO TERRITORIAL				152.450,92	FATOR PONDERAÇÃO CONSTRUÇÃO				1,1083		
ÁREA EXCEDENTE					CÁLCULO DO IPTU						
		%	VUPT								
TOTAL EXCEDENTE TERRITORIAL	6.065,00 m <sup>2</sup>	100	40,12			BASE DE CÁLCULO TERRITORIAL			152.450,92		
VALOR VENAL EXCEDENTE				243.327,80	BASE DE CÁLCULO CONSTRUÇÃO			666.936,70			
FATOR PONDERAÇÃO TERRITORIAL				0,9857	TOTAL TERRITORIAL + CONSTRUÇÃO			819.387,62			
BASE CÁLCULO TERRITORIAL EXCEDENTE				239.848,21							
TOTAL DO TERRENO				9.920,00 m <sup>2</sup>							

CÁLCULO DO IMPOSTO										IPTU 2018	
INSCRIÇÃO:		CONTRIBUINTE:									
0000104980		MONIER TEGULA SOLUCOES PARA TELHADOS LTDA									
ÁREA COMUM (m <sup>2</sup> )											
TERRENO					CONSTRUÇÃO						
PRESERVAÇÃO					COBERTA				DESCOBERTA PRINCIPAL		
SEM PRESERVAÇÃO					MEZANINO/SOBRELOJA				DESCOBERTA SECUNDÁRIA		
ALÍQUOTA PROGRESSIVA SEM CONSTRUÇÃO OU ÁREA EXCEDENTE					ALÍQUOTA PROGRESSIVA COM CONSTRUÇÃO						
	VALOR VENAL	ALÍQUOTA	CÁLC. IMPOSTO			VALOR VENAL	ALÍQUOTA	CÁLC. IMPOSTO			
Valor até 27.837,86	27.837,86	2,50	695,94		Valor até 58.483,01	58.483,01	1,30	760,27			
Valor 27.837,86 até 139.491,76	111.653,90	3,00	3.349,61		Valor 58.483,01 até 146.207,53	87.724,52	1,40	1.228,14			
Valor 139.491,76 até 278.379,17	100.356,45	3,50	3.512,47		Valor 146.207,53 até 292.415,10	146.207,57	1,50	2.193,11			
					Valor 292.415,10 até 877.245,63	526.972,52	1,60	8.431,56			
(1) TOTAL			7.558,02		(2) TOTAL			12.613,08			
ÁREA COMUM					TRSD					0,00	
FRAÇÃO IDEAL					CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					0,00	
IPTU					VALOR DO IPTU (1 + 2)					20.171,10	
TRSD					VALOR DO IPTU/TRSD (ÁREA COMUM)					0,00	
					VALOR TOTAL					20.171,10	