

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ELETROZEMA S/A

CNPJ 26.404.731/0001-96

AVENIDA JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR

Nº 5.005

**BAIRRO SÃO GERALDO (CHÁCARA SANTA MÔNICA)
ARAXÁ/MG**

Valéria das Graças Vasconcelos

CREA/MG: 74.578/D
IBAPE¹/MG: 650

**CONSELHEIRA DO CREA/MG - CÂMARA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA CIVIL
COORDENADORA ADJ. DA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E
ARBITRAGENS.
DIRETORA TÉCNICA DO IBAPE-MG**

CERTIFICADA pelo IBAPE NACIONAL, Entidade Federativa Nacional que congrega as entidades estaduais formadas por profissionais e empresas atuantes nas áreas de avaliações e perícias de engenharia, participante do Colégio das Entidades Nacionais – CDEN – órgão consultivo do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, filiado a organismos internacionais que tratam do aprimoramento dos profissionais, como a UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) e de normas internacionais de Avaliação, como o IVSC (International Valuation Standards Council), para **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE BENS**.

MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DA ABNT para Revisão da Norma para ABNT NBR 13752:1996 Perícias de Engenharia na Construção Civil - CE-002:134.003 – Comissão de Estudo de Perícias de Engenharia na Construção Civil

MEMBRO DA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DO IBAPE/MG para elaboração da Norma para DESAPROPRIAÇÕES E SERVIDÕES.

RELATORA NA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DO IBAPE/MG para elaboração da Norma para VISTORIAS CAUTELARES.

RELATORA NA COMISSÃO TÉCNICA DE ESTUDOS DO IBAPE/MG para elaboração da Norma para RECEBIMENTO E ENTREGA DE OBRAS.

¹ Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



AVALIPER

Mecanismos e Soluções em Engenharia
de Avaliações e Perícias

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE:

Avaliações do Patrimônio e Arbitramentos de Aluguéis

- ✓ Complexos Industriais
- ✓ Imóveis Urbanos
- ✓ Comerciais
- ✓ Edificação
- ✓ Fundo de Comércio
- ✓ Residenciais
- ✓ Imóveis Rurais (INCLUSIVE PARA FINS DE ITR/VTN)

➤ Engenharia de Valores

- ✓ Viabilidade Técnica
- ✓ Avaliação Econômica

➤ Perícias

- ✓ Judiciais
- ✓ Assistência Técnica
- ✓ Conciliação e Mediação
- ✓ Cautelares
- ✓ Ambientais
- ✓ Inspeção Predial
- ✓ Vistoria para recebimento de Unidade pós conclusão da obra

➤ Organização Patrimonial

- ✓ Avaliação dentro do novo contexto contábil dos ativos em conformidade com a Lei 11.638, com destaque específico para os pronunciamentos do CPC 01,27,28,29,31 e ICPC 10

(31) **3225-2918**
3234-2918

www.avaliper.com.br
contato@avaliper.com.br

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



1.1.0 – SOLICITANTES

ELETROZEMA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.404.731/0001-96, estabelecida à Av. José Ananias de Aguiar, nº 5.005 – Bairro São Geraldo (Chácara Santa Mônica), município de Araxá / Minas Gerais, CEP: 38180-000.

1.2.0 - OBJETO

Constitui o objeto deste trabalho **IMÓVEL COMERCIAL/INDUSTRIAL**, situado no Bairro São Geraldo (Chácara Santa Mônica), em Araxá/MG, com frente para a Av. José Ananias de Aguiar nº 5.005 – Bairro São Geraldo (Chácara Santa Mônica), município de Araxá / Minas Gerais, CEP: 38180-000.

1.3.0 – OBJETIVO DOS TRABALHOS

Este Trabalho de Avaliação tem como finalidade determinar o VALOR DE MERCADO para o **imóvel comercial/industrial**, identificado no item 1.2.0, acima. Para tanto, foi levado a efeito um levantamento de suas características de constituição e respectivos perfis comerciais.

De acordo com a NBR-14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – Parte 01 - o conceito de valor de mercado compreende a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

1.4.0 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **11 de maio de 2018**, ocasião em que foram realizadas as atividades de identificação, vistorias, tomadas fotográficas e análise de documentação pertinente.

1.5.0 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação da área de terreno foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, ou seja, a definição do valor foi realizada através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas de acordo com o que preconiza a NBR-14653 da ABNT (Avaliação de Bens).

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos valores foram ponderados respeitando-se os GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO definidos nas normas acima referenciadas, condicionados à abrangência das pesquisas realizadas, à confiabilidade e adequação dos dados e informações coletadas e aplicação do processo avaliatório ao menor grau de subjetividade.

Para as BENFEITORIAS AGREGADAS e EDIFICADAS será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTOS DE REPRODUÇÃO. Por este Método, o custo das benfeitorias é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes. Entende-se por benfeitoria qualquer melhoramento, incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou dano.

Tendo-se em vista que estas benfeitorias passam a fazer parte integrante de um bem imóvel, não se pode separá-las de todo, pois, não são encontradas à venda isoladamente, ficando impossibilitada a sua avaliação pelo método comparativo de dados de mercado.

O que se pode fazer é avaliar os custos necessários para reproduzir uma benfeitoria avaliando, através de composição de custos, devendo ainda, ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou obsolescência funcional, se houver.

1.6.0 – GRAUS DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO

Os graus de Precisão e de Fundamentação das avaliações foram condicionados à abrangência das pesquisas realizadas, à confiabilidade e adequação dos dados e informações coletadas e aplicação do processo avaliatório ao menor grau de subjetividade.

1.7.0 - CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

Este trabalho segue as condições abaixo relacionadas e com as seguintes limitações:

-  Foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis;
-  Não foi realizada análise quanto à legitimidade da documentação jurídica dos bens, nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento dos trabalhos.
-  Não constaram do escopo os serviços de aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé.
-  O trabalho e os resultados finais obedecem a condições pré-combinadas entre as partes contratantes; são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização em conexão com qualquer outro ou sua exibição para terceiros;
-  A Empresa avaliadora não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios;
-  Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensaram-se investigações concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, assim como questões relacionadas ao meio ambiente (passivos ambientais, inserção em área de proteção ambiental, etc.), providências estas consideradas de caráter jurídico-legal.
-  Consideram-se os imóveis livres e desimpedidos de quaisquer ônus.

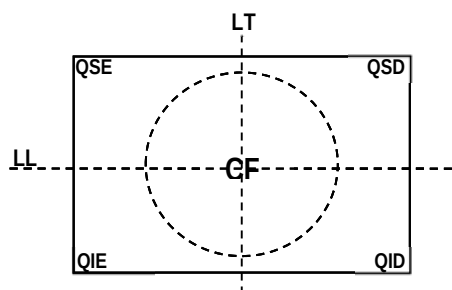
1.8.0 – SITUAÇÕES DE ATENÇÃO

Sim	Não	Informação não acessível	Ocorrências
☐	☒	☐	Bens gravados a terceiros ou com ônus. Ressalta-se que a matrícula fornecida é atualizada.
☒	☐	☐	Divergências entre as características reais e a descrição constante dos documentos do bem. Matrícula com descrição antiga.
☐	☒	☐	Bens em regime de comodato, exceto quando houver a anuência do comodatário.
☐	☒	☐	Imóvel cuja propriedade seja resolúvel.
☐	☒	☐	Imóveis que não estejam regularmente cadastrados nos órgãos competentes.
☐	☒	☐	Imóveis sem demarcação ou com certidão de registro da matrícula que não configure, claramente, os limites e confrontações.
☐	☒	☐	Imóveis com finalidade beneficente.
☐	☒	☐	Imóveis com cláusula de usufruto
☐	☒	☐	Imóveis inacabados ou em reforma.
☐	☒	☐	Imóveis com construções em andamento.
☐	☒	☐	Imóveis com construções existentes não averbadas.
☐	☒	☐	Imóveis com benfeitorias desvalorizantes, em péssimo estado de conservação, para as quais seja necessária a demolição.
☐	☒	☐	Imóveis com vícios construtivos graves, falta de estabilidade e solidez.
☐	☐	☒	Imóveis com passivo ambiental. Não foram fornecidas informações sobre pendências jurídicas ou administrativas ou acerca de notificações e/ou infrações ambientais relacionadas ao imóvel.
☐	☒	☐	Imóveis rurais sem a averbação da área de Reserva Legal
☐	☒	☐	Terrenos sujeitos à inundação, de difícil aproveitamento ou com erosão pronunciada.
☐	☒	☐	Imóvel com restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido à inserção em APA (Área de Preservação Ambiental) ou APP (Área de Preservação Permanente);

1.9.0 – AUTONOMIA PROFISSIONAL

A AVALIPER MECANISMOS E SOLUÇÕES EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA, Empresa Independente e especializada em Avaliações e Perícias de Engenharia, com registro no CREA/MG sob o Nº41.053, não possui nenhum vínculo societário com os proprietários dos bens, assim como qualquer interesse pessoal e/ou financeiro nos ativos avaliados.

1.10.0 – LEGENDAS FOTOGRAFIAS



- LT - Linha Transversal
- LL - Linha Longitudinal
- CF - Centro Fiducial
- Q - Quadrante
- S - Superior
- I - Inferior
- D - Direito
- E - Esquerdo

II – DESCRIÇÃO DOS BENS

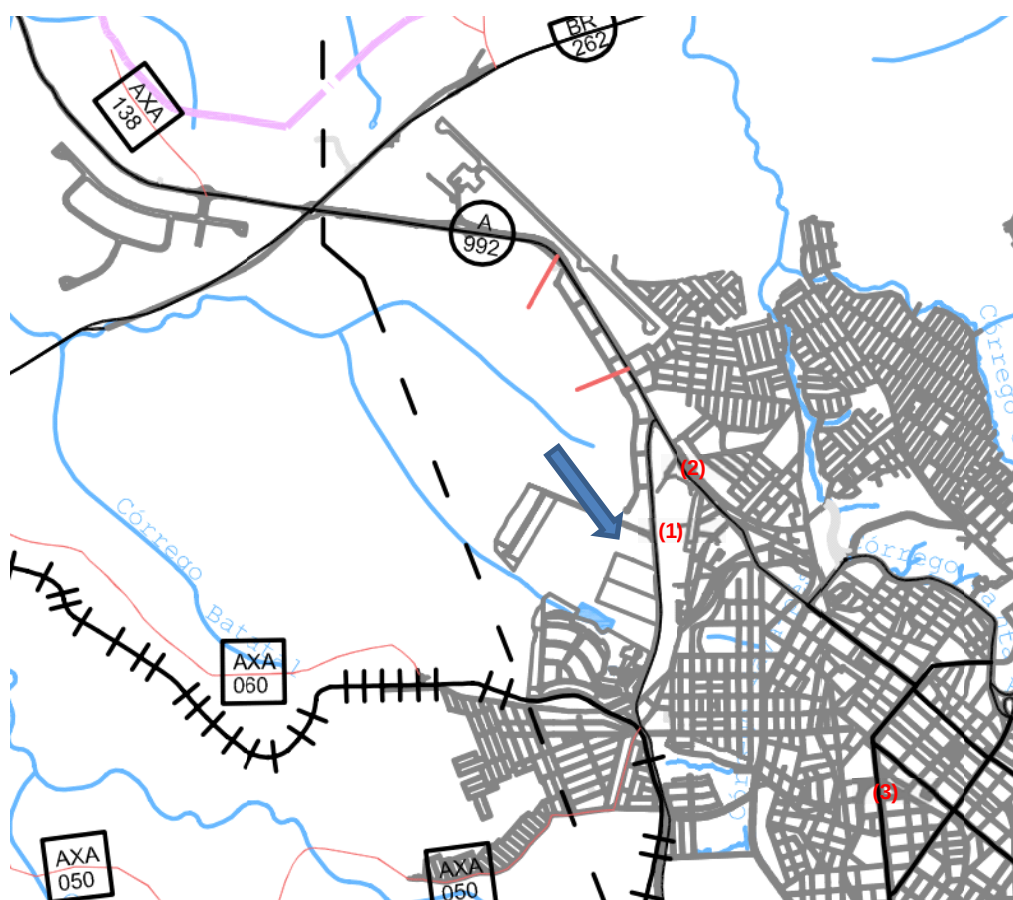


2.2.0 - CARACTERÍSTICAS DAS VIAS DE ACESSO

Os acessos ao local do imóvel possuem pistas para tráfego de veículos em mão dupla direcional, de perfis topográficos diversificados na forma de desenvolvimento e perfeitamente integrados à malha urbana do Município.

O local está circundado por importantes vias arteriais e de ligações regionais:

- 1) **Av. José Ananias de Aguiar:**  Interliga diversos Bairros das Regionais Sul, Oeste, Nordeste e Norte; saída para Franca/SP.
- 2) **Av. Ministro Olavo Drumond:**  Interliga diversos Bairros das Regionais Sul, Oeste, Nordeste e Norte; saída para Uberlândia, BR-452 e Uberaba, MG-262;
- 3) **Av. João Paulo II:**  Interliga diversos Bairros das Regionais Sul, Oeste, Nordeste e Norte; saída para Franca/SP.





LEGENDA

SISTEMA RODOVIÁRIO MUNICIPAL

-  Rodovia Federal (pav.)
-  Rodovia Estadual (pav.)
-  Estrada Municipal (terra)

REFERÊNCIAS CARTOGRÁFICAS

-  Hidrografia
-  Lagoa Permanente
-  Lagoa Temporária
-  Limite do Município
-  Perímetro Urbano
-  Estrada Vicinal
-  Ferrovia
-  Malha Viária
-  Alta Tensão

Fonte: Plano Diretor Estratégico de Araxá, dezembro de 2002
Portaria nº 1588 do DER-MG de 23 de fevereiro de 2001

 **FIG02** – Croqui do Sistema Viário do entorno do imóvel objeto de avaliação. (s/esc.)²

Todas as principais vias que circundam a região, onde está situado o imóvel objeto de avaliação, classificam-se como **VIAS DE LIGAÇÃO REGIONAL**, com função de fazer a ligação com municípios vizinhos e também acesso às vias lindeiras.

A Av. José Ananias de Aguiar, fachada principal do imóvel, pode ser classificada como sendo **VIA ARTERIAL**, de médio volume de tráfego, com função de possibilitar o acesso direto às várias regiões da cidade.

2.3.0 - TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A ocupação circunvizinha ao imóvel objeto de avaliação é diversificada em industrial, comercial de bairro, residencial e institucional (campus universitário privado e escolas de nível fundamental e médio públicas).

Está circundado por dois condomínios residenciais destinados à classe social alta, o Riviera do Lago e o Quintas do Lago, nos fundos e na lateral, respectivamente.

² http://ipdsa.org.br/dados/link/119/arquivo/Sistema_Rodoviario_Municipal.pdf



 **FIG03** – Ocupação Circunvizinha ao imóvel objeto de avaliação.

2.4.0 – O TERRENO

Trata-se de terreno com área total de 52.145,75 m² conforme matrícula nº 41.259, do Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Araxá/MG, fornecida pelos Solicitantes.

Não foi fornecido levantamento topográfico.

Não foi realizado levantamento topográfico da área em questão para realização deste trabalho, nem do perímetro, nem de áreas internas, sendo todas as metragens utilizadas neste trabalho advindas da documentação fornecida pelos solicitantes.



 FIG04 – Imagem aérea do imóvel objeto de avaliação. Fonte: Google.

O terreno possui topografia em declive, sendo dois platôs diferenciados, situados em cotas inferiores ao greide da via. Constituição de solo seco e firme.

A região possui todos os melhoramentos urbanísticos e serviços coletivos.

Vale observar que o imóvel ocupa um terreno maior, contudo, somente a parcela frontal, onde está localizado o galpão principal, é o objeto desta avaliação.

2.4.1 – ENQUADRAMENTO NA LEI DE USO DO SOLO MUNICIPAL

O terreno onde está implantado o complexo comercial/industrial, classifica-se na Lei zoneamento urbano do Município de Araxá, Lei 4.292/2003, em ZR-2 (Zona Residencial 2).

Segundo o Art. 23, são ZR-2 regiões onde é permitido o uso Residencial Multifamiliar horizontal, correspondente a mais de uma habitação por lote, ou conjunto de lotes, agrupados horizontalmente.



FIG 05 – Classificação conforme a Lei de Uso do Solo de Araxá.

2.5.0 - TÍTULOS DE PROPRIEDADE

Segundo documentação apresentada pelos solicitantes, o imóvel é de propriedade da Empresa ELETROZEMA S/A., CNPJ 26.404.731/0001-96, conforme registro nº 41.259 junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Comarca de Araxá, Estado de Minas Gerais.

2.6.0 – BENFEITORIAS AGREGADAS AO TERRENO

- 📍 Terraplenagem;
- 📍 Muros de alvenaria e telas / cercas nas divisas;
- 📍 Portão com acionamento automático;
- 📍 Pavimentação e iluminação de Pátios;
- 📍 Drenagem pluvial superficial;
- 📍 Reservatório Metálico tipo cilíndrico com capacidade para armazenamento de 125 m³ de água;
- 📍 Reservatório Metálico tipo “taça”, com capacidade para armazenamento de 30 m³ de água.

2.7.0 – AS EDIFICAÇÕES

2.7.1 – PORTARIA

Edificação de uso comercial em um pavimento.

DEPENDÊNCIAS:

Duas salas de controle de entrada / saída depósito e sanitário.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 36,00 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações rasas, estrutura em concreto. Divisórias em alvenaria com revestimento primário em reboco ou emboço e finais em tinta e azulejos.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 3,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura mista em telhas metálicas e translúcidas.

Revestimento do piso em cerâmica.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:

-  Elétrica;
-  Hidráulica.

Esquadrias de janelas fixas, vedadas com vidros translúcidos - temperados; portas mistas em vidro temperado e madeira com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Comercial Normal, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 03 (três) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.2 – LOJA / RECEPÇÃO / VESTIÁRIO

Edificação de uso comercial em dois pavimentos, 02 escadas de acesso ao mezanino composta por:

DEPENDÊNCIAS:

Recepção, duas lojas, sanitário masculino e sanitário feminino, controle de entrada / saída, detector e acesso ao galpão.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 407,43 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações rasas, estrutura em concreto. Divisórias em alvenaria com revestimento primário em reboco ou emboço e finais em tinta e azulejos.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 6,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura mista em telhas metálicas e translúcidas.

Revestimento do piso em porcelanato.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:

-  Elétrica;
-  Hidráulica.

Esquadrias de janelas fixas, vidro temperado; portas mistas em vidro temperado e metálica com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Comercial Normal, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 03 (três) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.3 – DATACENTER

Edificação de uso comercial em um pavimento, composta por:

DEPENDÊNCIAS:

Sala de controle de dados da empresa.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 92,26 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações rasas, estrutura em concreto. Divisórias em alvenaria com revestimento primário em reboco ou emboço e finais em tinta e azulejos.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 3,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura em telhas metálicas e translúcidas.

Revestimento do piso em cerâmica.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:



Elétrica;



Hidráulica.

Esquadrias metálicas, vidro translúcido; porta metálica com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Comercial Normal, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 03 (três) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.4 – CONFERÊNCIA FISCAL / COZINHA / AUDITÓRIO

Edificação de uso comercial em um pavimento, composta por:

DEPENDÊNCIAS:

Área de Conferência fiscal, cozinha e auditório.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 248,10 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações rasas, estrutura em concreto. Divisórias em alvenaria com revestimento primário em reboco ou emboço e finais em tinta e azulejos.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 3,00 metros.

Telhado com estrutura em madeira e cobertura em telhas cerâmicas, tipo colonial.

Revestimento do piso em cerâmica.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:



Elétrica;



Hidráulica.

Esquadrias de janelas metálicas fixas, vedadas com vidros translúcidos; porta metálica com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Comercial Normal, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 10 (dez) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.5 – SUBESTAÇÃO (ENTRADA)

Edificação de uso industrial em um pavimento.

DEPENDÊNCIAS:

Sala transformador.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 25,11 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações rasas, estrutura em concreto. Divisórias em alvenaria com revestimento primário em reboco ou emboço e finais em tinta.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 3,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura em telhas metálicas.

Revestimento do piso em cimentado.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:

-  Elétrica;
-  Hidráulica.

Esquadrias de janelas metálicas fixas, vedadas com vidros translúcidos; porta metálica com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Industrial, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 03 (três) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.6 – SUBESTAÇÃO (INTERNA 1)

Edificação de uso industrial em um pavimento.

DEPENDÊNCIAS:

Sala transformador.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 134,22 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações rasas, estrutura em concreto. Divisórias em alvenaria com revestimento primário em reboco ou emboço e finais em tinta.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 3,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura em telhas metálicas.

Revestimento do piso em cimentado.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:



Elétrica;



Hidráulica.

Esquadrias de janelas metálicas fixas, vedadas com vidros translúcidos; porta metálica com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Industrial, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 03 (três) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.7 – GALPÃO ESTOCAGEM

DEPENDÊNCIAS:

Trata-se de Galpão de uso industrial, usado para estocagem de matérias diversos.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 800,00 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações profundas, estrutura metálica. Paredes com fechamento em alvenaria de blocos aparentes no alinhamento de fundos e na área do escritório/almoxarifado/sanitários com revestimento primário em emboço, reboco e massa e finais em tinta.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 8,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura mista em telhas metálicas e translúcidas.

Revestimento de piso em concreto.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:

-  Elétrica;
-  Hidráulica;
-  Captação e condução de águas pluviais;
-  Prevenção e combate a incêndios.

Esquadrias de janelas fixas, metálicas vedadas com vidros translúcidos; portões metálicos, com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Industrial, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 03 (três) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.8 – MANUTENÇÃO

DEPENDÊNCIAS:

Área de manutenção elétrica, depósito e sanitário.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 136,31 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações rasas, estrutura em concreto. Paredes com fechamento em alvenaria de blocos aparentes com revestimento primário em emboço, reboco e massa e finais em tinta.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 3,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura em telhas metálicas e translúcidas.

Revestimento de piso em cimentado / cerâmica.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:

-  Elétrica;
-  Hidráulica;
-  Captação e condução de águas pluviais;
-  Prevenção e combate a incêndios.

Esquadrias de janelas fixas, metálicas vedadas com vidros translúcidos; portões metálicos, com acabamentos em tinta esmalte.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Industrial, conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 03 (três) anos.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular, conforme Critério de Heidecke.

2.7.9 – GALPÃO PRINCIPAL

DEPENDÊNCIAS:

Térreo: Área para estocagem de diversos tipos de materiais e equipamentos e eletrodomésticos.

Mezanino: Área administrativa e operacional, compreendendo departamentos da empresa, tais como: RH, Logística, Financeiro, Cobrança, Crédito, Estoque, com vários escritórios, almoxarifado e sanitário. Este Centro de Distribuição e Apoio, armazena eletrodomésticos, colchões, celulares, não gerando qualquer tipo de resíduo, exceto papel.

ÁREA CONSTRUÍDA:

Total de 24.181,39 m², conforme projeto arquitetônico fornecido.

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Fundações profundas, estrutura metálica. Paredes de fechamento em alvenaria de blocos de concreto, com revestimento primário em emboço, reboco e massa e finais em tinta. A laje do mezanino é em aço, do tipo, “Steel Deck”.

Pé-direito de construção máximo aproximado de 12,00 metros.

Telhado com estrutura metálica e cobertura em telhas metálicas e translúcidas.

Revestimentos de pisos diversificados em concreto, cerâmica, porcelanato e cimentado.

A edificação possui instalações completas específicas de uso tais como:

-  Elétrica;
-  Hidráulica;
-  Captação e condução de águas pluviais;
-  Prevenção e combate a incêndios.

Esquadrias de janelas fixas, metálicas vedadas com vidros translúcidos; portões metálicos.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Industrial conforme da NBR-12.721 da ABNT.

IDADE APARENTE: 05 (cinco) anos

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Entre novo e regular, conforme Critério de Heidecke.

III – AVALIAÇÃO



3.1.0 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.1.1 – PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DO UNIVERSO AMOSTRAL

As pesquisas/coletas de dados para análise e montagem dos modelos de regressão, principal segmento do processo avaliatório, compreenderam o conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica ao trabalho.

Para a realização dos trabalhos foram utilizadas as seguintes fontes de pesquisas:

-  Imóveis em oferta na região do avaliando ou em outras áreas com características comparáveis;
-  Imóveis vendidos na mesma região ou em outras áreas com características comparáveis;
-  Banco de dados da Empresa Avaliadora.

3.1.2 – TRATAMENTO DADO AOS ELEMENTOS DE AMOSTRAGEM

Com o objetivo de encontrar modelo de melhor ajuste, ou seja, funções que permitissem obter a melhor estimativa para o valor de mercado dos bens objetos deste trabalho foi, realizada inferência estatística para a determinação e explicação do valor de mercado através do conhecimento das variáveis que influenciam na sua formação e da relação matemática existente entre estas últimas e o valor de mercado.

Os elementos de amostragem que nos serviram como referenciais na metodologia de avaliação aplicada, foram homogeneizados levando-se em conta os fatores ou regressores (variáveis) que, de conformidade com análise do mercado local, eram influenciadores no seu valor de mercado.

a) VARIÁVEL DEPENDENTE

Valor/m²: Os valores lançados corresponderam aos valores unitários pesquisados, em reais por metro quadrado (R\$/m²).

b) VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis consideradas de importância na formação do valor de mercado para o imóvel objeto de avaliação e utilizadas neste trabalho foram as seguintes:

- R\$: Valor em Reais. (Variável não utilizada no modelo)
- Área: Área Equivalente da edificação em metros quadrados. (Variável não utilizada no modelo)
- R\$/m²: Valor Unitário em Reais por Metro Quadrado. Equação: [R\$]/[Área]
- Oferta: Fator de Oferta.
- Transposição
- Área: Fator Área.
- Vocação: Fator Vocação Comercial.
- Topografia: Fator de Topografia.
- Zoneamento: Fator Zoneamento Urbano.

3.1.3 – INTERVALOS DE CONFIANÇA

No desenvolvimento estatístico, foram detectados os valores críticos, objetivando sanear as amostragens que extrapolavam os valores obtidos após a homogeneização dos elementos, assim sendo, após este procedimento foi concluído um intervalo de confiança com valores unitários (R\$/m²) mínimo e máximo:

Intervalo de Confiança – R\$/m ²			
Área – m ²	Mínimo	Máximo	Obtido
52.145,75	220,66	261,46	241,06

3.1.4 – CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio está limitado à semi-amplitude de 15% em torno da média, conforme item A.5 do Anexo A da NBR-14.653-2 da ABNT. Desta forma tem-se:

Campo de Arbítrio – R\$/m²				
Mínimo	Máximo	Adotado	Área	Total
204,90	277,22	241,06	52.145,75	12.570.254,50

3.1.5 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO e de PRECISÃO são definidos pelas tabelas 4, 5 e 6 da NBR-14653-2:2011 da forma abaixo:

TABELA 4				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
01	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AOS FATORES UTILIZADOS NO TRATAMENTO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADGMA
02	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO EFETIVAMENTE UTILIZADOS	12	05	03
03	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODAS AS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS ANALISADOS COM FOTO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODAS AS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS ANALISADOS	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODAS AS CARACTERÍSTICAS DOS DADOS ANALISADOS CORRESPONDENTES AOS FATORES UTILIZADOS
04	EXTRAPOLAÇÃO CONFORME B.5.2	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL	ADMITIDA
05	INTERVALO ADMISSÍVEL DE AJUSTE PARA CADA FATOR E PARA O CONJUNTO DE FATORES	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

TABELA 5			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	06	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com dos demais no mínimo no Grau II	3, 2 e 4 no Grau II, com dos demais no mínimo no Grau II 5 e 6, no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Observadas as tabelas 04 E 05 da NBR-14.653-2:2011, infere-se o NÍVEL de FUNDAMENTAÇÃO II.			

TABELA 6			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30	≤ 40	≤ 50
Observadas a tabela 6 da NBR-14.653-2:2011, infere-se o NÍVEL de PRECISÃO III.			

3.2.0 – MÉTODO DE REEDIÇÃO

	COMPONENTES DO CONJUNTO	PORTARIA	LOJA/RECEPÇÃO/VESTIÁRIOS	DATA CENTER	COZINHA E AUDITÓRIO
	Estrutura de Apoio	CONCRETO	CONCRETO	CONCRETO	CONCRETO
	Pé-direito - vão (m)	3,00	3,00	3,00	3,00
	Nº de pavimentos	1,00	1,00	1,00	1,00
	Área Construída (m²)	36,00	407,43	92,26	248,10
	Vr.Padrão Ponderado	INDUSTRIAL	COMERCIAL NORMAL	INDUSTRIAL	COMERCIAL NORMAL
FONTE	Sinduscon/MG	715,97	1.328,51	715,97	1.328,51
	PINI	-	-	-	-
	Custos Adicionais	1,39	1,39	1,39	1,39
	Produto	995,06	1.846,36	995,06	1.846,36
DEPRECIACÃO	Estado	2,00	2,00	2,00	2,00
	Vida útil (anos)	60,00	60,00	60,00	60,00
	Idade Aparente (anos)	3,00	3,00	3,00	10,00
	Idade Estimada (%)	5,000%	5,000%	5,000%	16,667%
	Critério "D" Usado	ROSS	ROSS	ROSS	ROSS
	Fator "D"	0,9440	0,9440	0,7930	0,8840
	Valor Final - R\$/m²	939,33	1.742,97	789,08	1.632,19
ÁVALIAÇÃO	Área (m²)	36,00	407,43	92,26	248,10
	SUB TOTAL (R\$)	33.815,95	710.136,99	72.800,40	404.945,12

Custos Adicionais				
Terraplenagem	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
Impostos e taxas	0,0065	0,0065	0,0065	0,0065
Projetos	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
Fundações e contenções	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
Ligações de serviços públicos	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033
Remuneração do Construtor	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
Urbanização/ajardinamento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Eventuais	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250
instalações Especiais	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500
Pé-direito (p/ metro de diferença)	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250
Drenagem Pluvial	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250
	0,3898	0,3898	0,3898	0,3898

	COMPONENTES DO CONJUNTO	SUBSTACÃO 1 (ENTRADA)	SUBSTACÃO 2 (INTERNA)	GALPÃO ESTOCAGEM	MANUTENÇÃO	GALPÃO PRINCIPAL
	Estrutura de Apoio	CONCRETO	CONCRETO	METALICA	CONCRETO	METALICA
	Pé-direito - vão (m)	3,00	3,00	9,00	3,00	12,00
	Nº de pavimentos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Área Construída (m²)	25,11	134,22	800,00	136,31	24.181,39
	Vr.Padrão Ponderado	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
FONTE	Sinduscon/MG	715,97	715,97	715,97	715,97	859,16
	PINI	-	-	-	-	-
	Custos Adicionais	1,39	1,39	1,54	1,39	1,61
DEPRECIACÃO	Produto	995,06	995,06	1.102,45	995,06	1.387,38
	Estado	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	Vida útil (anos)	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
	Idade Aparente (anos)	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00
	Idade Estimada (%)	5,000%	5,000%	5,000%	5,000%	8,333%
	Critério "D" Usado	ROSS	ROSS	ROSS	ROSS	ROSS
	Fator "D"	0,9440	0,9440	0,9440	0,9440	0,9330
AVALIAÇÃO	Valor Final - R\$/m²	939,33	939,33	1.040,71	939,33	1.294,42
	Área (m²)	25,11	134,22	800,00	136,31	24.181,39
	SUB TOTAL (R\$)	23.586,63	126.077,14	832.570,70	128.040,35	31.300.964,30

Custos Adicionais

Terraplenagem	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
Impostos e taxas	0,0065	0,0065	0,0065	0,0065	0,0065
Projetos	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
Fundações e contenções	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500	0,0500
Ligações de serviços públicos	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033	0,0033
Remuneração do Construtor	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000	0,1000
Urbanização/ajardinamento	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Eventuais	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250
instalações Especiais	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500
Pé-direito (p/ metro de diferença)	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250
Drenagem Pluvial	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250	0,0250

0,3898

0,3898

0,5398

0,3898

0,6148

BENFEITORIAS AGREGADAS						
BENFEITORIAS	QUANT.	UNIDADE	UNITÁRIO	TOTAL	F. DEPREC.	TOTAL
Pavimentação intertravada com blocos de concreto 16 faces # 8 cm, 35 MPa, sobre coxim de areia	19.076,26	m²	53,96	1.029.354,99	0,7850	808.043,67
Drenagem superficial	1,00	vb	20.000,00	20.000,00	0,7850	15.700,00
Cerca com mourão pré-fabricado de concreto com 12 furos e arame altura livre 1,70 m	705,60	m	18,04	12.729,02	0,78500	9.992,28
muro divisorio	263,40	m	105,25	27.722,85	0,78500	21.762,44
Reservatório metálico cilíndrico - 135 m³	1,00	unid	27.000,00	27.000,00	0,78500	21.195,00
Reservatório metálico tipo taça - 30 m³	1,00	unid	9.000,00	9.000,00	0,78500	7.065,00
Sistema de Prevenção e Combate a Incêndios	1,00	vb	1.000.000,00	1.000.000,00	0,78500	785.000,00
Paisagismo	7.008,67	m²	2,99	20.955,92	0,78500	16.450,40

2.125.806,86

1.668.758,39

3.2.1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

TABELA 7

Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 da Norma.

TABELA 8

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

3.3.0 – VALOR DE REPRODUÇÃO/REEDIÇÃO DO IMÓVEL

O valor de reprodução e reposição ou de risco foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias agregadas e edificadas, partes constituintes e avaliando:

$$V.R. = V.T. + V.B.$$

Onde,

V.T. = Valor do terreno e benfeitorias agregadas. 14.239.012,88

V.B. = Valor das benfeitorias Edificações 33.632.937,57

V.R. = Valor de Reprodução/Reedição e reposição (depreciado) 47.871.950,45

3.4.0 – CÁLCULO DO TERCEIRO COMPONENTE OU VANTAGEM DA COISA FEITA OU FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Ao procurar estabelecer o valor de um imóvel em seus elementos de constituição - terreno e benfeitorias agregadas e edificadas - pelo Método de Custos, é procedimento comum admiti-lo como resultado da soma pura e simples das parcelas relativas ao terreno e benfeitorias.

Dependendo do objetivo da avaliação este raciocínio torna-se simplista, embora em certo número de casos, a conclusão do valor final da avaliação possa estar próxima ou mesmo coincidir com o justo.

Partindo da premissa e/ou conclusão de que o imóvel objeto de avaliação, possui projeto aprovado e que propicia seu uso imediato às funções a que se destina, será atribuído um TERCEIRO COMPONENTE que irá adicionar ao seu valor em suas partes de constituição a condição de tempo para se reproduzir um outro conjunto similar.

Em consonância com o que ficou delineado, a VANTAGEM DA COISA FEITA de um imóvel deverá corresponder ou aos dispêndios referentes à sua montagem, não previstos nos custos específicos do terreno e das benfeitorias, ou então dos ganhos que poderiam advir do uso, como se ele estivesse pronto, durante um prazo equivalente ao da duração das obras.

O cálculo deste componente adicional ao custo do imóvel deve ser feito considerando-se a sua estimativa, obtida pela soma dos juros sobre capitais imobilizados e da remuneração do empresário, por um prazo equivalente ao de reprodução do mesmo.

Considerando um prazo médio de 18 (dezoito) meses para reprodução do complexo industrial/comercial a uma taxa de juros de 6,50%³, conclui-se um valor da VANTAGEM DA COISA FEITA DE R\$3.850.448,59 (três milhões oitocentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e oito Reais e cinquenta e nove centavos).

3.5.0 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Resultado Método Comparativo/Custos	R\$	47.871.950,45
Vantagem da Coisa Feita	R\$	3.850.448,63
TOTAL – R\$		51.722.399,08

³Taxa SELIC.

As informações prestadas neste documento e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro, ou sua cópia sem autorização prévia de seus autores.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS



4.1.0 – CONCLUSÃO

Tendo-se em conta que os valores obtidos foram invocados como representantes de pesquisas no mercado específico de cada item e que na tomada de decisão é facultada a Empresa Avaliadora e aos profissionais envolvidos nas avaliações optarem pelo embasamento dos instrumentos de cálculo apresentados, concluímos que os justos valores de mercado para a área de terreno objeto deste trabalho, em MAIO/2018, sejam, salvo melhor juízo, **R\$52.000.000,00** (Cinquenta e dois milhões de Reais).

4.1.1 – VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de mercado à vista, considerando-se uma liquidação imediata e forçada, em leilão ou negócio em que o bem possa ser transformado em numerário imediatamente, foi uniformizado com base em índices e juros médios praticados no mercado.

Adotando-se como parâmetros: prazo médio de 36 (trinta e seis) meses para alienação a uma taxa de juros de 6,50%aa⁴ conclui-se o VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA de R\$33.900.000,00 (trinta e três milhões e novecentos mil Reais).

⁴Taxa SELIC.

As informações prestadas neste documento e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro, ou sua cópia sem autorização prévia de seus autores.

4.2.0 - DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

A Signatária atesta que a presente vistoria obedece criteriosamente os seguintes princípios:

-  Os imóveis objetos desta vistoria foram inspecionados pessoalmente pelos signatários deste trabalho;
-  A signatária não tem no presente, nem contempla no futuro, interesses nos bens envolvidos neste trabalho;
-  A signatária não tem inclinações nem interesses em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação aos solicitantes ou proprietários;
-  Este trabalho contém condições limitativas apresentadas pelo tipo de trabalho;
-  Este trabalho técnico foi elaborado em observância estrita aos princípios dos códigos de ética profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia.

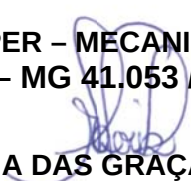
4.3.0- TERMO DE ENCERRAMENTO

A AVALIPER MECANISMOS E SOLUÇÕES EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, Empresa Independente e especializada em avaliações e Perícias de Engenharia, através de sua Responsável Técnica a Engenheira Civil VALÉRIA DAS GRAÇAS VASCONCELOS, encerra este Trabalho de Avaliação, composto de 89 (oitenta e nove) folhas impressas e rubricadas sendo esta assinada e anexando:

- ANEXO A:** Pesquisa de Mercado (02 folhas);
- ANEXO B:** Fotografias das Amostras (02 folhas);
- ANEXO C:** Croqui de localização das Amostras (01 folha);
- ANEXO D:** Tratamento Estatístico (11 folhas);
- ANEXO E:** Memorial Fotográfico (13 folhas);
- ANEXO F:** Documentação de Propriedade (07 folhas);
- ANEXO G:** Guia de IPTU (01 folha);
- ANEXO H:** Plantas (02 folhas);
- ANEXO I:** LIC – Levantamento de Indícios de contaminação (06 folhas).

Belo Horizonte, 21 de maio de 2018.

AVALIPER – MECANISMOS E SOLUÇÕES EM ENG^a DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA.
CREA – MG 41.053 / CNPJ: 08.823.735/0001-27


VALÉRIA DAS GRAÇAS VASCONCELOS

Eng^a Civil, Avaliadora e Perita CREA-MG 74.578/D
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
Membro e **Diretora do IBAPE-MG** (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia) Registro 650
Membro da **ASPEJUDI-MG** (Assoc. dos Peritos Judiciais, Árbitros, Mediadores e Conciliadores) Registro 460
CONSELHEIRA DO CREA/MG – CÂMARA ESPECIALIZADA DE ENGENHARIA CIVIL
CERTIFICADA pelo IBAPE NACIONAL, Entidade Federativa Nacional que congrega as entidades estaduais formadas por profissionais e empresas atuantes nas áreas de avaliações e perícias de engenharia, participante do Colégio das Entidades Nacionais – CDEN – órgão consultivo do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, filiado a organismos internacionais que tratam do aprimoramento dos profissionais, como a UPAV (Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación) e de normas internacionais de Avaliação, como o IVSC (International Valuation Standards Council), para **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE BENS**.



ANEXO A

PESQUISA DE MERCADO



Amostra n.º 01				Data		15/05/18	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Av. José Ananias de Aguiar, do lado direito do CDA da Zema					
Bairro:		São Geraldo		Cidade:		ARAXÁ	
UF:		MG					
Tipo:		TERRENO		Padrão de construção:			
A. privativa / construída (m²)				Idade Aparente (anos):			
Estado de conservação				Área total / terreno (m²)		2.580,00	
Valor Total (R\$)		800.000,00		Valor do Terreno (R\$)		800.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)		-		Valor unitário (R\$/m²)		310,08	
Histórico de Enchentes:		Não		Sujeito a erosões:		Não	
Fonte/ telefone:		Apis Negócios Imobiliários - (34) 99194-4347 / 99676-7879				oferta / transação	
						Transação	
Terreno confrontante com o imóvel Avaliando, meio de quadra. Uso comercial, topografia em declive.							

Amostra n.º 02				Data		15/05/18	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Av. José Ananias de Aguiar, do lado esquerdo do CDA da Zema					
Bairro:		São Geraldo		Cidade:		ARAXÁ	
UF:		MG					
Tipo:		TERRENO		Padrão de construção:			
A. privativa / construída (m²)				Idade Aparente (anos):			
Estado de conservação				Área total / terreno (m²)		4.500,00	
Valor Total (R\$)		1.440.000,00		Valor do Terreno (R\$)		1.440.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)				Valor unitário (R\$/m²)		320,00	
Histórico de Enchentes:		Não		Sujeito a erosões:		Não	
Fonte/ telefone:		Danilo de Souza Empreend. Imobiliários - (34) 3662-5080 / 98406-8563				oferta / transação	
						OFERTA	
Terreno de meio de quadra, formato triangular, uso comercial. Está ao lado da portaria do CDA da Zema, topografia em declive.							

Amostra n.º 03				Data		15/05/18	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Av. José Ananias de Aguiar, em frente ao CDA da Zema					
Bairro:		São Geraldo		Cidade:		ARAXÁ	
UF:		MG					
Tipo:		TERRENO		Padrão de construção:			
A. privativa / construída (m²)				Idade Aparente (anos):			
Estado de conservação				Área total / terreno (m²)		26.000,00	
Valor Total (R\$)		9.100.000,00		Valor do Terreno (R\$)		9.100.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)				Valor unitário (R\$/m²)		350,00	
Histórico de Enchentes:		Não		Sujeito a erosões:		Não	
Fonte/ telefone:		Danilo de Souza Empreend. Imobiliários - (34) 3662-5080 / 98406-8563				oferta / transação	
						OFERTA	
Terreno plano, uso comercial, é de esquina com a Av. Eugênio Candido de Oliveira.							

Amostra n.º 04				Data		15/05/18	
Empreendimento:				Distância até o avaliando (km)			
Endereço:		Rua Rosália Isaura Araújo					
Bairro:		Vila Santa Luzia		Cidade:		ARAXÁ	
UF:		MG					
Tipo:		TERRENO		Padrão de construção:			
A. privativa / construída (m²)				Idade Aparente (anos):			
Estado de conservação				Área total / terreno (m²)		17.000,00	
Valor Total (R\$)		5.400.000,00		Valor do Terreno (R\$)		5.400.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)				Valor unitário (R\$/m²)		317,65	
Histórico de Enchentes:		Não		Sujeito a erosões:		Não	
Fonte/ telefone:		Danilo de Souza Empreend. Imobiliários - (34) 3662-5080 / 98406-8563				oferta / transação	
						OFERTA	
Terreno em declive, é de meio de quadra, uso comercial, topografia em declive.							

Amostra n.º 05		Data		15/05/18
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)		
Endereço:	Av. José Ananias de Aguiar, depois do pontilhão, ao lado do condomínio João Paulo II			
Bairro:	João Paulo II, (apelido Casa Branca)	Cidade:	ARAXÁ	UF: MG
Tipo:	TERRENO	Padrão de construção:		
A. privativa / construída (m²)		Idade Aparente (anos):		
Estado de conservação		Área total / terreno (m²)	41.000,00	
Valor Total (R\$)	8.200.000,00	Valor do Terreno (R\$)	8.200.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)		Valor unitário (R\$/m²)	200,00	
Histórico de Enchentes:	Não	Sujeito a erosões:	Não	
Fonte/ telefone:	Danilo de Souza Empreend. Imobiliários - (34) 3662-5080 / 98406-8563		oferta / transação	OFERTA
Terreno de meio de quadra, uso comercial, topografia em alicive.				

Amostra n.º 06		Data		15/05/18
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)		
Endereço:	Av. José Ananias de Aguiar, ao lado da UNIARAXÁ			
Bairro:	São Geraldo	Cidade:	ARAXÁ	UF: MG
Tipo:	TERRENO	Padrão de construção:		
A. privativa / construída (m²)		Idade Aparente (anos):		
Estado de conservação		Área total / terreno (m²)	16.000,00	
Valor Total (R\$)	4.400.000,00	Valor do Terreno (R\$)	4.400.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)		Valor unitário (R\$/m²)	275,00	
Histórico de Enchentes:	Não	Sujeito a erosões:	Não	
Fonte/ telefone:	Danilo de Souza Empreend. Imobiliários - (34) 3662-5080 / 98406-8563		oferta / transação	OFERTA
Terreno de meio de quadra, uso comercial, topografia em declive.				

Amostra n.º 07		Data		15/05/18
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)		
Endereço:	Av. José Ananias de Aguiar, próximo a CDA Zema			
Bairro:	São Geraldo	Cidade:	ARAXÁ	UF: MG
Tipo:	TERRENO	Padrão de construção:		
A. privativa / construída (m²)		Idade Aparente (anos):		
Estado de conservação		Área total / terreno (m²)	4.500,00	
Valor Total (R\$)	1.000.000,00	Valor do Terreno (R\$)	1.000.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)		Valor unitário (R\$/m²)	222,22	
Histórico de Enchentes:	Não	Sujeito a erosões:	Não	
Fonte/ telefone:	Sr. Murilo Cardoso - (34) 98821-0670		oferta / transação	OFERTA
Terreno de meio de quadra, uso comercial, topografia em declive.				

Amostra n.º 08		Data		15/05/18
Empreendimento:		Distância até o avaliando (km)		
Endereço:	Avenida Ministro Olavo Drumond ao lado do Aeroporto			
Bairro:		Cidade:	ARAXÁ	UF: MG
Tipo:	TERRENO	Padrão de construção:	***	
A. privativa / construída (m²)	-	Idade Aparente (anos):	***	
Estado de conservação	***	Área total / terreno (m²)	35.000,00	
Valor Total (R\$)	10.500.000,00	Valor do Terreno (R\$)	10.500.000,00	
Valor Benfeitorias (R\$)	-	Valor unitário (R\$/m²)	300,00	
Histórico de Enchentes:	Não	Sujeito a erosões:	Não	
Fonte/ telefone:	Boana Imóveis (34) 3661.3435		oferta / transação	OFERTA
Terreno de meio de quadra, uso comercial, topografia plana.				

ANEXO B

FOTOGRAFIAS DAS AMOSTRAS



2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço		nº	Complemento
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR		5.005	***
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000


AMOSTRA 01

AMOSTRA 02

AMOSTRA 03

AMOSTRA 04

AMOSTRA 05

AMOSTRA 06

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000


AMOSTRA 07
AMOSTRA 08
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

ANEXO C

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS





ANEXO D

TRATAMENTO ESTATÍSTICO



Infer 32 - Modo de Estatística Descritiva.

Data: 18/Mai/2018

Nome do Arquivo: C:\Users\VALERIA\Desktop\Infer32\SI_ZEMA.IW3

Amostra

Nº Am.	«R\$»	«Área»	R\$/m2	Oferta	Transposição	Área	Vocação	Topografia	Zoneamento	Valor Homog.
1	800.000,00	2.580,00	310,08	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	263,57
2	1.440.000,00	4.500,00	320,00	0,85	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	231,20
3	9.100.000,00	26.000,00	350,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	282,63
4	5.400.000,00	17.000,00	317,65	0,85	1,10	0,90	1,05	1,00	1,02	286,28
5	8.200.000,00	41.000,00	200,00	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	198,45
6	4.400.000,00	16.000,00	275,00	0,90	0,95	0,90	0,95	1,00	0,97	195,00
«7»	1.000.000,00	4.500,00	222,22	0,90	0,95	0,85	0,95	1,00	0,97	148,82
8	10.500.000,00	35.000,00	300,00	0,90	1,05	1,00	0,90	0,95	0,95	230,27

Para atender aos critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau II, o fator individual deve ficar entre 0,50 e 2,00.

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar :

- Valor Homog. Equação: [Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- R\$: Valor em Reais. (variável não utilizada no modelo)
- Área: Área Equivalente da edificação em m². (Variável não utilizada no modelo)
- R\$/m²: Valor Unitário em Reais por m². Equação: [R\$]÷[Área]
- Oferta : Fator de Oferta.
- Transposição
- Área : Fator Área.
- Vocação : Fator Vocação Comercial.
- Topografia : Fator de Topografia.
- Zoneamento : Fator Zoneamento Urbano.

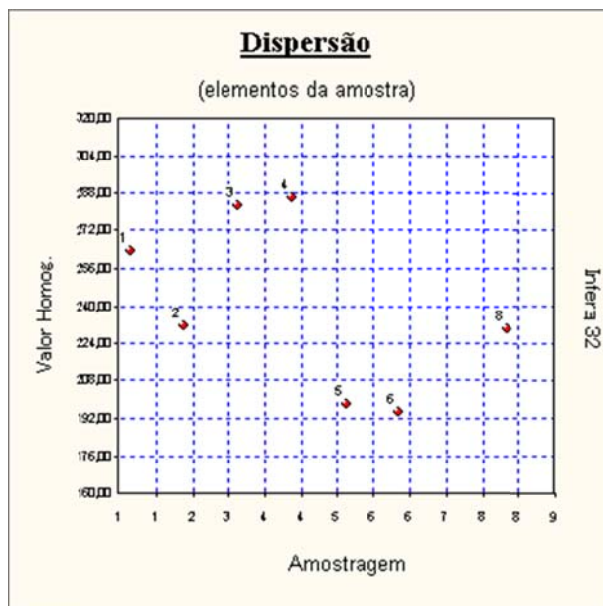
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 7
Nº de graus de liberdade : 6

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	241,06	37,4842	15,55%

Número mínimo de amostragens: 5.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

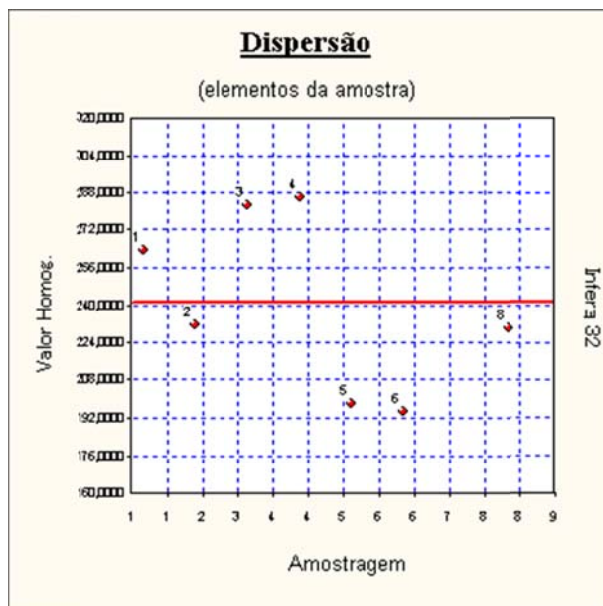


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	263,5700	241,0571	22,5128	0,6005	0,6487	506,8287
2	231,2000	241,0571	-9,8571	-0,2629	-0,2840	97,1632
3	282,6300	241,0571	41,5728	1,1090	1,1979	1728,3024
4	286,2800	241,0571	45,2228	1,2064	1,3031	2045,1068
5	198,4500	241,0571	-42,6071	-1,1366	-1,2277	1815,3686
6	195,0000	241,0571	-46,0571	-1,2287	-1,3271	2121,2604
8	230,2700	241,0571	-10,7871	-0,2877	-0,3108	116,3624

Gráfico de Desvios Quadráticos

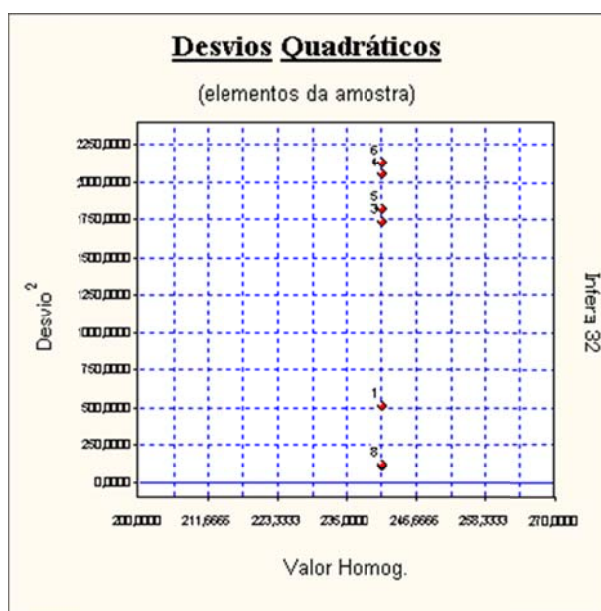


Tabela de Desvios Deletados

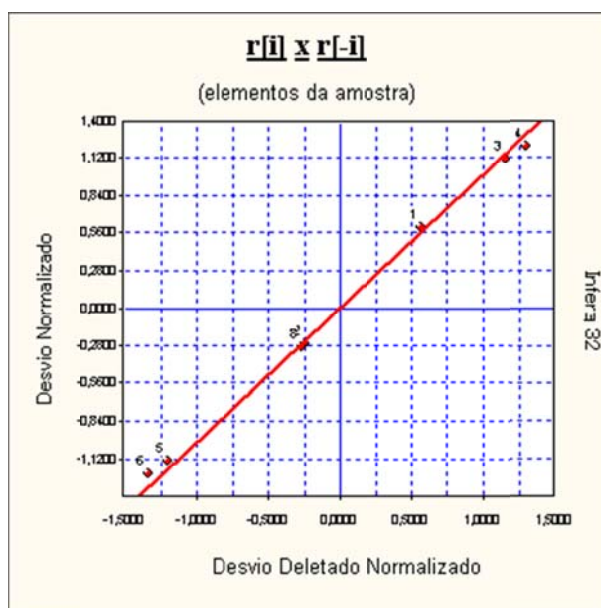
Influência das amostragens nos desvios da média.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	26,2650	1567,8185	0,5685	0,6141
2	-11,5000	1663,4071	-0,2416	-0,2610
3	48,5016	1282,8079	1,1607	1,2537
4	52,7600	1208,8869	1,3006	1,4048
5	-49,7083	1262,4925	-1,1991	-1,2952
6	-53,7333	1191,1177	-1,3345	-1,4414
8	-12,5850	1658,9273	-0,2648	-0,2860

Desvio x Desvio Deletado

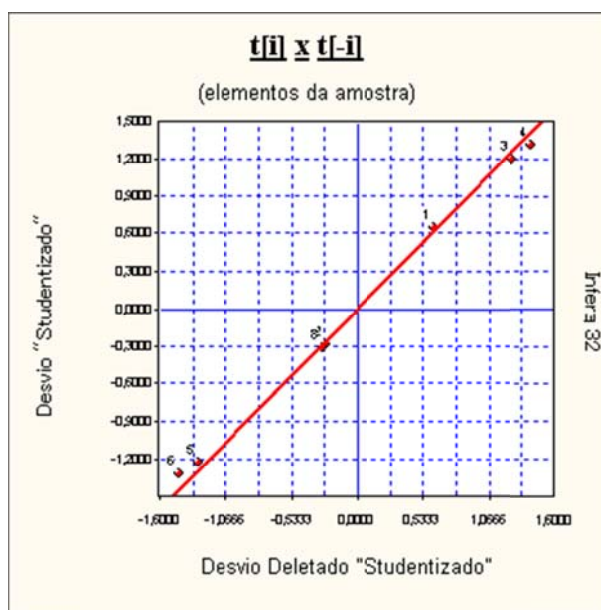


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Estatísticas Gerais

Número de elementos : 7
Graus de liberdade : 6
Valor médio : 241,0571
Mediana : 248,2466
Moda : 263,4600
Variância : 1204,3418
Desvio padrão : 34,7036
Desvio médio : 31,2310
Variância (não tendenciosa) : 1405,0654
Desvio padrão (não tend.) : 37,4842
Coef. de variação : 15,55%
Valor mínimo : 195,0000
Valor máximo : 286,2800
Amplitude : 91,2800
Número de classes : 3
Intervalo de classes : 30,4266

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada boa- classe 2

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 241,0571
Momento central de 2ª ordem : 1204,3418
Momento central de 3ª ordem : -216,2325
Momento central de 4ª ordem : -30,8903

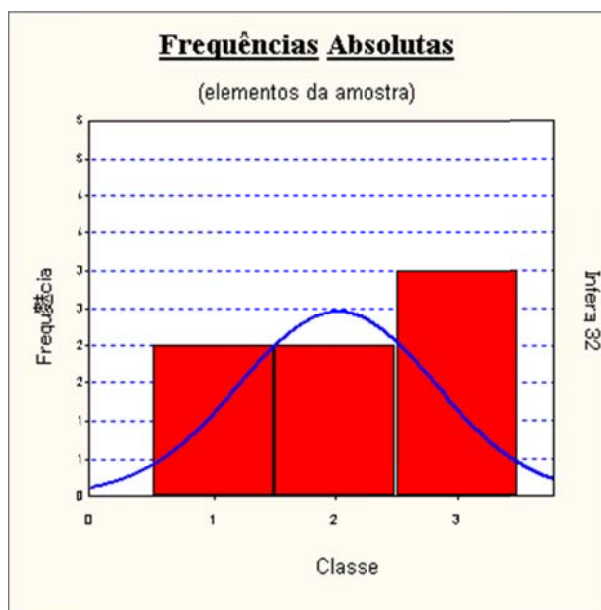
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$-5,1736 \times 10^{-3}$	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

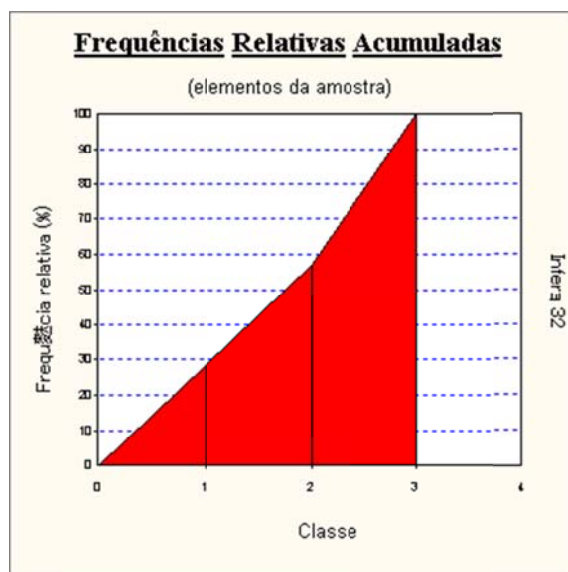
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	195,0000	225,4266	2	28,57	196,7250
2	225,4266	255,8533	2	28,57	230,7350
3	255,8533	286,2800	3	42,86	277,4933

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor Homog.	Erro/Desvio Padrão(*)
7	148,8200	-6,4308

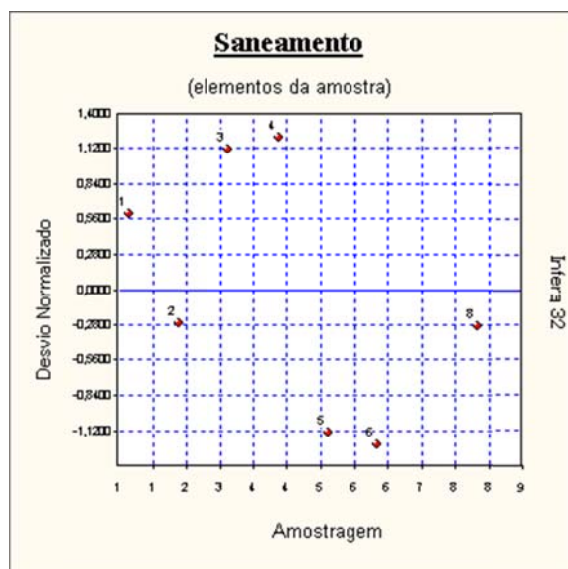
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostras no Intervalo
-1; +1	68,3 %	42,86 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	195,0000	0,1096	0,1429	0,1095	0,0332
5	198,4500	0,1278	0,2857	0,0150	0,1578
8	230,2700	0,387	0,4286	0,1010	0,0418
2	231,2000	0,396	0,5714	0,0322	0,1751
1	263,5700	0,726	0,7143	0,1545	0,0116
3	282,6300	0,866	0,8571	0,1520	9,1585x10 ⁻³
4	286,2800	0,886	1,0000	0,0290	0,1138

Maior diferença obtida : 0,1751

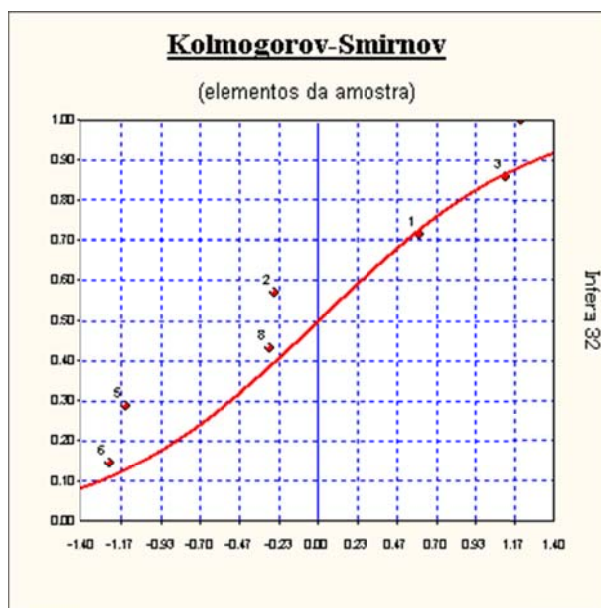
Valor crítico : 0,4380 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 3
Número de elementos negativos . : 4
Número de sequências : 4
Média da distribuição de sinais : 3,5
Desvio padrão : 1,323

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,0606
Limite superior . : -0,7882
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

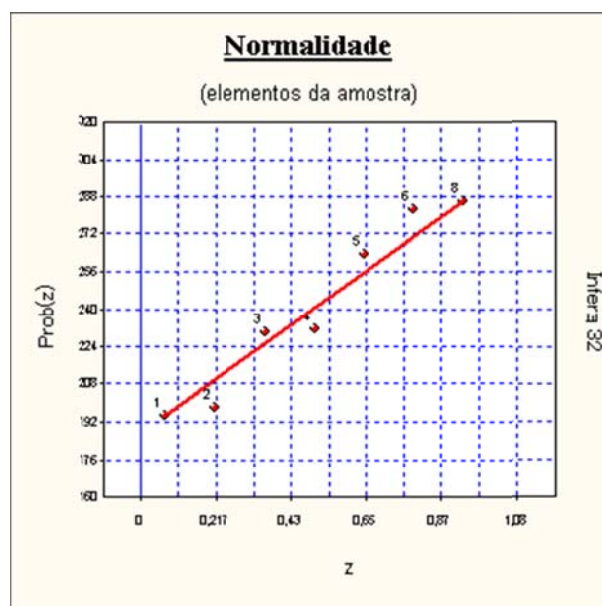
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3780
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homogeneizado do Terreno = R\$241,06/m²

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

Mínimo: R\$ 220,66/m²

Máximo: R\$ 261,46/m²

Para uma Área Equivalente de 52.145,75 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 12.570.254,50

Valor de Mercado mínimo = R\$ 11.506.481,20

Valor de Mercado máximo = R\$ 13.634.027,80

Campo de Arbítrio

Mínimo: R\$ 204,90/m²

Máximo: R\$ 277,22/m²

Valor de Mercado mínimo = R\$ 10.684.716,32

Valor de Mercado máximo = R\$ 14.455.792,67

Cálculo do valor de Liquidação Forçada

Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	-	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	8,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	2,68%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,50% ao mês	Custo financeiro	5,67%	ao ano
Total 1		0,72% ao mês	Total 2	0,46%	ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,18% fixas + financeiras			
Prazo de comercialização		36	meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.				65,54%	R\$ 33.900.000,00

ANEXO E

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Placa de identificação do logradouro.

Vista da rotatória da UNIARAXÁ.



Vista torre telecomunicações, na rotatória.

Vista Av. José Ananias de Aguiar e o CDA.



Vista Av. José Ananias de Aguiar e a torre.

Vista Av. José Ananias de Aguiar e o CDA.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista frente terreno para a Av. José A. de Aguiar.



Vista da portaria.

Outdoor de identif.do CDA Zema.



Vistada fachada lateral do CDA Zema.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Platô 1: Escritório 01.



Vista parcial interior da portaria.

Vista parcial banheiro social da portaria.



Vista reservatório cilíndrico de 125 m³.

Vista da subestação entrada.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Platô 1: Escritório 01.



Platô 1: Escritório 01.



Vista equipamento de combate a incêndio.

Vista parcial do Datacenter e geradores.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista cozinha, conferência fiscal auditório.



Vista cozinha.



Vista parcial do pátio/docas.



Vista parcial do galpão principal.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista parcial da subestação interna.



Vista parcial do pátio e do galpão principal.

Vista da frente do galpão de estocagem.



Vista dos fundos e lateral galpão de estocagem.

Vista parcial do interior do galpão estocagem.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista da manutenção.



Vista do refeitório, manutenção



Vista do sanitários, manutenção



Vista do depósito, manutenção



Vista galpão principal, pátio e reservat. "taça".

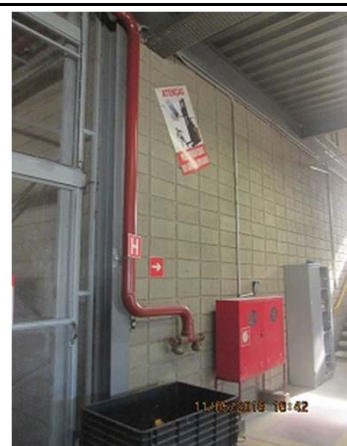


Vista da rede de águas pluviais.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000

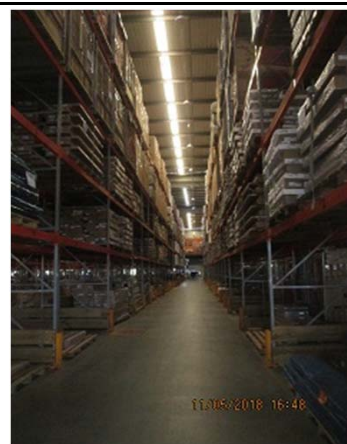


Vista parcial do galpão, térreo.



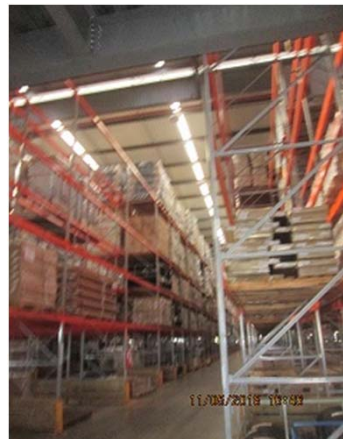
Vista escada lateral de acesso ao mezanino.

Vista equipamento prevenção combate incêndio.



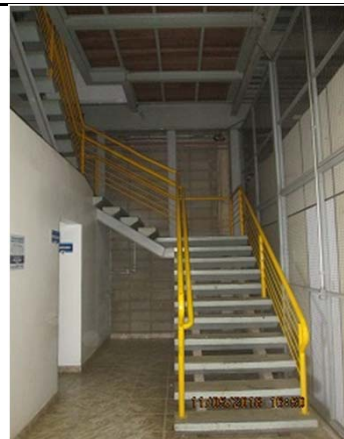
Vista parcial do galpão, térreo.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço		nº	Complemento
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR		5.005	***
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



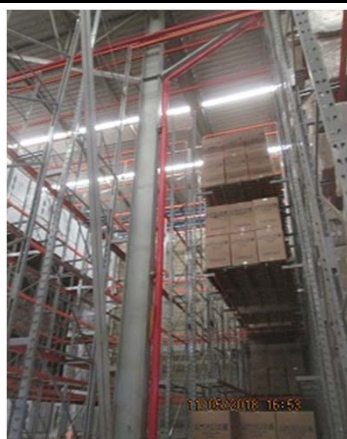
Vista parcial da subestação interna 2, painéis.

Vista parcial do galpão principal, no térreo.



Vista parcial do sanitário.

Vista parcial da escada de acesso ao mezanino.



Vista parcial do galpão principal, no térreo.

Vista parcial da sala 1 da logística.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista parcial do galpão principal, no térreo.



Vista das novas salas da logística.



Vista dos sanitários da logística.



Vista parcial do galpão principal, no térreo.



Vista da portaria e das docas.



Vista parcial das docas, no térreo.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista da entrada de acesso a recepção.



Vista parcial da recepção.



Vista parcial da loja Zema Fashion.



Vista parcial da lanchonete.



Vista sanitário masculino para clientes.



Vista escada e elevador de acesso ao mezanino.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista portaria e estacionamento colaboradores.

Vista parcial do pátio e plataforma das docas



Vista parcial do corredor no mezanino.

Vista equipamento de combate a incêndio.



Vista parcial do mezanino.

2 - Cliente			CNPJ
ELETROZEMA S.A.			26.404.731/0001-96
Endereço	nº	Complemento	
AV. JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR	5.005	***	
Bairro	Município	UF	CEP
SÃO GERALDO	ARAXÁ	MG	38180-000



Vista parcial do sanitário masculino.



Vista parcial do corredor.

Vista parcial do mezanino.



Vista parcial do mezanino.

ANEXO F

DOCUMENTAÇÃO DE PROPRIEDADE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais

Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

41.259

FICHA

01

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 27 de Outubro de 2005

Imóvel - Um prédio comercial, suas benfeitorias, instalações, anexos e pertences, com a área construída de 9.000,00 m², e bem assim o seu respectivo terreno, constituído por lote, com a área total de 52.145,75 m², situados à Avenida José Ananias de Aguiar, n.º 5.005, na Chácara Santa Mônica, nesta cidade de Araxá, dentro das seguintes medidas e confrontações: 189,93 metros de frente para a referida avenida; 344,67 metros do lado direito; 263,40 metros do lado esquerdo e 171,00 metros de fundos, dividindo por todos os lados com a firma Santa Mônica Empreendimentos Ltda. Proprietária: ELETROZEMA LTDA, firma inscrita no CNPJ sob o n.º 26.404.731/0001-96, com sede nesta cidade de Araxá-MG. Registros anteriores: Matrículas n.º 31.861 e 28.739. O Oficial: *[Assinatura]*

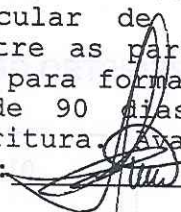
Av.1 - M.41.259 - Prot.94.696 - 27.10.2005 - UNIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento da proprietária, datado de 25.10.2005, acompanhado de memorial descritivo e mapa, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o n.º 246/2005. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

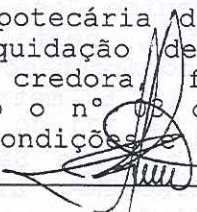
R.2 - M.41.259 - Prot.94.827 - 10.11.2005 - Devedoras/Garantidoras: (1ª) ELETROZEMA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 26.404.731/0001-96 e (2ª) RICARDO ZEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.028.361/0001-53, ambas com sede nesta cidade de Araxá-MG. Credor: BANKBOSTON BANCO MÚLTIPLO S.A., com sede na Avenida Chucuri Zaidan, n.º 246, em São Paulo-SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.394.079/0001-04. 1ª HIPOTECA - Escritura pública datada de 08.11.2005, lavrada às fls.049 do livro n.º 220, das notas do tabelião do 2º ofício desta cidade de Araxá-MG. Valor: R\$5.956.417,00. Prazo Total da Operação: 60 meses. Prazo Total de Carencia: 18 meses. Prazo Total de Amortização: 42 meses. Taxa Efetiva: 6,7500% a.a., acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, equivalente a 0,5458% a.m. Avaliação das garantias: R\$5.956.417,00, por este imóvel e o imóvel da matrícula n.º 5.468. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes da escritura. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

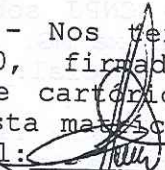
R.3 - M.41.259 - Prot.110.765 - 08.05.2009 - Devedora/Garantidora: ELETROZEMA LTDA., já qualificada. Credor: BANCO FINASA S/A, com sede na cidade de Osasco-SP, inscrito no

Continua no verso



CNPJ sob o nº 57.561.615/0001-04. - 2ª HIPOTECA - Escritura pública de outorga de reforço de garantias e outras avenças, datada de 27.04.2009, lavrada às fls.043 do livro nº 195, das notas do tabelião do 1º Ofício local. Valor: R\$90.000.000,00, concedidos em virtude do Instrumento Particular de Acordo Operacional Aditado e Consolidado, firmado entre as partes em 01.06.2006, como limite de crédito operacional para formação de uma carteira de financiamentos pelo prazo de 90 dias, com início na data da assinatura da presente escritura. Avaliação da garantia: R\$21.000.000,00. Dou fé. O Oficial: 

Av.4 - M.41.259 - Prot.111.658 - 13.07.2009 - Nos termos da escritura pública de aditamento e ratificação de reforço de garantias e outras avenças, datada de 08.07.2009, lavrada às fls.018 do livro nº 196, das notas do tabelião do 1º Ofício local, as partes, devedora/garantidora e credor concordam que a garantia hipotecária de 2º grau constituída, terá vigência até final liquidação de toda a carteira de financiamentos mantida pela credora, ficando ratificada a hipoteca acima registrada sob o nº 03 desta matrícula. Obrigam-se as partes pelas demais condições e cláusulas constantes da escritura. Dou fé. O Oficial: 

Av.5 - M.41.259 - Prot.120.527 - 07.02.2011 - Nos termos do documento de quitação datado de 14.12.2010, firmado pelo credor, do qual fica uma via arquivada neste cartório, fica CANCELADA a hipoteca registrada sob o nº 2 desta matrícula, em virtude da quitação da dívida. Dou fé. O Oficial: 

R.6 - M.41.259 - Prot.125.771 - 04.01.2012 - Nos termos da escritura pública de aditivo ao acordo operacional aditado e consolidado, datada de 19.12.2011, lavrada às fls.106 do livro nº 212, do 1º Ofício local, as partes ajustam as seguintes modificações no acordo: Altera o limite operacional estabelecido no Quinto Termo Aditivo ao acordo onde o Banco concede à loja um limite operacional no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), para a formalização de carteira de financiamento, para a qual a loja constitui em favor do Banco, em substituição à hipoteca de segundo grau descrito no Quinto e Sexto Termos Aditivos ao acordo, por prazo indeterminado, em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, o imóvel retro descrito, ficando ainda ajustado entre as partes que poderá

REGISTRO DE IMÓVEIS

Olavo de Carvalho Jr.

Oficial

Vitória Rezende de Carvalho

Escrevente Substituta

ARAXÁ — MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais

Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

41.259

FICHA

02

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*

Araxá, 04

de

Janeiro

de 2012

haver a substituição pela loja da garantia de hipoteca de primeiro grau constituída neste instrumento por outra garantia equivalente a no mínimo 20% sobre o valor total de todas as obrigações, pecuniárias ou não, principais e acessórias, derivadas do acordo, e das operações de crédito firmadas em seu âmbito, desde que o Banco manifeste favoravelmente à substituição, contemplando a descrição da nova garantia, emitindo ainda em favor do Banco um nova nota promissória no valor acima descrito com vencimento à vista, avalizada pelos avalistas e devedores solidários com o prazo de apresentação desde a sua emissão até um ano após o vencimento das obrigações realizadas no âmbito do acordo, ficando ratificadas as demais cláusulas e condições. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas constantes da escritura. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

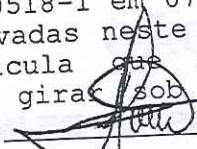
R.7 - M.41.259 - Prot.131.601 - 25.01.2013 - Nos termos do Ofício n° 01880/12, datado de 26.06.2012, expedido pelo MM.Juiz da Vara do Trabalho da cidade de Iturama-MG, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o n° 131601/13, nos autos da Ação (processo n° 01808-2010-157-00-00-7/0001808-02.2010.503.0157), que move Geraldo Ribeiro de Camargo contra Eletrozema Ltda, procedo ao registro da HIPOTECA JUDICIÁRIA sobre o imóvel retro, até o limite no valor de R\$221.184,32. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

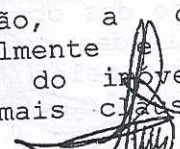
R.8 - M.41.259 - Prot.131.602 - 25.01.2013 - Nos termos do Ofício n° 00030/13, datado de 21.01.2013, expedido pela MMª.Juíza da Vara do Trabalho desta cidade de Araxá, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o n° 131602/13, nos autos da Ação (processo n° 00953-2009-048-03-00-8/0095300-21.2009.503.0048), que move Jander Eduardo da Trindade contra Eletrozema Ltda, procedo ao registro da HIPOTECA JUDICIAL sobre o imóvel retro, até o limite no valor de R\$30.000,00. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

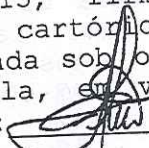
Av.9 - M.41.259 - Prot.139.000 - 19.03.2014 - Nos termos do requerimento datado de 13.03.2014, firmado pela proprietária, acompanhado da Ata de transformação da sociedade limitada denominada "Eletrozema Ltda" em sociedade por ações sob a denominação de "ELETROZEMA S/A", datada de 03.06.2013,

Continua no verso



registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o n.º 3130010518-1 em 07.08.2013 e demais papéis, dos quais ficam vias arquivadas neste cartório sob o n.º 139000/14, averba-se nesta matrícula que a razão social da empresa proprietária passou a girar sob a denominação de ELETROZEMA S/A. Dou fé. O Oficial: 

R.10 - M.41.259 - Prot.138.913 em 13.03.2014 - 19.03.2014 - Afiançada: ELETROZEMA S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 26.404.731/0001-96. Fiador: BANCO BRADESCO S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na "Cidade de Deus", no município e comarca de Osasco-SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12. 2ª HIPOTECA - Escritura pública para concessão de fiança hipotecária datada de 24.02.2014, lavrada às fls.034 do Livro n.º 231, das notas do tabelião do 1º Ofício desta cidade de Araxá-MG. A afiançada recorreu ao fiador e este propôs a prestá-la, o valor de R\$23.740.281,54. A presente fiança abrange, além do principal da dívida, os juros, comissões, pena convencional, despesas e demais encargos, sendo ilimitada, nos termos do artigo 822 do Código Civil (Lei n.º 10.406 de 10.01.2002), com vigência por 24 meses a contar da data da emissão da Carta de Fiança n.º 2.068.239-6. A título de remuneração, a comissão de 1,40% ao ano, cobrável trimestralmente e antecipadamente sobre o valor afiançado. Avaliação do imóvel: R\$34.900.000,00. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas constantes da escritura. Dou fé. O Oficial: 

Av.11 - M.41.259 - Prot.148.975 - 30.07.2015 - Nos termos do documento de quitação datado de 14.07.2015, firmado pela credora, do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o n.º 148975/15, fica CANCELADA a hipoteca registrada sob os n.ºs 3 e 6, bem como a averbação n.º 4 desta matrícula, em virtude de liquidação total da dívida. Dou fé. O Oficial: 

Av.12 - M.41.259 - Prot.150.284 - 13.10.2015 - Nos termos do Ofício n.º00567/15 datado de 16.06.2015, expedido pela Vara do Trabalho desta comarca de Araxá nos autos da ação (processo n.º 00953-2009-048-03-00-8/0095300-21.2009.503.0048) do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o n.º 150284/15, fica CANCELADA a hipoteca judicial registrada sob o n.º 8 desta

REGISTRO DE IMÓVEIS

Olavo de Carvalho Jr.
OficialVitória Rezende de Carvalho
Escrevente Substituta

ARAXÁ - MG



Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA	FICHA
41.259	03

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*
 SUB-OFICIAL: *Maria Teresa A. Carvalho*
Vitória Rezende de Carvalho
 Araxá, 13 de Outubro de 2015

matrícula. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

R.13 - M.41.259 - Prot.152.746 - 07.03.2016 - Nos termos da escritura pública com garantia hipotecária para concessão de fiança datada de 04.03.2016, lavrada às fls.027 do Livro n.º 247-N, das notas do tabelião do 1.º Ofício local, as partes contratantes desejam aditar determinados termos e condições previstos na escritura, por meio deste Aditivo n.º 01 à Escritura pública para concessão de fiança hipotecária, registrada sob o n.º 10 desta matrícula, para consignar as seguintes alterações: a) prorrogação do vencimento da Carta de Fiança n.º 2.068.239-6 para 26.03.2017; b) alteração da comissão para 4,00% ao ano, cobrado trimestralmente e antecipadamente sobre o valor afiançado; c) inclusão como avalista a empresa ZEMA CIA DE PETRÓLEO, sociedade anônima fechada, com sede no município de Uberaba-MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.647.154/0001-70; d) substituição da nota promissória emitida em 24.02.2014 no valor de R\$29.675.352,00, tendo em vista a inclusão da nova avalista Zema Cia de Petróleo; e) alteração da constituição da hipoteca do imóvel retro descrito em segundo grau para HIPOTECA em 1.º GRAU; f) alteração do valor de avaliação do imóvel hipotecado para R\$26.040.000,00, ficando ratificadas as demais cláusulas, alíneas, itens, termos e condições da escritura registrada sob o n.º 10. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas constantes da escritura. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.14 - M.41.259 - Prot.154.871 - 07.07.2016 - Nos termos do requerimento datado de 05.07.2016 e da certidão da Prefeitura Municipal de Araxá, "habite-se" n.º 44/2015, averba-se nesta matrícula que a proprietária promoveu no imóvel retro descrito, um acréscimo de construção comercial com área de 17.060,82 m², passando o imóvel a possuir a área total de 26.060,82 m², cuja construção para efeitos de cobrança de IPTU/2016, alcançou o custo de R\$14.300.000,00. Arquivado sob n.º 154871/16. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*

Av.15 - M.41.259 - Prot.154.872 - 07.07.2016 - Nos termos do Artigo 622 - Item III - "O", foi apresentada a CND do INSS n.º 001082016-88888727 emitida em 26.04.2016, da qual fica via arquivada neste cartório sob o n.º 154872/16. Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]*



41.259

03

R.16 - M.41.259 - Prot.159.278 - 04.04.2017 - Nos termos da escritura pública de aditivo à escritura pública com garantia hipotecária para concessão de fiança datada de 24.03.2017, lavrada às fls.072/073 do Livro nº 254-N, das notas do tabelião do 1º Ofício local, as partes contratantes desejam aditar determinados termos e condições previstos na escritura, por meio deste Aditivo nº 02 à Escritura pública para concessão de fiança hipotecária, registrada sob o nº 10 desta matrícula, para consignar as seguintes alterações: a) prorrogação do vencimento da Carta de Fiança nº 2.068.239-6 para 26.03.2018, no valor de R\$23.740.281,54; b) alteração da comissão para 5,00% (cinco por cento) ao ano, cobrado trimestralmente e antecipadamente sobre o valor afiançado e seus acréscimos; c) alteração das disposições constantes da Cláusula Quarta; d) alterar a redação da Cláusula Décima Segunda; e) incluir o Parágrafo Único à Cláusula Décima Segunda, na qual o fiador poderá a seu critério, requerer que a afiançada reforce ou substitua a garantia ora outorgada na hipótese de perda do imóvel hipotecado; se o mesmo for objeto de medida judicial ou administrativa ou se o valor de mercado do imóvel hipotecado sofrer variação negativa igual ou superior à 10% de sua avaliação, devendo assim, o reforço ou a substituição de garantia ser implementado pela afiançada no prazo de 15 dias contados do recebimento da comunicação por escrito enviada pelo fiador, a fim de que seja restabelecido o percentual de 90% do valor da fiança; f) alteração do valor do imóvel hipotecado para R\$21.510.000,00; ficando ratificadas as demais cláusulas, alíneas, itens, termos e condições da referida escritura. Dou fé. O Oficial: _____

Av.17 - M.41.259 - Prot.165.291 - 16.01.2018 - Nos termos do Ofício nº03731/17 datado de 20.10.2017, expedido pela Vara do Trabalho da cidade de Iturama-MG nos autos da ação (processo nº 01808-2010-157-03-0/0001808-02.2010.503.0157) do qual fica uma via arquivada neste cartório sob o nº 165291/18, fica CANCELADA a hipoteca judicial registrada sob o nº 7 desta matrícula. Dou fé. O Oficial: _____

R.18 - M.41.259 - Prot.165.302 - 17.01.2018 - Afiançada: ELETROZEMA S.A, com sede nesta cidade de Araxá, inscrita no CNPJ sob o nº 26.404.731/0001-96. Fiador: BANCO BRADESCO S.A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na "Cidade de

REGISTRO DE IMÓVEIS

Olavo de Carvalho Jr.
OficialVitória Rezende de Carvalho
Escrivente Substituta

ARAXÁ - MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de



Minas Gerais

Registro de Imóveis de Araxá - MG

Av. Senador Montandon, 299 - Centro - CEP 38.183-214 fone / fax (0xx34) 3662 - 4855

CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAXÁ - MG

MATRÍCULA

41.259

FICHA

04

OFICIAL: *Olavo de Carvalho Júnior*

SUB-OFFICIAL: *Vitória Rezende de Carvalho*

Araxá, 17 de Janeiro de 2018

Deus", no município e comarca de Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12. Avalistas: Romeu Zema Neto, divorciado, CPF-449.061.616-34; Ricardo Zema, casado, CPF-004.569.426-53; Maria Lúcia Santos Zema, casada, CPF-002.742.896-60; todos residentes e domiciliados nesta cidade de Araxá-MG e Zema Cia de Petróleo, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.647.154/0001-70, com sede no município de Uberaba-MG. - 2ª HIPOTECA - Escritura pública com garantia hipotecária para concessão de fiança, datada de 11.01.2018, lavrada às fls.072/073 do Livro n.º 260-N, das notas do tabelião do 1º Ofício local. Em garantia até final e integral liquidação e cumprimento de todas as obrigações estipuladas na escritura, de forma irrevogável e irretratável, a afiançada constitui em favor do fiador, 01 nota promissória "pro solvendo", de inteiro efeito cambial, no valor de R\$29.675.352,00, correspondente a 125% sobre o valor da fiança avalizada pelos avalistas devidamente nomeados, bem como a hipoteca de 2º grau e sem concorrência de terceiros, no valor de R\$23.740.281,54, acima referida. As partes contratantes desejam aditar determinados termos e condições previstos na escritura, por meio do Aditivo n.º 03 à Escritura Pública Para Concessão de Fiança Hipotecária, registrada sob o n.º 10 desta matrícula, para prorrogar o vencimento da Carta de Fiança n.º 2.068.239-6 para 30.12.2018; ficando ratificados os demais termos. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições da escritura. Dou fé. O Oficial.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ
AVENIDA SENADOR MONTANDON, 299, CENTRO, ARAXÁ - MG
TELEFONE: (34)3662-4855 / E-MAIL: RIARAXA@GMAIL.COM
OFICIAL: OLAVO DE CARVALHO JÚNIOR

REGISTRO DE IMÓVEIS
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere
extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973.
Araxá, 04 de maio de 2018.

OFICIAL DO REGISTRO
VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

REGISTRO DE IMÓVEIS
Araxá - MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ
AVENIDA SENADOR MONTANDON, 299, CENTRO, ARAXÁ - MG
TELEFONE: (34)3662-4855 / E-MAIL: RIARAXA@GMAIL.COM
OFICIAL: OLAVO DE CARVALHO JÚNIOR

PODER JUDICIÁRIO
TJMG. CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAXÁ-MG

Selo Eletrônico Nº: BY531286
Cód. Segurança: 4513598475506393
CERTIDÃO
Quantidade Atos: 1
Emol: 16,88 Recome: 0,97 Taxa: 6,02 Total: 23,87
Consulte a validade do Selo em: <https://selos.tjmg.jus.br>

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAXÁ - MG
Continua no verso

ANEXO G

GUIA DE IPTU





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, PLANEJAMENTO E GESTÃO
IPTU - 2018

CADASTRO DO IMÓVEL	
31A023921533001	
PARCELA	VENCIMENTO
ÚNICA	27/03/2018
(-) VALOR DA PARCELA	
45.348,16	
(-) MULTA	
(-) MORA	
(-) OUTROS	
(-) TOTAL	

Contribuinte:
ELETROZEMA S/A

0900001
0001

VIA CONTRIBUINTE (AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAXÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, PLANEJAMENTO E GESTÃO
IPTU - 2018

Carnê: 10-01875

CADASTRO DO IMÓVEL	
31A023921533001	
PARCELA	VENCIMENTO
ÚNICA	27/03/2018
Contribuinte:	
ELETROZEMA S/A	
(-) VALOR DA PARCELA	
45.348,16	
(-) MULTA	
(-) MORA	
(-) OUTROS	
(-) TOTAL	

81610000453-9 48160321201-2 80327000288-1 696900009000-7



VIA PREFEITURA
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

TOTAIS DA NOTA FISCAL

Base p/ICMS	Vir.ICMS	Base ICM Sol	ICMS Solid.	Vir.Mercad	Descontos
0,00	0,00	0,00	0,00	45.348,16	0,00
Vir.Prota	Vir.Seguro	Vir.Despesas	Vir.TPT	Vir.Bruto	
0,00	0,00	0,00	0,00	45.348,16	

DESDORRAMENTO DE DUPLICATAS

Prefixo No.	Título	Parcela	Vencimento	Vir.Título	Natureza
001001875			27/03/2018	45.348,16	2110111

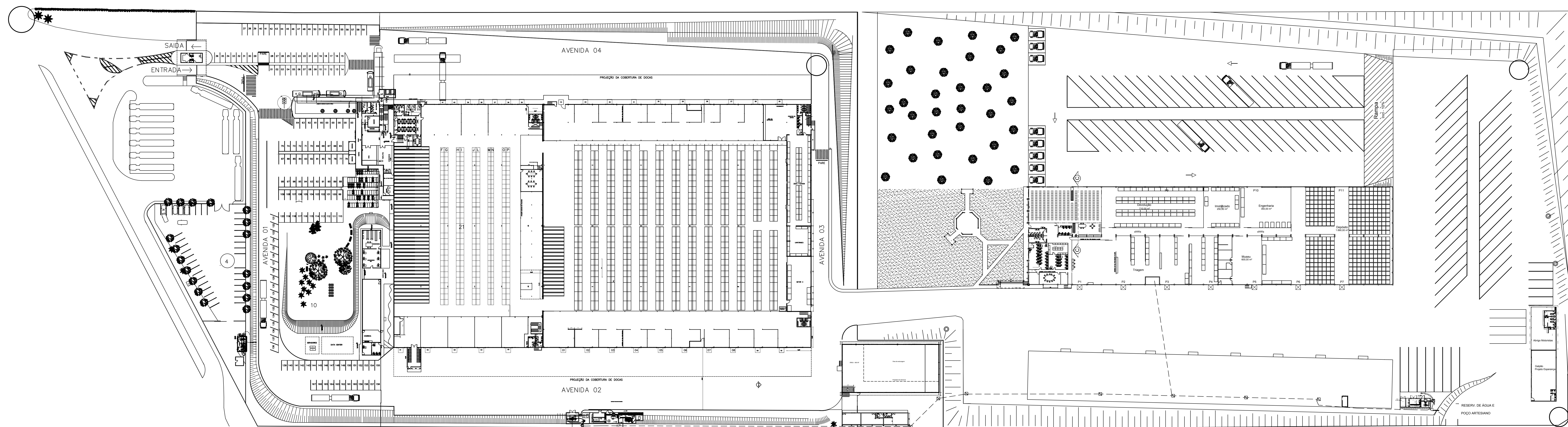
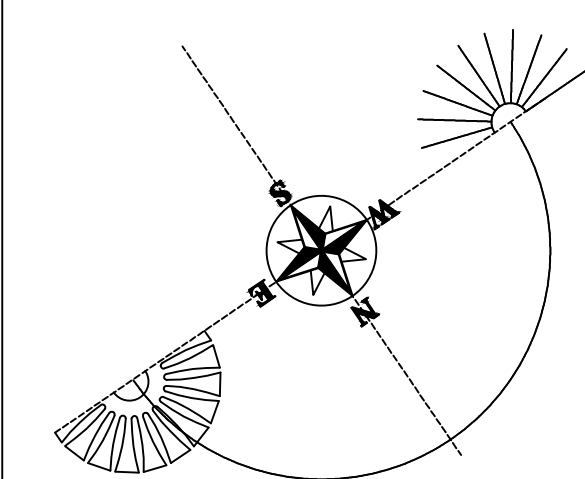
VISTOS

Recebimento Fiscal Contabil/Custos Departamento Fiscal Administração

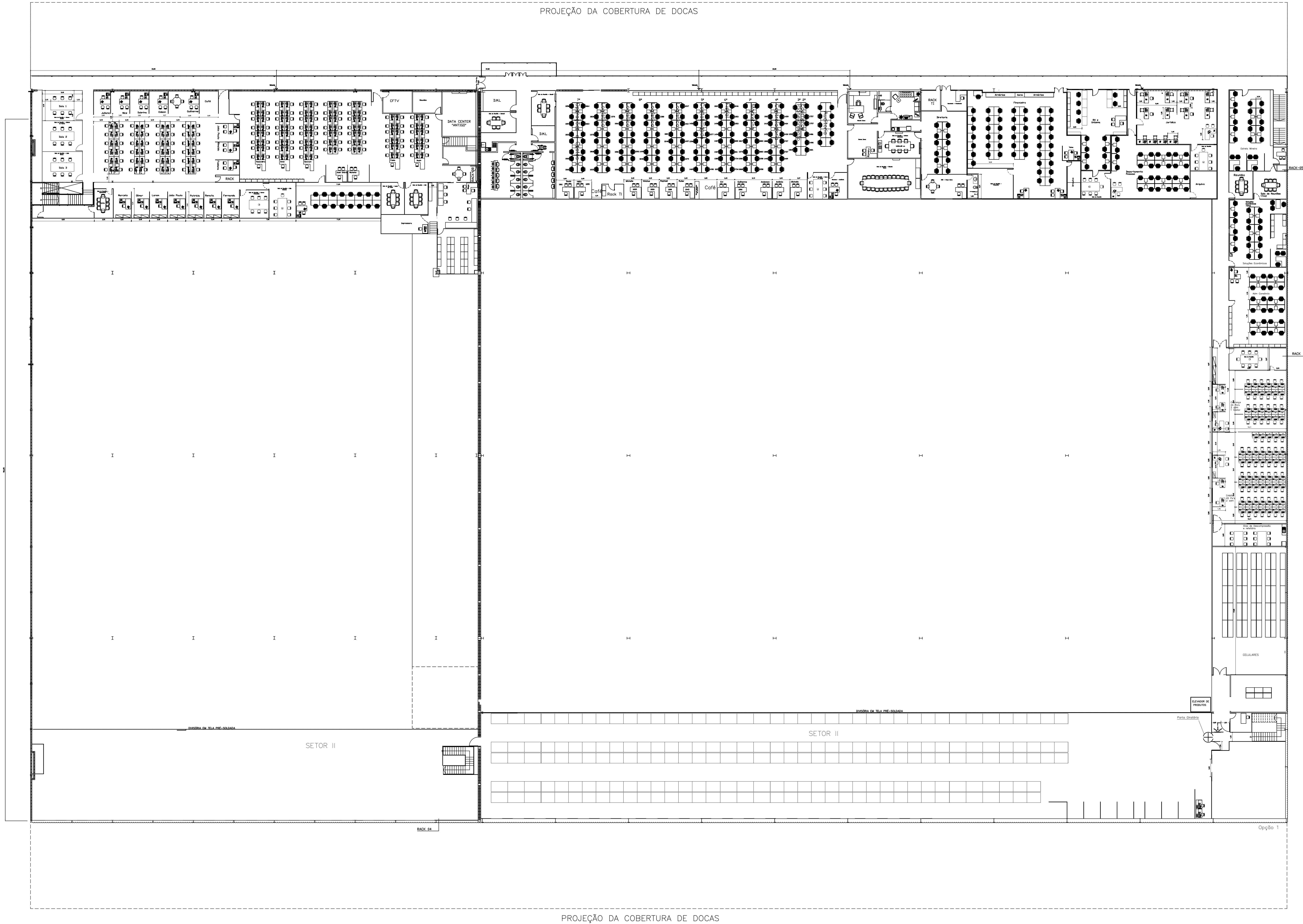
ANEXO H

PLANTAS





IMPLANTAÇÃO GERAL
ESCALA 1:500



ANEXO I

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO - LIC



DATA DA VISITA: 11/05/2018

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: SI_ZEMA

1.2. Endereço: Av. José Ananias de Aguiar, nº 5.005, Bairro São Geraldo (Chácara Santa Mônica) – Araxá/MG.

1.3. Uso atual do imóvel: COMERCIAL - **Uso pretendido:** COMERCIAL

1.4. Coordenadas Geográficas: 23 K; 294.853,01m E; 7.833.439,83m S

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Anexo I-I.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☒ Não

☐ Sim.

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Cadastro de áreas contaminadas da FEAM

Órgão Ambiental Municipal: Não há

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 7, indicando “sim” na pergunta 7.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não

☐ Sim. Que Tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☒ Não

☐ Sim. Qual endereço do imóvel na vizinhança?

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Cadastro de áreas contaminadas da FEAM

Órgão Ambiental Municipal: Não há

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: ☒ ☐

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
☐	☐	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
☐	☐	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
☐	☐	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
☐	☐	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
☐	☐	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não
☐	☐	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água. (área dos lavadores e galpão1 – manutenção de veículos).
☐	☐	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
☐	☐	Outros. Descrever:
Fontes de Informação: Vistoria local. Não é possível informar nada sobre situações pretéritas.		
Observações e/ou justificativa: Não foram fornecidas informações sobre pendências jurídicas ou administrativas ou acerca de notificações e/ou infrações ambientais relacionadas ao imóvel ou a qualquer uma de suas instalações		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? ⁵

Não. Trata-se, contudo, de área de uso residencial.

⁵ Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Ocorrências no entorno do imóvel
☐	☐	Indústrias? Sim. Diversas.
☐	☐	Mineradora? Quais?
☐	☐	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
☐	☐	Oficina mecânica troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
☐	☐	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
☐	☐	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:
☐	☐	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? Área Industrial.
☐	☐	Outros. Descrever:
Fontes de Informação: Vistoria no local.		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não.		

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Ocorrências no entorno do imóvel
☐	☐	Indústrias? Quais?
☐	☐	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
☐	☐	Oficina mecânica troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
☐	☐	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
☐	☐	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:
☐	☐	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
☐	☐	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:
☐	☐	Outros. Descrever:
Fontes de Informação:		
Vistoria no local. Não é possível emitir informações precisas sobre situações pretéritas.		
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?		
Não.		

5. Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como base para a elaboração deste levantamento:

Vistoria no local, entrevista com cliente e cadastro FEAM.

6. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

6.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO

7.1 Indícios de Contaminação no Imóvel:

- ☒ Não
☐ Sim
☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

7.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança:

- X ☐ Não
☐ Sim
☒ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Trata-se de Distrito Industrial.

ANEXO I - I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e passado)

2018

