

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES**EMPRESA: SERVATIS****FINALIDADE:** Apoio a operação judicial**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** ÁREA A-2 - Estrada Pará Pres. Dutra – Próximo à Rua Osvaldo Porto – “Antiga Servatis”**BAIRRO:** Fazenda da Barra**CIDADE:** Resende**UF:** RJ**TIPO:** Indústria**USO:** Industrial**ÁREA DO TERRENO:** 44.862,52 m² (conforme cópia do levantamento topográfico)**ÁREA CONSTRUÍDA:** 382,30 m² (conforme cópia do levantamento topográfico)**DATA BASE:** Setembro / 2.021**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 4.743.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: ÁREA A-2 - Estrada Pará Pres. Dutra – Próximo à Rua Osvaldo Porto – “Antiga Servatis”

Bairro: Fazenda da Barra **Cidade:** Resende **UF:** RJ

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla **Pistas:** Única **Traçado:** Retilíneo

Perfil: Plano **Pavimentação:** Asfalto **Calçadas:** Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação	
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal	
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical	
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	Área sujeita a enchentes	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo		<input type="checkbox"/> Sim
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo		<input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego	
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa	
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	Nível de Escoamento	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde		<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura		
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer		

Principais pólos de influência: TACHI-S Brasil, Arno Resende, UERJ, Nissan do Brasil, ANTT, Shopping Pátio Mix Resende, comércio e serviços da região central de Resende

Principais vias de acesso: Rodovia Presidente Dutra, via marginal da Rod. Pres. Dutra, RJ-163, RJ-159

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área:	ÁREA A-2: 44.862,52 m ² (Conforme levantamento topográfico)		
Testada Principal:	177,00 m (Frente para Estrada Pará Presidente Dutra – conforme estimativa)		
Lateral Direita:	257,00 m (Confrontando com a área B-4 – conforme estimativa)		
Lateral Esquerda:	258,00 m (Confrontando com a área A-2 – conforme estimativa)		
Fundos:	177,00 m (Confrontando com as áreas A-2 e A-3 – conforme estimativa)		
Formato:	Bom	Superfície:	Seca
Topografia:	Terreno plano e ao nível do logradouro de situação		
Observações:	Área total de 44.862,52 m ² sendo 1.422,14 m ² de servidão de passagem. Para fins de cálculos adotamos a área de 43.440,38 m ² (44.862,52 m ² - 1.422,14 m ²)		

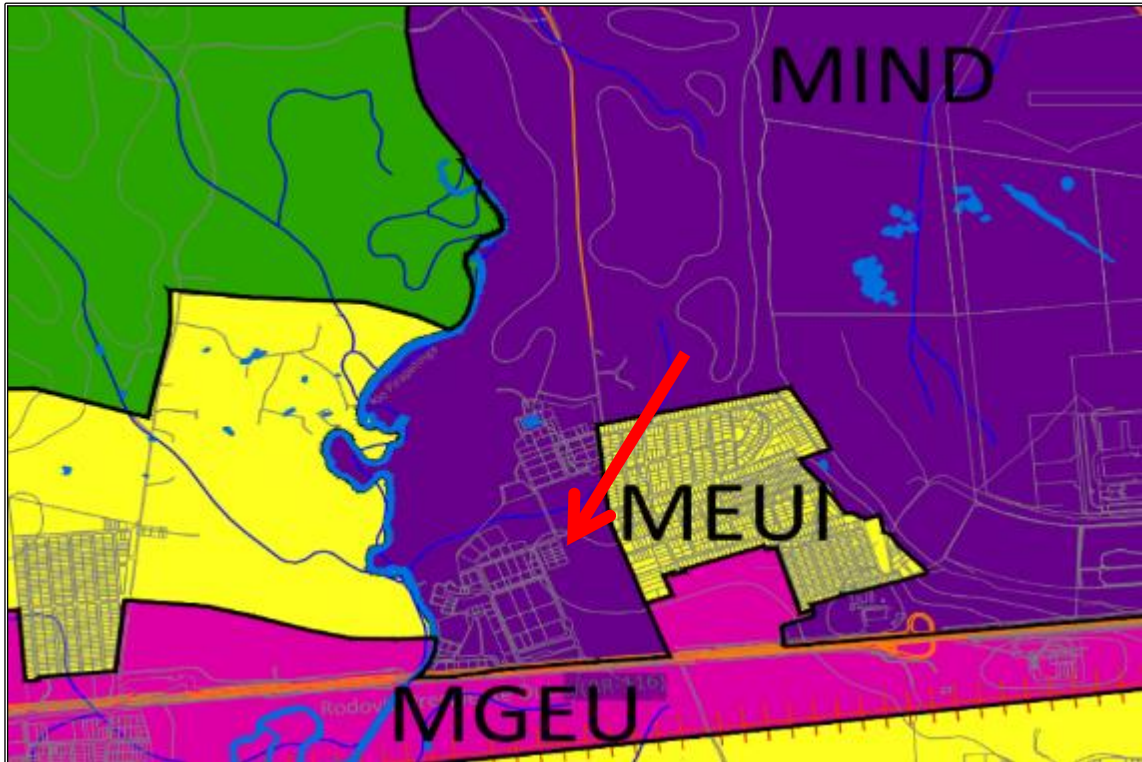


DELIMITAÇÃO ESTIMADA DA ÁREA A-2

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

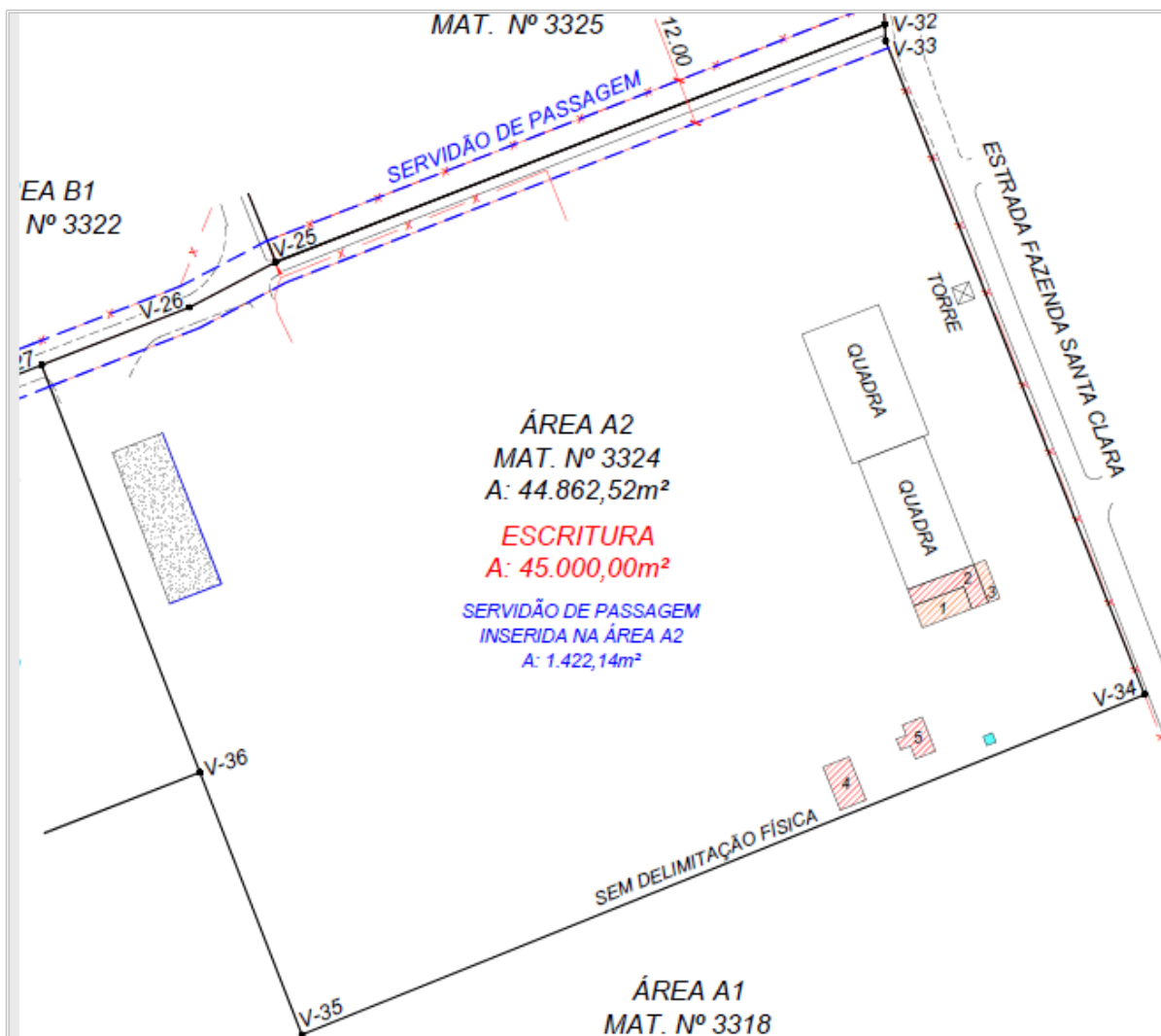
Nome da Zona: MIND – Macrozona Industrial	Coefficiente de Aproveitamento: 1,00
Uso Predominante: Industrial	

LEI Nº 3.000 de 22 de Janeiro de 2013



MAPA DE ZONEAMENTO COM IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS ÁREA "A-2" MATRÍCULA 3.319



Identificação das edificações para efeito descritivo

Tabela de Áreas das Construções - Área A2	
Número	Área (m ²)
1	86,18
2	112,04
3	33,6
4	88,41
5	62,07
TOTAL	382,3

Quadro de áreas

Área "A-2" – Matrícula 3.319 – Edificação 05

Tipo: Banheiros	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Econômico	Estrutura: Alvenaria
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 2,80 m (Estimado in loco)
Revestimento Externo: Alvenaria	
Dependências Internas: Banheiro masculino e feminino	
Área Construída: 62,07 m ²	Conforme: "Levantamento topográfico"
Idade: 40 anos	Estado de Conservação: Reparos simples
Piso: Cerâmico	
Parede: Massa com pintura a base de látex	
Forro: Telha	
Esquadria: Ferro	

Área "A-2" – Matrícula 3.319 – Edificações 01, 02 e 03

Tipo: Casa de vestiário, Sauna e Cobertura	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Alvenaria
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 2,80 m (Estimado in loco)
Revestimento Externo: Alvenaria	
Dependências Internas: Vestiário, sala, sauna, dormitórios e área de lazer	
Área Construída: 231,82 m ²	Conforme: "Levantamento topográfico"
Idade: 40 anos	Estado de Conservação: Reparos simples
Piso: Cerâmico	
Parede: Massa com pintura a base de látex	
Forro: Telha	
Esquadria: Ferro	
Observações: A área total de 231,82 m ² formada pelas edificações 01,02 e 03 sendo: 86,18 m ² , 112,04 m ² e 33,60 m ² respectivamente	

Área "A-2" – Matrícula 3.319 – Edificação 06

Tipo: Cobertura	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Superior	Estrutura: Madeira
Fechamento Lateral: Sem fechamento	Pé Direito: 2,80 m (Estimado in loco)
Revestimento Externo: Sem revestimento	
Dependências Internas: Salão	
Área Construída: 88,41 m ²	Conforme: "Levantamento topográfico"
Idade: 40 anos	Estado de Conservação: Reparos simples
Piso: Sem piso	
Parede: Madeira	
Forro: Telha	
Esquadria: Sem esquadria	

9. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 3.319 do RI Comarca de Resende -RJ;
- cópia da planta de desmembramento;
- cópia do levantamento topográfico;

Para fins de cálculos foram adotadas áreas de terreno e construção conforme cópia do levantamento topográfico.

Para fins de cálculos foram adotadas idades estimadas para as edificações.

Admitimos que não ocorreram alterações significativas no imóvel entre a data da vistoria em janeiro/2021 e a data base atual setembro/2021.

Em vistoria obtivemos a informação de que o terreno em análise possui contaminação. Não obtivemos maiores informações sobre custos e eventual andamento de descontaminação do terreno. Sendo assim fica a cargo do contratante determinar os eventuais custos e ônus que incidem e descontá-los dos valores da presente avaliação.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

Os valores apresentados retratam as condições de mercado conforme elementos coletados na data atual, entretanto é importante ressaltar que ainda estamos passando por um período de anormalidade e não é possível mensurar todos os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez. O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, ainda não repassou plenamente para os preços este novo contexto de mercado.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março/20, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente as condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos e também de ativo para ativo.

A partir de meados de maio/20, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em um patamar de estabilidade com oscilações constantes até o início de novembro, quando então reiniciou um processo de recuperação, sempre mantendo a volatilidade em alta e sensibilidade aos humores do mercado.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que tem ocorrido e acontecerão nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços no mercado imobiliário exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exige uma amostra suficientemente abrangente que possa ser validada e sustentada estatisticamente.

Em razão de todo este quadro, recomendamos prudência nas análises, reforçando que a eventual necessidade de liquidez no curto prazo pode exigir descontos muito acima dos parâmetros tradicionais e também nos preços que o mercado tem evidenciado ainda hoje.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, irá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, bem como o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece a se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões baseadas em valores obtidos neste contexto atual, buscando, sempre que possível, aumentar os coeficientes de segurança nas operações e a inclusão de instrumentos colaterais, procurando revisar regularmente estas avaliações de mercado, permitindo assim reavaliar periodicamente as necessidades de chamadas de garantias complementares.

11. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão do valor do terreno, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizou-se o como referência inicial de custo o CUPE (Custo Unitário PINI de Edificações), publicação mensal que apresenta o custo de edificações para diversos estados do país, de acordo com projetos padrões estabelecidos. Segundo a PINI, tipos de construção e padrões de acabamento são os adotados como padrão para cálculo dos Custos Unitários PINI de Edificações. Custos calculados com base nos preços de insumos básicos pesquisados na região e demais insumos na capital representativa mais próxima.

Definida a referência inicial de custo, cada edificação do imóvel avaliando é classificada em uma tipologia e em um padrão conforme publicação do IBAPE "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Mais especificamente, a publicação divide as edificações, por ordem de níveis, em: Classe, Grupo e Padrão e indica determinados coeficientes, para cada enquadramento (e em intervalos "mínimo", "médio" e "máximo"), os quais devem ser entendidos como variáveis do tipo "proxy".

Para cada projeto padrão do CUPE associou-se um determinado padrão do IBAPE.

Por meio de fatores de ajuste, referenciados na tabela do IBAPE, foram feitas as transposições necessárias para padrões não contemplados pelo CUPE.

Eventuais itens construtivos da edificação não contemplados nos projetos padrões do CUPE, quando necessário, são acrescentados por meio de parâmetros, como nos casos de Orçamento de Instalações Especiais (Geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, projetos etc.) e Orçamento de Fundações Especiais.

Finalmente, acrescenta-se também o BDI, determinado pelas parcelas A / F / L (A = Taxa de Administração; F = custos financeiros durante o período de construção; L = Lucro ou remuneração da construtora).

Em função das características do imóvel, tais como tipologia, porte e localização, bem como a situação atual do mercado imobiliário, considerou-se um BDI aproximado de 25%.

Tabela de Projeto Padrão do CUPE

Estado
Data base
Padrão CUPE
Residência padrão fino (1)
Sobrado padrão médio (2)
Residência térrea padrão popular (3)
Sobrado padrão popular (11)
Prédio com elevador fino (4)
Prédio com elevador padrão médio alto (12)
Prédio com elevador médio (10)
Prédio sem elevador médio (5)
Prédio sem elevador popular (6)
Prédio sem elevador médio (8)
Galpão de uso geral médio (9)

(1) Residência térrea (250 m²), executada com alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados com ferragens (fechaduras e dobradiças); fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone sobre concreto aparente. Nesse projeto ocorre a substituição da cobertura convencional (telhas) pela laje impermeabilizada;

(2) Sobrado padrão médio (215 m²), executada com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura esmalte ou verniz; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina;

(3) Residência térrea (63 m²), executada com alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento;

(11) Sobrado padrão popular (79,40 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, revestimento de azulejo (áreas molháveis) e argamassa e pintura látex (áreas secas), cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.

(4) Edifício residencial com 29 pavimentos (18.900 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore; fachada em argamassa pré-fabricada imitação travertino; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

(12) Prédio com elevador Padrão Médio Alto (13.478,64 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, fachada revestida com placas cerâmicas, cobertura da laje com telha de fibrocimento.

(10) Edifício residencial de 19 pavimentos (7.373,66 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, fachada com argamassa, pintura látex e textura e laje com cobertura de telha em fibrocimento.

(5) Edifício residencial com 4 pavimentos (1.662,50 m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento;

(6) Edifício residencial 4 pavimentos (638 m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro com pintura esmalte; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

(8) Edifício comercial com 3 pavimentos (1.426 m²), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

(9) Galpão industrial (1.553,50 m²), com setor administrativo acoplado, executado com: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.

Tabela de Classificação do IBAPE

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		Mín	Méd	Máx
Residencial	Barraco	Rústico		0,091	0,136	0,177
		Simples		0,178	0,203	0,234
	Casa	Rústico		0,409	0,481	0,553
		Proletário		0,624	0,734	0,844
		Econômico		0,919	1,070	1,221
		Simples		1,251	1,497	1,743
		Médio		1,903	2,154	2,355
		Superior		2,356	2,656	3,008
		Fino		3,331	3,865	4,399
		Luxo		acima de	4,843	
	Apartamento	Econômico		2,473	2,748	3,023
		Simples	s/ elev.	3,180	3,533	3,827
			c/ elev.	3,562	3,958	4,354
		Médio	s/ elev.	3,828	4,218	4,640
			c/ elev.	4,568	5,075	5,583
		Superior	s/ elev.	5,377	5,974	6,572
			c/ elev.	6,144	6,827	7,089
		Fino		7,090	7,410	7,983
Luxo		7,984	8,683	9,551		
Comercial/Industrial	Escritório	Econômico		2,081	2,313	2,544
		Simples	s/ elev.	3,378	3,753	4,013
			c/ elev.	3,742	4,158	4,573
		Médio	s/ elev.	4,014	4,330	4,763
			c/ elev.	4,745	5,273	5,767
		Superior	s/ elev.	5,206	5,784	6,363
			c/ elev.	5,768	6,371	7,072
		Fino		7,073	7,929	8,722
	Luxo		9,935	10,376		
	Galpão	Econômico		0,518	0,609	0,700
		Simples		0,982	1,125	1,268
		Médio		1,368	1,659	1,871
		Superior		acima de	1,872	
Especial	Cobertura	Simples		0,071	0,142	0,213
		Médio		0,229	0,293	0,357
		Superior		0,333	0,486	0,639

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Valores de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

SITUAÇÃO – ÁREA A-2 – Mat. 3.319

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$/m²	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	43.440,38	104,57				1,00	4.542.561	4.542.561
Edificações								
5 A-2 = Banheiros	62,07	1.700,00	40	e	22	0,36	105.519	37.987
1/2/3 A-2 = Vestiário, sauna e cobertura	231,82	1.700,00	40	e	22	0,36	394.094	141.874
6 A-2 = Cobertura	88,41	660,00	40	e	22	0,36	58.351	21.006
Subtotal Edificações	382,30						557.964	200.867
Custos							5.100.525	4.743.428
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,00		4.743.428

Notas importantes:

- 1- Esta avaliação deve ser utilizada com prudência e ciência das circunstâncias ressalvadas no capítulo Diagnóstico de Mercado.
- 2- Em vistoria obtivemos a informação de que o terreno em análise possui contaminação. Não obtivemos maiores informações sobre custos e eventual andamento de descontaminação do terreno. Sendo assim fica a cargo do contratante determinar os eventuais custos e ônus que incidem e descontá-los dos valores da presente avaliação

12. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente por:*

CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

Data e Local: Osasco, 27 de Setembro de 2.021.

B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rodovia Presidente Dutra



Rodovia Presidente Dutra



Via Marginal da Av. Pres. Dutra



Via Marginal da Av. Pres. Dutra



Estrada Pará Presidente Dutra



Estrada Pará Presidente Dutra

C. IMÓVEL AVALIANDO - Área "A-2" – Matrícula 3.319

Área "A-2" – Matrícula 3.319 – Edificação 05



Vista da fachada



Vista da fachada

Área "A-2" – Matrícula 3.319 – Edificações 01,02 e 03



Vista da fachada



Vista interna

Área "A-2" – Matrícula 3.319 – Edificação 06



Vista da fachada



Vista interna

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

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

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: 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 varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

MATRÍCULA A-2 Nº3.319

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8
Média Aritmética	104,57
Desvio Padrão	16,20
Coefficiente de Variação	15%
Limite Inferior	73,20
Limite Superior	135,94
Elementos saneados	8
Média Saneada	104,57
t de Student	1,4150
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	96,47 -8%
Superior	112,68 8%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

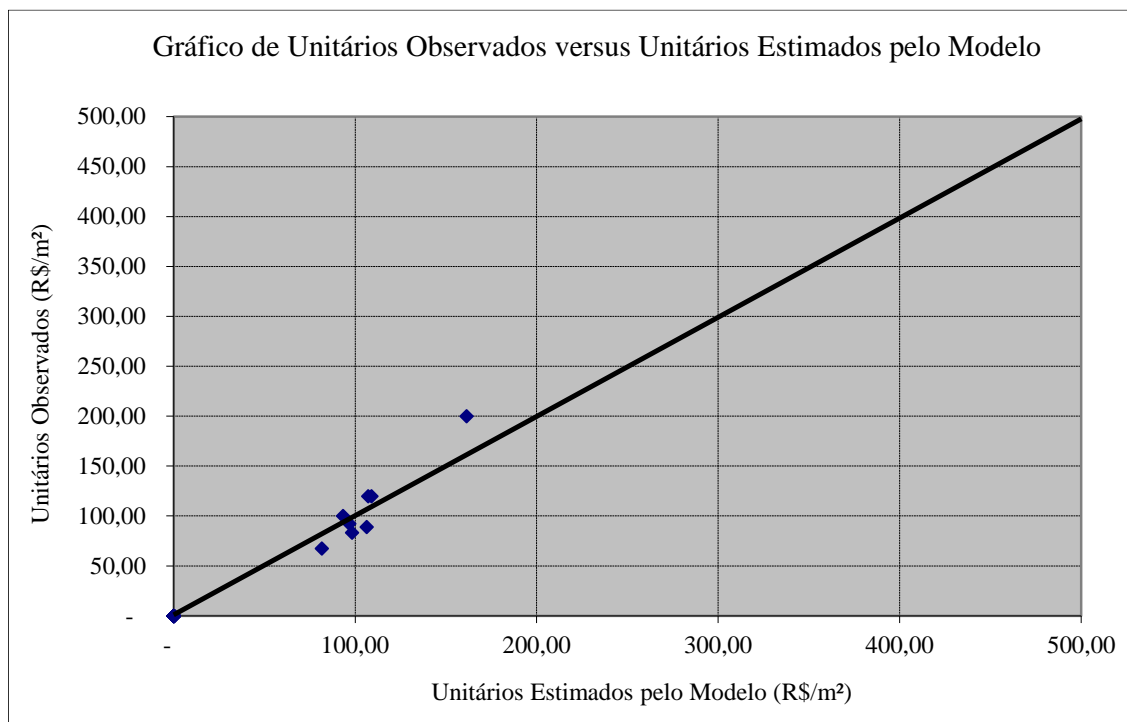
AVALIAÇÃO

Área	43.440,38
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	104,57
Valor do Terreno	4.542.561
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	4.190.460
Superior	4.894.662

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	37%	Unitário Homog.	15%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	33%	V. Aproveitamento	33%
V. Testada	37%	V. Superfície	37%
V. Profundidade	37%	V. Frentes	35%
V. Prop. Área	24%	V. Zona	#N/D
V. Topografia	38%	V. C.A	#N/D
V. Nivelamento	37%	V. Estimativa	#N/D
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	33%	V. Aproveitamento	33%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	37%	V. Superfície	37%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	37%	V. Frentes	37%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	24%	V. Zona	37%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	38%	V. C.A	37%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	37%	V. Estimativa	37%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Complemento	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno
1	Acesso pela Rua 31	Próximo ao Rio Paraíba do Sul	Resende	RJ	set/21	30.000.000	100%	oferta	300.000,00
2	Rod. Pres. Dutra - Via marginal	Ao Lado direito do "motel love beach"	Resende	RJ	set/21	3.172.000	100%	oferta	15.860,00
3	Rod. Pres. Dutra - Via marginal x Rua Treze	Ao lado direito da "Arno Resende"	Resende	RJ	set/21	10.430.000	100%	oferta	154.503,95
4	Estrada Fazenda da Serra, 125	a 420 metros da Rod. Pres. Dutra (Próximo a Hyundai)	Itatiaia	RJ	set/21	16.000.000	100%	oferta	191.664,00
5	Rod. Pres. Dutra	Divisa com academia das agulhas negras	Resende	RJ	set/21	65.000.000	100%	oferta	704.000,00
6	Rodovia Pres. Dutra x Estrada Fazenda da Serra	Ao lado do Comparativo 08	Itatiaia	RJ	set/21	16.080.000	100%	oferta	134.000,00
7	Estrada Existente	Ao lado direito da "Armco Brasil"	Resende	RJ	set/21	18.240.000	100%	oferta	152.000,00
8	Rodovia Presidente Dutra, KM 296	Próximo a "Rede Olá - Posto"	Resende	RJ	set/21	15.000.000	100%	oferta	168.278,00
Avaliando	A-2 Estrada Pará Pres. Dutra	Antiga Servatis	Resende	RJ	set/21		100%	transação	43.440,38

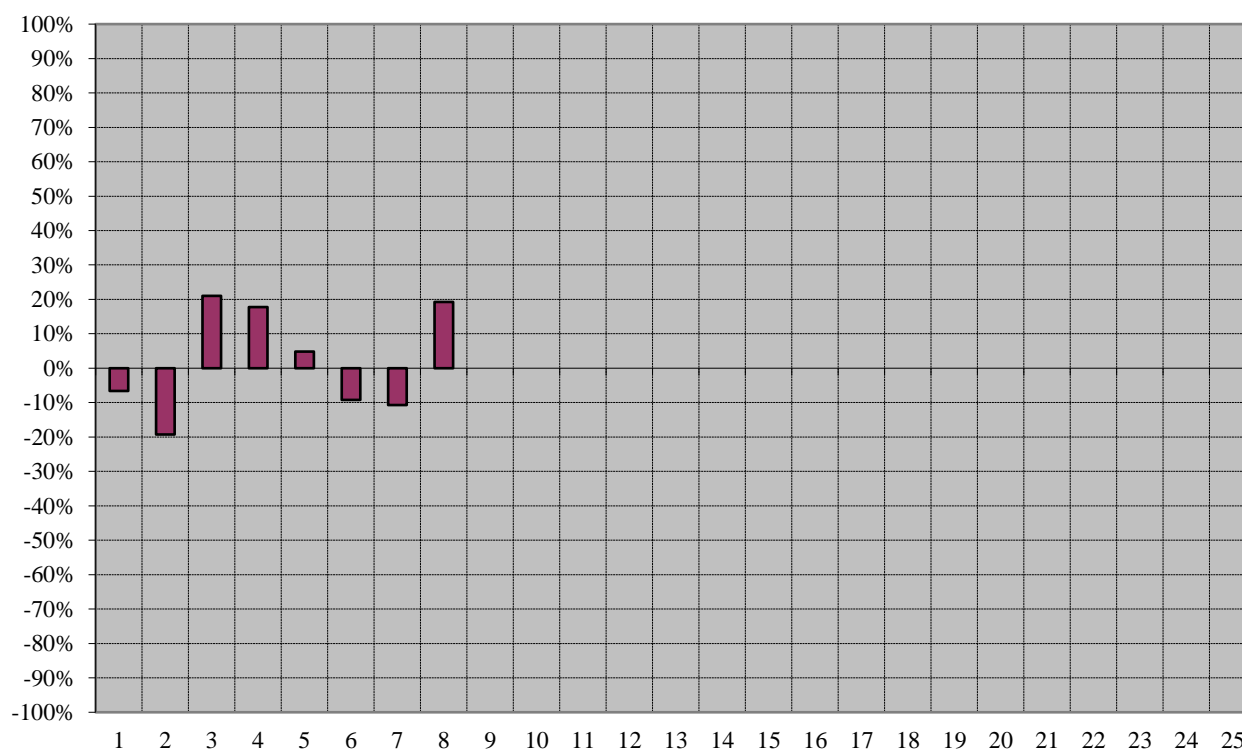
Amostra	FrentePrincipal	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	525,00	1,00	bom	seca	Caído até 5%	ao nível	médio	não	6,5	Novo Lar	Daniele	(24) 98173-3555
2	53,00	1,10	bom	seca	Caído até 5%	ao nível	médio	não	8,0	Diniz Imóveis	Adriana	(24) 99945-1123
3	705,00	1,10	bom	seca	plano	ao nível	baixo	não	8,0	Diniz Imóveis	Adriana	(24) 99945-1123
4	278,00	1,10	bom	seca	Caído até 5%	ao nível	médio	não	6,5	Aquatro	Gentil	(21) 3486-0283
5	120,00	1,00	bom	seca	Aclive até 10%	ao nível	médio	não	8,0	Tete dias	Maria	(11) 99574-7909
6	390,00	1,10	bom	seca	Aclive até 10%	ao nível	médio	não	7,0	Tete dias	Teresina Dias	(24) 99292-6813
7	481,00	1,00	bom	seca	Aclive até 10%	ao nível	médio	não	7,0	Tete dias	Teresina Dias	(24) 99292-6813
8	350,00	1,00	bom	seca	Caído até 5%	ao nível	médio	não	7,0	Tete dias	Teresina Dias	(24) 99292-6813
Avaliando	180,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio		7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zona	Fator C.A	Fator Estimativa	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	80,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,27	1,08	1,00	1,00	1,00	1,40	112,00	dentro
2	200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	160,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,88	0,88	1,00	1,00	1,00	0,81	129,60	dentro
3	67,51	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	54,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,55	1,00	1,17	0,88	1,00	1,00	1,00	1,60	86,42	dentro
4	83,48	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	66,78	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,20	1,08	1,00	1,00	1,00	1,33	88,82	dentro
5	92,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	73,86	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,42	0,88	1,00	1,00	1,00	1,35	99,71	dentro
6	120,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	96,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	115,20	dentro
7	120,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	96,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	117,12	dentro
8	89,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	71,31	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	87,71	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	100,00	93,37	(6,63)	-7%
2	200,00	161,37	(38,63)	-19%
3	67,51	81,70	14,19	21%
4	83,48	98,28	14,80	18%
5	92,33	96,82	4,49	5%
6	120,00	108,93	(11,07)	-9%
7	120,00	107,14	(12,86)	-11%
8	89,14	106,27	17,13	19%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				14%

RESÍDUOS RELATIVOS



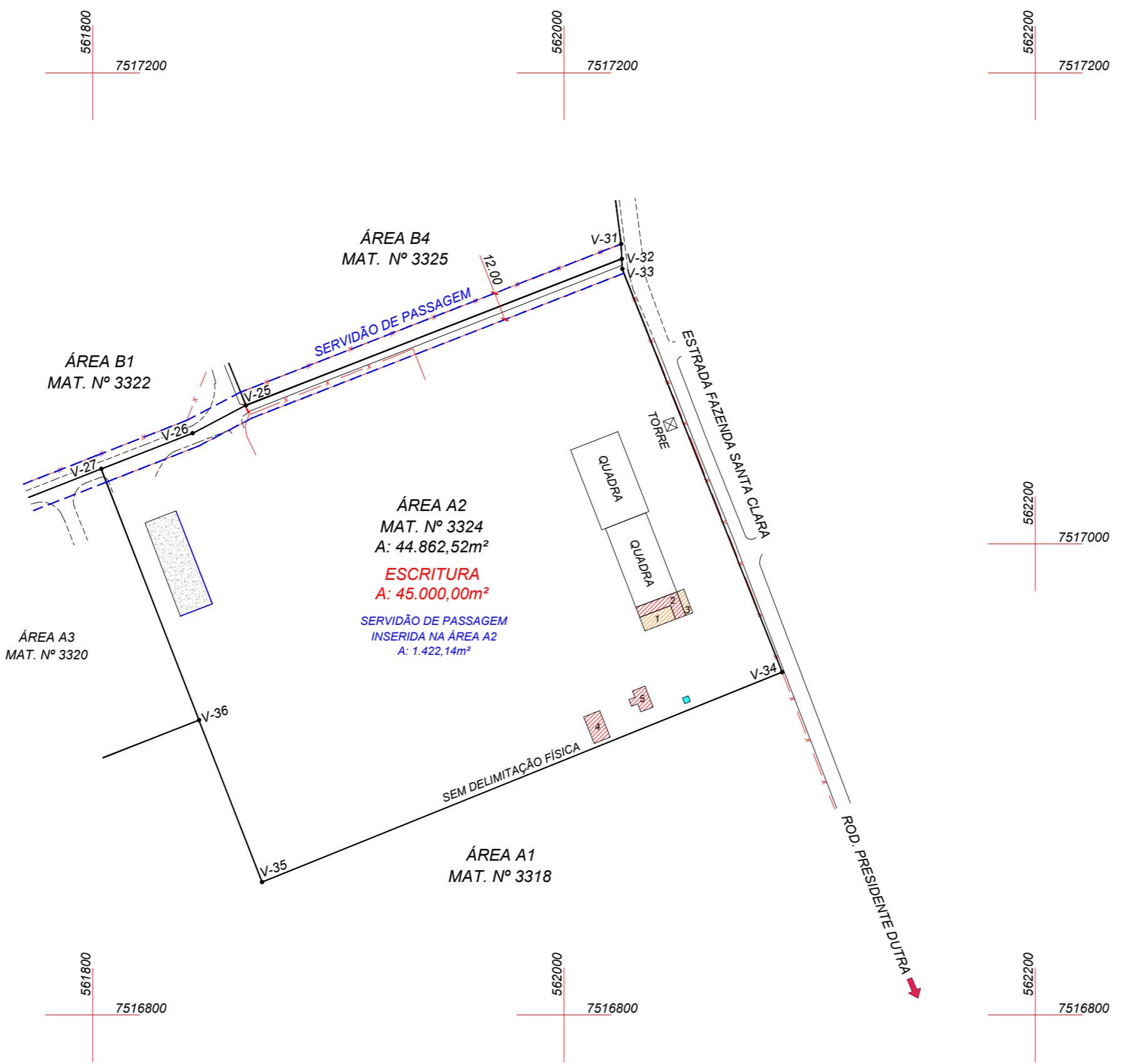
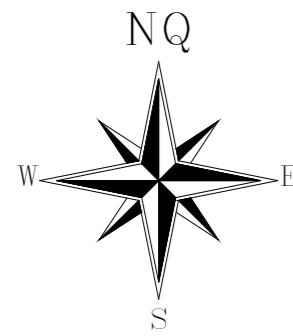
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "A2"

LADOS		AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM) metros	COORDENADAS UTM	
Vértices	Vértices			E metros	N metros
V-32	V-33	177°12'02"	4,28	562.024,731	7.517.116,740
V-33	V-34	158°23'42"	184,14	562.092,532	7.516.945,537
V-34	V-35	248°00'42"	237,98	561.871,859	7.516.856,432
V-35	V-36	338°45'11"	73,75	561.845,131	7.516.925,173
V-36	V-27	338°45'11"	114,45	561.803,658	7.517.031,839
V-27	V-26	68°39'37"	41,58	561.842,384	7.517.046,969
V-26	V-25	62°20'41"	25,54	561.865,008	7.517.058,824
V-25	V-32	68°41'59"	171,21	562.024,522	7.517.121,017

Tabela de Áreas das Construções - Área A2

Número	Área (m²)
1	86,18
2	112,04
3	33,6
4	88,41
5	62,07
TOTAL	382,3



MARCOS DE REFERÊNCIA

DESCRIÇÃO	NORTE UTM	ESTE UTM	COTA
BASE	7516904.898	561820.026	401.580

CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS

- CONSTRUÇÃO
- COBERTURA
- BASE DE CONCRETO
- TANQUE / DIQUE
- CAIXA D'ÁGUA / CASTELO D'ÁGUA
- PAVIMENTO EM ASFALTO
- PAVIMENTO EM BLOCOS INTERTRAVADOS
- PAVIMENTO EM CONCRETO
- MURO EXISTENTE
- CERCA EXISTENTE
- MEIO - FIO
- LIMITE DE ÁREAS
- VÉRTICES DE ÁREAS

NOTAS:

- 01 - MEDIDAS EM METRO, EXCETO INDICADA;
- 02 - DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000 / DATUM VERTICAL: IMBITUBA - SC.

REV.	EMISSÃO INICIAL	DATA	DMA	GILSON P.
0	EMISSÃO INICIAL	23/08/2021	DMA	GILSON P.
REV.	DESCRIÇÃO	DATA	DESENHO	APROV.

Levtop
 Tecnologia em Levantamentos Topográficos Ltda.
 Rua Promotor Francisco Chagas Bruno, 13
 Centro - Barra Mansa - RJ
 Tel.: (24) 3322-9268 / 3323-9012
 E-mail: gilson@levtop.com.br
 adm@levtop.com.br

Cliente:
MASSA FALIDA SERVATIS

Desenhista: DANIEL S. MAXIMIANO ALVES	Topógrafo: FILIPE DA SILVA DOS SANTOS
Escala: 1:2000	Folha: 01/01
Data: 23/08/2021	Revisão n°: 00

Local:
ROD. PRESIDENTE DUTRA, KM 301, RESENDE - RJ

Responsável Técnico:
Gilson Pereira Cardoso
 Engenheiro Agrônomo / Arquiteto & Urbanista
 CREA RJ-1998101388 - REG NAC. 2004530073

Nome do Arquivo Digital:
LT-0229-230821-REV00

Número ART:
XX-XXXX-XXXXXX-XX

Serviço:
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO - ÁREA A2

Assinatura:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL - ÁREA A2
 ESCALA 1:2000

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "1"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
V-34	V-34	158'42"21"	129,99	562.292.631	7.516.824.373
V-34	V-34	158'39"16"	184,42	562.292.631	7.516.824.373
V-35	V-35	264'55"43"	508,34	561.704.626	7.516.588.587
V-36	V-36	338'33"00"	146,90	561.400.947	7.516.735.234
V-48	V-48	64'43"04"	11,43	561.661.283	7.516.740.206
V-47	V-47	337'57"36"	13,79	561.666.110	7.516.752.984
V-46	V-46	67'31"04"	18,85	561.673.827	7.516.760.192
V-45	V-45	67'31"04"	12,89	561.685.440	7.516.765.121
V-44	V-44	158'36"36"	12,08	561.686.964	7.516.762.251
V-43	V-43	68'49"41"	114,62	561.733.447	7.516.834.847
V-42	V-42	338'49"11"	21,77	561.735.584	7.516.833.848
V-41	V-41	247'31"04"	41,70	561.761.168	7.516.822.505
V-40	V-40	335'09"44"	36,24	561.768.216	7.516.856.371
V-39	V-39	63'50"36"	8,41	561.775.762	7.516.860.077
V-38	V-38	335'59"44"	35,38	561.781.370	7.516.862.384
V-37	V-37	68'37"43"	89,95	561.848.131	7.516.825.173
V-36	V-36	158'49"11"	73,75	561.871.850	7.516.806.432
V-35	V-35	68'30"47"	237,98	562.092.532	7.516.946.371

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "2"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
V-32	V-32	177'12"02"	4,28	562.024.737	7.517.116.740
V-33	V-33	158'23"42"	181,14	562.082.332	7.516.965.337
V-34	V-34	248'04"42"	237,98	561.871.859	7.516.856.432
V-35	V-35	338'49"11"	73,75	561.845.131	7.516.825.173
V-36	V-36	338'49"11"	114,62	561.803.658	7.517.031.839
V-27	V-27	68'39"37"	41,58	561.842.384	7.517.046.969
V-28	V-28	62'20"41"	25,84	561.865.008	7.517.058.824
V-29	V-29	68'41"59"	117,21	562.026.522	7.517.121.071

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "3"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
V-27	V-27	158'49"11"	114,45	561.845.131	7.516.825.173
V-37	V-37	155'56"46"	35,38	561.775.762	7.516.860.077
V-38	V-38	243'50"36"	8,41	561.768.216	7.516.856.371
V-39	V-39	158'09"44"	36,24	561.761.168	7.516.822.505
V-40	V-40	72'00"00"	4,70	561.765.584	7.516.823.848
V-41	V-41	158'49"41"	21,77	561.768.447	7.516.833.847
V-42	V-42	248'49"41"	114,62	561.762.251	7.516.762.251
V-43	V-43	338'36"36"	3,08	561.685.440	7.516.765.121
V-44	V-44	247'31"04"	12,99	561.673.827	7.516.760.192
V-45	V-45	247'31"04"	18,85	561.658.110	7.516.762.984
V-46	V-46	157'57"36"	13,79	561.666.110	7.516.740.206
V-47	V-47	248'43"04"	11,43	561.650.947	7.516.735.234
V-48	V-48	338'33"36"	89,37	561.618.320	7.516.818.513
V-49	V-49	68'29"37"	32,40	561.648.489	7.516.830.410
V-50	V-50	338'11"02"	42,61	561.633.247	7.516.870.237
V-51	V-51	280'23"50"	72,18	561.562.350	7.516.883.266
V-52	V-52	338'29"44"	49,83	561.544.063	7.516.939.629
V-11	V-11	68'29"44"	151,67	561.685.201	7.516.985.227
V-29	V-29	68'27"28"	87,50	561.766.584	7.517.017.355
V-28	V-28	68'39"37"	39,80	561.803.658	7.517.031.839

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "4"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
V-11	V-11	158'29"42"	49,83	561.562.350	7.516.883.266
V-52	V-52	100'23"50"	72,18	561.833.347	7.516.870.237
V-51	V-51	158'11"02"	42,61	561.648.489	7.516.830.410
V-50	V-50	248'29"37"	32,40	561.618.290	7.516.818.513
V-49	V-49	248'29"37"	168,28	561.485.947	7.516.735.234
V-13	V-13	RIO PIRAPETINGA	124,78	561.475.020	7.516.871.552
V-12	V-12	62'42"22"	67,45	561.474.994	7.516.802.409
V-12	V-12	68'29"44"	74,95	561.544.063	7.516.939.629

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "5"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
PB-37	PB-38	100'24"34"	40,38	561.816.492	7.517.547.291
PB-36	PB-35	100'24"34"	105,60	561.800.404	7.517.528.032
PB-35	PB-34	68'39"37"	50,63	561.972.624	7.517.547.291
PB-34	V-15	173'16"58"	249,34	562.001.731	7.517.299.906
V-15	V-16	248'17"52"	31,85	561.973.787	7.517.288.128
V-16	V-17	158'14"57"	4,46	561.973.787	7.517.288.128
V-17	V-18	252'39"41"	7,54	561.966.990	7.517.281.742
V-18	V-19	338'33"36"	2,88	561.965.160	7.517.285.352
V-19	V-20	248'37"31"	95,08	561.876.616	7.517.250.897
V-20	V-21	226'12"11"	8,83	561.880.796	7.517.245.609
V-21	V-22	248'40"13"	40,45	561.821.118	7.517.230.986
V-22	V-23	293'18"19"	3,45	561.828.948	7.517.232.062
V-24	V-24	248'43"04"	31,45	561.768.447	7.517.220.648
V-24	V-25	158'09"15"	174,53	561.865.008	7.517.058.824
V-25	V-26	242'20"41"	25,84	561.842.384	7.517.046.969
V-26	V-27	248'39"37"	41,58	561.803.658	7.517.031.839
V-27	V-28	248'39"37"	39,80	561.766.584	7.517.017.355
V-28	V-29	248'27"28"	87,50	561.685.201	7.516.985.227
V-29	V-30	248'29"44"	151,67	561.648.489	7.516.929.629
V-11	V-10	355'49"58"	74,29	561.531.491	7.517.003.708
V-10	V-09	40'02'13"	231,01	561.485.947	7.517.180.574
V-09	V-08	0'04'10"	33,76	561.687.134	7.517.214.337
V-08	V-07	339'07"04"	36,20	561.674.231	7.517.248.158
V-07	V-06	16'50"29"	101,71	561.703.698	7.517.345.004
V-06	V-05	11'47'02"	44,68	561.712.823	7.517.389.244
V-05	V-04	74'09'19"	13,77	561.726.071	7.517.392.004
V-04	V-03	171'42'36"	49,94	561.746.862	7.517.440.758
V-03	V-02	338'20"31"	52,04	561.721.658	7.517.489.121
V-02	V-01	68'39"41"	27,90	561.747.271	7.517.500.181
V-01	PB-40	5'34'11"	1,71	561.741.631	7.517.503.875
PB-40	PB-39	62'34'18"	3,12	561.735.726	7.517.508.076
PB-39	PB-38	333'12'52"	43,85	561.703.623	7.517.551.718
PB-38	PB-37	83'45'41"	26,40	561.776.777	7.517.554.887

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "6"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
PB-52	PB-51	8200'73'35"	76,42	561.734.090	7.517.526.367
PB-51	PB-50	158'52"22"	24,42	561.734.090	7.517.526.367
PB-50	V-07	185'34'11"	3,71	561.747.271	7.517.500.181
V-07	V-06	248'39"41"	151,67	561.648.489	7.516.929.629
V-06	V-05	158'20"31"	52,04	561.740.853	7.517.440.758
V-05	V-04	197'12'38"	49,99	561.726.071	7.517.392.004
V-04	V-03	248'39"17"	13,77	561.712.823	7.517.389.244
V-03	V-02	191'47'02"	44,68	561.703.698	7.517.345.004
V-02	V-01	198'30'20"	101,71	561.674.231	7.517.248.158
V-01	V-00	158'09"15"	36,20	561.687.134	7.517.214.337
V-00	V-09	180'04'10"	33,76	561.687.093	7.517.180.574
V-09	V-10	229'02'13"	231,01	561.531.491	7.517.003.708
V-10	V-11	175'40'58"	74,29	561.544.063	7.516.939.629
V-11	V-12	248'29"44"	74,26	561.474.994	7.516.802.409
V-12	V-13	248'42'22"	67,45	561.475.020	7.516.871.552
V-13	V-14	RIO PIRAPETINGA	729,00	561.368.005	7.517.454.417
V-14	PB-53	71'11'02"	324,04	561.672.727	7.517.558.820

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "7"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
V-13	V-13	171'53'55"	61,42	561.070.395	7.517.239.103
V-30	V-31	172'36'51"	112,62	562.024.273	7.517.127.338
V-31	V-32	177'12'02"	4,33	562.026.522	7.517.121.071
V-32	V-25	248'41'50"	171,21	561.865.008	7.517.058.824
V-25	V-24	338'07'03"	174,53	561.736.841	7.517.220.648
V-24	V-23	68'43'03"	31,45	561.828.948	7.517.232.062
V-23	V-22	113'18'19"	3,45	561.832.119	7.517.230.986
V-22	V-21	68'40'13"	40,45	561.880.796	7.517.245.609
V-21	V-20	52'12'11"	8,83	561.876.116	7.517.250.897
V-20	V-19	68'37'31"	89,08	561.965.160	7.517.285.352
V-19	V-18	158'22'28"	2,88	561.966.990	7.517.281.742
V-18	V-17	72'39'41"	7,54	561.973.787	7.517.283.989
V-17	V-16	339'14'57"	4,46	561.972.136	7.517.288.128
V-16	V-15	68'17'33"	31,85	562.001.731	7.517.299.906

TABELA DE AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS - ÁREA "8"					
LADOS	AZIMUTE (UTM)	DISTÂNCIA (UTM)	COORDENADAS UTM		
Vértices	Vértices	metros	E metros	N metros	
M-1192	PB-65	173'55'55"	20,01	561.911.279	7.518.080.274
PB-65	PB-66	288'20'19"	217,25	561.884.448	7.518.086.775
PB-66	PB-67	188'54'21"	29,87	561.686.448	7.518.042.301
PB-67	PB-68	211'24'19"	34,38	561.688.151	7.518.012.987
PB-68	PB-69	188'32'24"	49,87	561.680.761	7.517.983.840
PB-69	PB-70	205'52'19"	45,75	561.640.757	7.517.922.676
PB-70	PB-71	189'59'29"	112,64	561.621.254	7.517.811.744
PB-71	PB-72	201'40'11"	22,78	561.613.843	7.517.790.574
PB-72	PB-73	220'38'26"	20,50	561.599.500	7.517.775.010
PB-73	PB-74	135'48'41"	145,50	561.700.977	7.517.610.739
PB-74	PB-75	205'44'58"	73,75	561.668.964	7.516.824.373
PB-75	PB-53	175'13'42"	45,55	561.672.727	7.517.558.820
PB-53	V-14	251'11'58"	224,04	561.368.005	7.517.454.417
V-14	M-1190	RIO PIRAPETINGA	970,13	561.695.729	7.516.082.167
M-1190	M-1192	87'51'05"	213,58	561.908.163	7.516.100.175

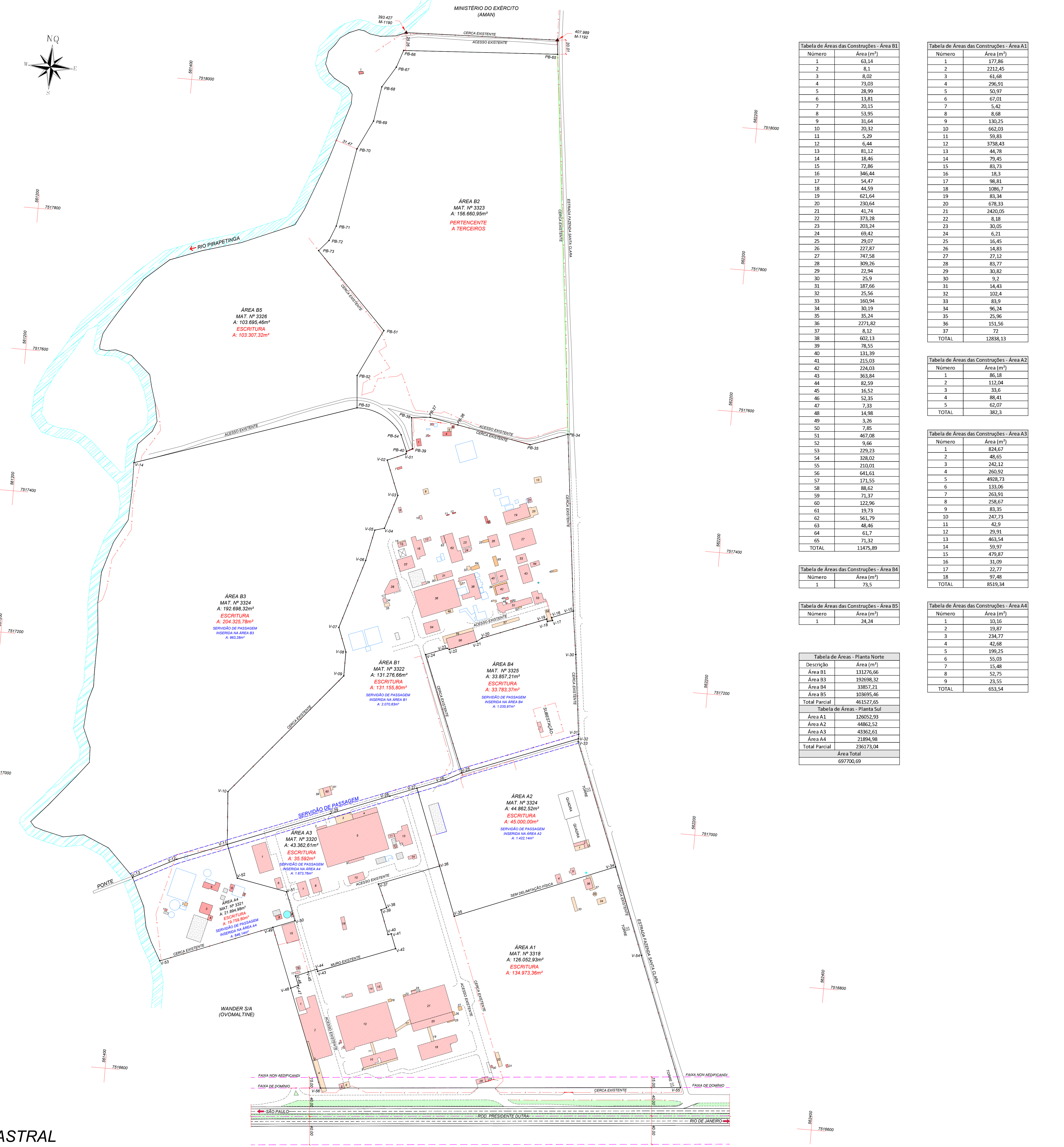


Tabela de Áreas das Construções - Área B1	
Número	Área (m²)
1	63,14
2	8,1
3	6,02
4	73,03
5	28,99
6	13,81
7</	

Comarca de Resende – Estado do Rio de Janeiro
REGISTRO DE IMÓVEIS – 4º OFÍCIO
 Av. Gustavo Jardim, 371 – Centro
 Resende – RJ – Tel/Fax (24) 3359-0414

LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

Matricula	Ficha
3319	01

MATRÍCULA Nº 3319

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA A-2 desmembrada da Gleba A – Área Unificada, composta de partes desmembradas dos lotes 14, 13 e 14, Gleba 1 da antiga Colônia Barão de Hirsch, e a Granja Esperança, situada em zona urbana do 6º distrito deste município, Vila de Pedra Selada, com área de 45.000,00m², com as seguintes características e confrontações: partindo do ponto P.6A segue 254,24m em linha reta de arame confrontando a direita com a Estrada de Existente que separa a área Gleba “A” e a área Gleba “B” até o ponto PA.17; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 90º00’00” segue 177,00m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a direita com as Áreas “A3” e “A1” até o ponto PA.15; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 90º00’00” segue 254,24m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a direita com a Área “A1” até o ponto PA.16; deste ponto para a esquerda com ângulo interno de 90º00’00” segue 177,00m em linha reta com cerca de arame e tela confrontando a direita com a Estrada Municipal Existente até o ponto de origem P.6A. **CADASTRO NA PREFEITURA:** 24.4.22.08.03.000. Respectivas benfeitorias no total de 254,78m², assim descritas: **PRÉDIO A46** – Banheiros da Chácara, com área de 56,03m²; **PRÉDIO A47** – Vestiários e sauna da chácara, com área de 102,75m²; **PRÉDIO A59** – Casa residencial 2 da chácara, com área de 96,00m². **PROPRIETÁRIA:** SERVATIS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 06.697.008/0001-35, com sede na Rodovia Presidente Dutra, Km 300,5, s/nº, Fazenda da Barra, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 2481 desta Serventia. Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-1-3319 – CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face ao desmembramento averbado nesta data no ato AV-50 da matrícula 2481 desta Serventia. Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-2-3319 - CONSIGNAÇÃO: Consta registrado em 26/04/06 no ato R.36 da matrícula 2481 (registro anterior) Hipoteca de 1º Grau assim descrita: Pela Escritura Pública de Contrato de Financiamento mediante abertura de crédito nº 06.2.0072.1 e Escritura de aditivo ao contrato de financiamento, lavradas no 1º Serviço Notarial de Resende, no livro 197, folhas 108/147 e livro 198, folhas 021/057 respectivamente, prenotada em 20 de abril de 2006, sob o nº 5058 às folhas 147 do livro 1A, fica registrada a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por SOLUCIA S.A., com sede na Rodovia Presidente Dutra Km 300,5, s/nº, bairro Fazenda da Barra, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 06.697.008/0001-35 em favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES, empresa pública federal, com sede em Brasília, Distrito federal, e serviços na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile nº 100, inscrito no CNPJ sob nº 33.657.248/0001-89, pelo valor de R\$46.315.103,00 (quarenta e seis milhões trezentos e quinze mil e cento e três reais) dividido em 4 (quatro) sub créditos: Sub crédito “A” no valor de até R\$23.964.503,00 (vinte e três milhões, novecentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e três reais), sub crédito “B” no valor de R\$ 10.307.700,00 (dez milhões, trezentos e sete mil e setecentos reais), sub crédito “C” no valor de R\$ 9.752.900,00 (nove milhões, setecentos e cinquenta e dois mil e novecentos reais) e sub crédito “D” no valor de R\$ 2.290.000,00 (dois milhões e duzentos e noventa mil reais). **DOS JUROS E FORMA DE PAGAMENTO:** Sobre o principal da dívida incidirão juros de 2% (dois por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo – TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a seguinte sistemática: I. Quando a TJLP for Superior a 6% (seis por cento) ao ano: a) o montante corresponde à parcela da TJLP que vier exceder 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês da vigência do Contrato e



(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-2): no seu vencimento ou liquidação, deslocando-se para o primeiro dia útil subsequente todo vencimento que ocorra em sábados, domingos ou feriados nacionais, inclusive os bancários, sendo os encargos calculados até essa data, e se iniciando, também a partir dessa data, o período seguinte regular de apuração e cálculo dos encargos, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos financeiros ocorridos no período: $TC = [(1+TJLP)/1,06]^{n/360} - 1$, sendo: TC – termo de capitalização; TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e n – número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor do Contrato. b) O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% (seis por cento) ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros ou na data de vencimento ou liquidação do Contrato, observado o disposto na alínea “a”, e considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. II – Quando a TJLP for igual ou inferior a 6% (seis por cento) ao ano: O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros ou na data de vencimento ou liquidação do Contrato, sendo considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade. O montante apurado nos termos do inciso I, alínea “a” que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida, será exigível da seguinte forma: Sub crédito “A” em 84 (oitenta e quatro) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo deste sub crédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de abril de 2007 e a última em 15 (quinze) de março de 2014, Sub crédito “B”, “C” e “D”: em 78 (setenta e oito) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo dos respectivos Sub créditos, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de outubro de 2007 e a última em 15 (quinze) de março de 2014. O montante apurado nos termos do inciso I, alínea “b”, ou do inciso II será exigível da seguinte forma: Sub crédito “A”: trimestralmente, no dia 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de março de 2007, e mensalmente, a partir do dia 15 de abril de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do contrato; Sub crédito “B”, “C” e “D”: trimestralmente, no dia 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de setembro de 2007, e mensalmente, a partir do dia 15 de outubro de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do contrato. O terreno foi avaliado em R\$ 3.146.000,00 (três milhões, cento e quarenta e seis mil reais), as edificações avaliadas em R\$ 7.540.120,00 (sete milhões, quinhentos e quarenta mil e cento e vinte reais), e o conjunto de máquinas e equipamentos descritos no contrato foram avaliados em R\$ 26.547.000,00 (vinte e seis milhões quinhentos e cinquenta e sete mil reais). Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

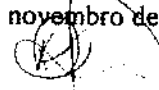
AV-3-3319 - CONSIGNAÇÃO: Consta registrado em 27/04/06 no ato R.37 da matrícula 2481 (registro anterior) Hipoteca de 2º Grau assim descrita: Pela Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real e Escritura de Aditivo à escritura de contrato de abertura de crédito fixo nº 172171.01, lavradas no 1º Serviço Notarial de Resende, no livro 197, folhas 148/187 e livro 198, folhas 058/059 respectivamente, prenotada em 24 de abril de 2006, sob o nº 5059 às folhas 147 verso do livro 1A, fica registrada a HIPOTECA EM 2º GRAU do imóvel dada por SOLUCIA S.A., com sede na Rodovia Presidente Dutra Km 300,5, s/nº, Bairro Fazenda da Barra, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 06.697.008/0001-35 em favor do BANCO ABN AMRO REAL S.A., com sede na Av. Paulista nº 1374, 3º andar, Estado de São Paulo, Município de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$15.438.400,00 (quinze milhões quatrocentos e trinta e oito mil e quatrocentos reais). PRAZOS: O prazo de carência é de 03 (três) meses, contados a partir do dia 15 (quinze) subsequentemente à data da formalização jurídica da operação, vencendo-se o encargo em parcelas mensais e sucessivas, sendo o vencimento da primeira parcela em 15/06/2006. A primeira parcela do principal vence em 15/07/2006 e a última em 15/03/2014, sendo que as prestações são

(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-3): mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do término do prazo de carência. JUROS: Taxa de juros de 4% (quatro por cento) a.a. acima da TJLP, divulgada pelo BACEN, incluído o "Del Credere" de 3,00% (três por cento) a.a. observada a seguinte sistemática: I – O montante corresponde à parcela da taxa de juros de longo prazo – TJLP que vier a exceder a 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês de vigência do contrato e o seu vencimento ou liquidação, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos ocorridos no período: $TC = [(1+TJLP)/1,06]^{n \cdot 360} - 1$, sendo: TC – termo de capitalização; TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e n – número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor do Contrato. O montante referido neste inciso, que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida, será exigível juntamente com as parcelas de principal. II – Quando a taxa de juros de longo prazo – TJLP for superior a 6% (seis por cento) ao ano: o percentual de juros fixado de 4% (quatro por cento) a.a. incluído o "Del Credere" de 3,00% (três por cento) ao ano, acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% (seis por cento) ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionados, ou na data de vencimento ou liquidação do contrato observado o disposto no inciso I acima e considerando para cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas, III – quando a TJLP for igual ou inferior a 6% (seis por cento) ao ano: O percentual de juros de 4% (quatro por cento) ao ano, incluído o "Del Credere" de 3,00% (três por cento) ao ano, acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionados, ou na data de vencimento ou liquidação do contrato, sendo considerado, para cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas; o montante apurado nos termos dos incisos II ou III, conforme o caso, será exigível trimestralmente durante o prazo de carência e, mensalmente, durante o período de amortização, juntamente com as prestações do principal, e no vencimento ou liquidação do contrato. O terreno foi avaliado em R\$ 3.146.000,00 (três milhões, cento e quarenta e seis mil reais), as edificações avaliadas em R\$ 7.540.120,00 (sete milhões, quinhentos e quarenta mil e cento e vinte reais), e o conjunto de máquinas e equipamentos descritos no contrato foram avaliados em R\$ 26.547.000,00 (vinte e seis milhões quinhentos e quarenta e sete mil reais). Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.



AV-4-3319 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 19/03/07 no ato AV.42 da matrícula 2481 (registro anterior) renegociação da dívida hipotecária em 1º grau objeto do ato R.36 assim descrita: Nos termos da escritura lavrada em 09/03/2007 nesta Serventia, Livro 032, fls. 128/134, protocolada sob o n. 5200, em 14/03/2007, fica averbado que o BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES e a SERVATIS S/A, já qualificadas no referido ato, acordaram reduzir o valor global do crédito garantido pela hipoteca objeto do ato R-7 de R\$ 46.315.103,00 para R\$ 36.761.350,69, em valores apurados na data-base de 14/03/2006. Em consequência ao pactuado, acordaram em I – Transferir R\$ 753.947,69 apurados na data-base de 14/03/2006, do Subcrédito "B" do contrato, para o Subcrédito "C", que passará de R\$ 9.752.900,00 para R\$ 10.506.847,69, em valores apurados na data-base de 14/03/2006; e, II – Cancelar o saldo do Subcrédito "B", de R\$ 9.553.752,31, apurado na data-base de 14/03/2006. No referido 2º aditivo foram alteradas também as cláusulas 1ª, 2ª, 3ª, 6ª, 10ª e 13ª do contrato original, alterando os seguintes elementos consignados no registro anterior: AMORTIZAÇÃO: O principal da dívida decorrente de cada Subcrédito deve ser pago ao BNDES da seguinte forma: I – Subcrédito "A": em 84 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo deste Subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15/10/2007 e a última em 15/09/2014, observado o disposto na Cláusula Nona; e, II – Subcréditos "C" e "D": em 78 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo dos respectivos Subcréditos,



(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-4): dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15/10/2007 e a última em 15/03/2014, observado o disposto na Cláusula Nona. A beneficiária se compromete a liquidar em 15/09/2014, com as últimas prestações da amortização, todas as obrigações do presente Contrato. JUROS: Sobre o principal da dívida da BENEFICIÁRIA incidirão juros de 2% (dois por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo – TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a seguinte sistemática. I – Quando a TJLP for superior a 6% (seis por cento) ao ano: a) O montante corresponde à parcela da TJLP que vier a exceder 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês da vigência deste Contrato e no seu vencimento ou liquidação, observado o disposto na Cláusula Nona, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos financeiros ocorridos no período: $TC = [(1 + TJLP)/1,06]^{n/360} - 1$ (termo de capitalização igual a, abre colchete, razão entre a TJLP acrescida da unidade, e um inteiro e seis centésimos, fecha colchete, elevado à potência correspondente à razão entre “n” e trezentos e sessenta, deduzindo-se de tal resultado a unidade), sendo: TC – termo de capitalização; TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e n – número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor deste Contrato. b) O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), referido ao “caput” desta Cláusula, acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% (seis por cento) ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação deste Contrato, observado o disposto na alínea “a”, e considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. II – Quando a TJLP for igual ou inferior a 6% (seis por cento) ao ano: O percentual de 2% (dois por cento) ao ano acima da TJLP (remuneração), referido no “caput” desta Cláusula, acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação deste Contrato, sendo considerados, para o cálculo diários de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. PARÁGRAFO PRIMEIRO: O montante referido no inciso I, alínea “a”, que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida será exigível nos termos da Cláusula Sexta. PARÁGRAFO SEGUNDO: O montante apurado nos termos do inciso I, alínea “b”, ou do inciso II será exigível da seguinte forma: I. Subcrédito “A”: trimestralmente no dias 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro, no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de dezembro de 2006, e mensalmente, a partir do dia 15 de outubro de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação deste Contrato, observado o disposto na Cláusula Nona; II. Subcréditos “C” e “D”: trimestralmente, no dia 15 (quinze) dos meses de março, junho, setembro e dezembro, no período compreendido entre 15 de março de 2006 e 15 de dezembro de 2006, e mensalmente a partir do dia 15 de outubro de 2007, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação deste Contrato, observado o disposto na Cláusula Nona. PARÁGRAFO TERCEIRO: O montante apurado nos termos do inciso I, alínea “b”, ou do inciso II, do “caput” desta Cláusula, no período compreendido entre 15 de dezembro de 2006 e 15 de setembro de 2007, será capitalizado mensalmente, sendo exigível nos termos da Cláusula Sexta. Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino. 

AV-5-3319 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 19/03/07 no ato AV.43 da matrícula 2481 (registro anterior) renegociação da dívida hipotecária em 2º grau objeto do ato R.37 assim descrita: Nos termos da escritura lavrada em 09/03/2007 nesta Serventia, Livro 032, fls. 128/134, protocolada sob o n. 5201, em 14/03/2007, fica averbado que o BANCO ABN AMRO S/A e a SERVATIS S/A, já qualificadas no referido ato, aditaram o contrato original, tendo por objetivo as seguintes condições: - (a) o reescalonamento da dívida da creditada, mediante suspensão, no período de 15/01/2007 a 15/06/2007, da amortização dos Subcréditos “A” e “B”, mantido nesse período o pagamento mensal dos juros, e reinício da amortização em 15/07/2007 com término em 15/03/2014; - (b) a inclusão do Subcrédito “C”, no valor de R\$ 16.500.000,00, a ser provido com recursos ordinários do BNDES, mediante repasse à creditada, com a finalidade de renovar as obrigações decorrentes dos contratos nºs 52.4134497, 006.00438706, 600686306 e 604387061. No referido 2º aditivo foram alteradas também

(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-5): cláusulas do contrato original, alterando os seguintes elementos consignados no registro anterior: PRAZOS - 5. Deverão ser observados os seguintes prazos: 5.1. Utilização do Subcrédito "C": Até 12 (doze) meses, contados da data da formalização jurídica da operação. 5.2. Carência do Subcrédito "C": 12 (doze) meses, contados a partir do dia 15 (quinze) subsequente à data da formalização jurídica da operação. 5.3. Amortização dos Subcréditos "A" e "B": de 15 de junho de 2006 a 15 de março de 2014, com suspensão da amortização durante o período de 15 de janeiro de 2007 a 15 de junho de 2007. 5.4. Amortização do Subcrédito "C": 36 (trinta e seis) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor principal vencendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do término do prazo de carência. JUROS - 6. Incidirão juros calculados na forma a seguir discriminada: 6.1. Juros sobre o Subcrédito "A" e "B" calculados dia a dia sobre o saldo devedor atualizado dos Subcréditos "A" e "B", sendo exigíveis mensalmente no prazo de amortização mencionado na Cláusula Quinta, inclusive durante o período de suspensão da amortização. 6.2. Juros sobre o Subcrédito "C" às seguintes taxas: (I) - a serem cobrados ao ABN AMRO pelo BNDES: 1% (um por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulga pelo Banco Central do Brasil; e (II) - a serem cobrados à CREDITADA pelo ABN AMRO: 4% (quatro por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulga pelo Banco Central do Brasil. Os juros serão calculados dia a dia sobre o saldo devedor atualizado do Subcrédito "C", capitalizados mensalmente durante o prazo de carência, e exigíveis, mensalmente, durante o período de amortização, juntamente com as prestações do principal. Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-6-3319 - CONSIGNAÇÃO: Consta registrado em 24/08/12 no ato R-46 da matrícula 2481 (registro anterior) Penhora assim descrita: TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de registro de Penhora nº 1062/2012/MND de 26/07/12, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, prenotado sob o nº 6432 em 17/08/12, extraído dos autos do Processo nº 0006161-03.2011.8.19.0045, na qual constam como réus: Servatis S/A, Ulrich Meier, Rita de Cássia Souza Marques de Lima, Uataul Teixeira de Lima, Marcos Tadeu de Castro e Patrícia Azevedo Macedo. DEPOSITÁRIO: SERVATIS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 06.697.008/0001-35, com sede na Rodovia Presidente Dutra, s/nº, Km 300,5, Fazenda da Barra, nesta cidade. VALOR DA DÍVIDA: R\$30.300.000,00. EXEQUENTE: BANCO SANTANDER, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041/2235, Bloco A, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP. EXECUTADO: SERVATIS S/A, já qualificada anteriormente. Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

AV-7-3319 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 03/09/12 no ato AV-50 da matrícula 2482 (registro anterior) Acordo Judicial referente à dívida hipotecária de 1º grau assim descrito: Nos termos do requerimento de 18/07/12, instruído pelo Acordo de 27/04/12, homologado por Sentença de 08/05/12, assinada pelo MM Juiz de Direito da 1ª Vara Federal desta comarca, Dr. Paulo Pereira Leite Filho, prenotado sob o nº 6436 em 21/08/12, fica averbado que o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES e a Servatis S/A acordaram o seguinte: VALOR DA DÍVIDA: Confissão do valor de R\$47.856.656,54, relativo ao saldo devedor total do contrato de financiamento mediante abertura de crédito nº 06.2.0072.1, de 14/03/06 e seus aditivos, na data base de 15/03/11, assim discriminado: Subcrédito A no valor de R\$35.074.540,98; Subcrédito B no valor de R\$12.782.115,56. JUROS: Sobre o principal da dívida da DEVEDORA incidirão juros de 2 % ao ano (a título de remuneração), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a seguinte sistemática: I - Quando a TJLP for superior a 6% (seis por cento) ao ano: a) O montante correspondente à parcela da TJLP que vier a exceder 6% (seis por cento) ao ano será capitalizado no dia 15 (quinze) de cada mês da vigência do Acordo Judicial e no seu vencimento ou liquidação, observado o disposto na Condição Geral nº 12, e apurado mediante a incidência do seguinte termo de capitalização sobre o saldo devedor, aí considerados todos os eventos



(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-7): financeiros ocorridos no período: $TC = [(1 + TJLP)/1,06]^{n \cdot 360} - 1$ (termo de capitalização igual a, abre colchete, razão entre a TJLP acrescida da unidade, e um inteiro e seis centésimos, fecha colchete, elevado à potência correspondente à razão entre n e trezentos e sessenta, deduzindo-se de tal resultado a unidade), sendo: TC – termo de capitalização; TJLP – Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e N – número de dias existentes entre a data do evento financeiro e a data de capitalização, vencimento ou liquidação da obrigação, considerando-se como evento financeiro todo e qualquer fato de natureza financeira do qual resulte ou possa resultar alteração do saldo devedor do Acordo Judicial; **b)** O percentual de 2% ao ano acima da TJLP (remuneração), referido no “caput” desta Condição, acrescido da parcela não capitalizada da TJLP de 6% ao ano, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, observado o disposto na alínea “a”, e considerado, para o cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. **II** - Quando a TJLP for igual ou inferior a 6% ao ano: O percentual de 2% ao ano acima da TJLP (remuneração), referido no “caput” desta Condição, acrescido da própria TJLP, incidirá sobre o saldo devedor, nas datas de exigibilidade dos juros mencionadas no Parágrafo Segundo ou na data de vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, sendo considerado, para cálculo diário de juros, o número de dias decorridos entre a data de cada evento financeiro e as datas de exigibilidade acima citadas. O montante referido no inciso I, alínea “a”, que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida, será exigível nos termos da Condição Geral nº 9. O montante apurado nos termos do inciso I, alínea “b”, ou do inciso II será: Para o Subcrédito A: capitalizado mensalmente no período compreendido entre a data-base e o dia 15 do trigésimo sexto mês subsequente à data da formalização do acordo e exigível mensalmente a partir do dia 15 do trigésimo sétimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial, juntamente com as prestações de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, observando o disposto na Condição Geral nº 12; e Para o Subcrédito B: capitalizado mensalmente no período compreendido entre a data-base e o dia 15 do centésimo vigésimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial e exigível em prestação única, com vencimento no dia 15 do centésimo vigésimo primeiro mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial, juntamente com a prestação única de amortização, e no vencimento ou liquidação do Acordo Judicial, passível de dispensa condicionada à quitação integral das obrigações financeiras relativas ao Subcrédito A, observando o disposto na Condição Geral nº 12. PROCESSAMENTO E COBRANÇA DA DÍVIDA: A cobrança do principal e encargos será feita mediante Aviso de Cobrança expedido pelo BNDES, com antecedência, para a devedora, liquidar aquelas obrigações nas datas de seus vencimentos. O não recebimento do Aviso de Cobrança não eximirá a devedora da obrigação de pagar as prestações de principal e os encargos nas datas estabelecidas no Acordo Judicial. PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO: Subcrédito “A”, a ser amortizado em 120 prestações mensais e sucessivas, de acordo com o seguinte cronograma: 36 prestações mensais e sucessivas fixas, cada uma no valor de R\$ 128.000,00, vencendo a primeira no dia 15 do primeiro mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial e a última no dia 15 do trigésimo sexto mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial; 84 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no dia 15 do trigésimo sétimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial e a última no dia 15 do centésimo vigésimo mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial, sendo cada uma destas prestações correspondentes em valor a 1/84 do saldo devedor vincendo no dia 15 do trigésimo sexto mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial. Subcrédito B, a ser amortizado em prestação única, com vencimento no dia 15 do centésimo vigésimo primeiro mês subsequente à data da formalização do Acordo Judicial. Dispensa Condicionada do Subcrédito “B”: Verificado o integral cumprimento das obrigações financeiras estabelecidas para a amortização do subcrédito A, o subcrédito B terá seu pagamento dispensado. Resende, 08 de novembro de 2012. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino.

R-8-3319 – TÍTULO: Penhora. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Penhora nº MAN.0901.001232-8/2012 de 26/06/12, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Federal desta comarca, extraído dos autos do Processo nº 0000067-83.2011.4.02.5109 (2011.51.09.000067-1), prenotado sob o nº 6504 em 19/11/12. DEPOSITÁRIO: ANTÔNIO CARLOS MARQUES DA CONCEIÇÃO, portador do RG nº 15182398 - 4 expedido pela SSP/SP, residente na Rod. Pres. Dutra, Km 300,5, Fazenda da Barra.

MAT: 3319

Ficha nº 04

(CONTINUAÇÃO DO ATO R-8): nesta cidade, representante legal da empresa ora executada. VALOR DA DÍVIDA: R\$47.856.656,54. EXEQUENTE: BNDES – BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SOCIAL, já qualificada anteriormente. EXECUTADA: SERVATIS S/A, já qualificada anteriormente. Resende, 27 de fevereiro 2013. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino. *Emolumentos recebidos* (Selo).

(R).1 ato
RTE00454 GCU

AV-9-3319 - INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Ofício de nº 1419/2013/OF de 10/10/13, extraído dos autos nº 0010378-21.2013.8.19.0045, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca e devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara respectiva, Dr. Marvin Ramos Rodrigues Moreira, prenotado sob o nº 6686 em 17/10/13, fica averbada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. Resende, 12 de novembro de 2013. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino. *Emolumentos recebidos*: RS118,28, sendo RS71,53 (tab. 7, n 1), RS7,58 (Arquivamento), RS15,82 (FETJ), RS3,95 (FUNDPERJ), RS3,95 (FUNPERJ), RS3,16 (FUNARPEN), RS1,43 (Ato Gratuito), RS10,86 (Mútua).

(R).1 ato
RTN19779 XMM

AV-10-3319 - CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Ofício nº 306/2014/OF expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, referente ao processo nº 0010378-21.2013.8.19.0045, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da Vara respectiva, Dr. Marvin Ramos Rodrigues Moreira, prenotado sob o nº 6846 em 11/06/14, fica cancelada a Indisponibilidade objeto do ato AV-9. Resende, 26 de junho de 2014. Eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Responsável pelo Expediente, digitei e assino. *Emolumentos recebidos*: RS123,39, sendo RS75,71 (tab. 7, n 1), RS8,02 (Arquivamento), RS16,74 (FETJ), RS4,18 (FUNDPERJ), RS4,18 (FUNPERJ), RS3,34 (FUNARPEN), RS1,51 (Ato Gratuito), RS11,71 (Mútua). EAHD 37881 JJQ

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 4º OFÍCIO DE RESENDE

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula a que se refere, constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Selo de Fiscalização Eletrônico **EAKX89370 EEG**

Consulte a validade do selo em:

<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valor: 77,18.

Resende -RJ, 11/09/2014.

Fernanda Siqueira de Mendonça
Substituta - Mat: 94/12029

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE - RJ
Rua João B. V. de Moraes, 64
Barbosa Lima
FERNANDA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/12029