

SOLICITANTE	Banco Bradesco S/A		
AGÊNCIA	JUNÇÃO 4224	AGÊNCIA / DEPARTAMENTO Corporate	CIDADE Recife
			UF PE

	COMENTÁRIOS
	<p>Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de qualquer natureza.</p> <p>"Não foi possível precisarmos a exata localização do terreno, face a inexistência demarcatória do mesmo</p> <p>Trata-se da Gleba de terras 3C, remanescente do Engenho Magaipe de baixo em Prazeres, Jaboatão dos Guararapes que encerram uma área de terreno de aproximadamente 60 hectares.</p> <p>O imóvel avaliando dista à aprox. 400 m da Rod. BR 101 Sul. Apresenta vegetação nativa arbustiva, sem construções, limita-se ao leste/sudeste com o Rio Jordão.</p> <p>A gleba é terreno rural, que nesta avaliação consideraremos urbana ou de expansão urbana, em Zona de expansão industrial, devido ao grande nº de Galpões industriais estabelecidos e outros tantos em construção. Além da área estar atualmente em processo de desruralização e mudança do Plano Diretor.</p>
	ZONA: Sul DATA DA VISITA: 02/02/2015 DATA DE RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO: 29/01/2015

INTERESSADO	Moura Dubeux Engenharia S/A		
ENDEREÇO	Rodovia BR 101 sul	Nº km 89	CEP 50000-000
BAIRRO	Prazeres	CIDADE Jaboatão dos Guararapes	UF PE

QUADRO DE ÁREAS (m ²)						
Tipo	Gleba 3C					
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Área total	602.702,49	-	-	-	-	-

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS												
Terreno	R\$	193,00	/m ²	x	421.891,74	m ²	x	1,00	x	1,00	R\$	81.425.105,82
										Total	R\$	81.425.105,82

VALOR FINAL PARA EFEITO DE:	
Garantia	R\$ 40.000.000,00 (Quarenta Milhões de Reais)

COMENTÁRIOS			
- Padrão de comercialização:	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Ruim
- Padrão de localização:	<input type="checkbox"/> Bom	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
- É imóvel residencial com uso comercial?	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não	
- A área de Terreno(AT=602.702,49 m ²)da Gleba 3AC foi extraída da Certidão de Matrícula do Cartório Eduardo Malta, 1º Serviço Notarial, Jaboatão dos Guararapes/PE, datada de 09/09/2013. Matrícula AV-3-54.8444.			
- A real identificação do imóvel foi possível a partir de Dimensões e Confrontações na Planta de Situação e Localização apresentadas, não aprovadas pelos Órgãos competentes.			
- Nos cálculos avaliatórios consideraremos uma homogeneização da área em 30% devido à preservação/segurança das margens do Rio, em todo leito que limita à propriedade em conformidade com a Legislação específica em vigor e a falta de infraestrutura apresentada, resultando numa área de 421.891,74m ² .			
- Entendemos como difícil a sua comercialização face a atual retração do mercado imobiliário local, restringindo sobremaneira o seu índice de liquidez.			

Recife, VISTO DO BANCO	03/02/2015	VISTO ENGEBANC 	<p>Engº Marcelo Garret de Melo Crea 12.229-D-PE/FN</p>
----------------------------------	-------------------	--------------------	---

PESQUISAS
IMÓVEL 1

ENDEREÇO	Rod BR 101, s/nº					DATA	02/02/2015	
BAIRRO	Prazeres			CIDADE	Jaboatão dos Guararapes		UF	PE
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	--x--	IDADE				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	20000,00 m ²	DORMITÓRIO		SUITE		VAGAS
CONTATO	(81) 9971-0595 - Júlio			TIPO IMÓVEL	Terreno sem benfeitorias			
VALOR	R\$ 10.000.000,00		COMENTÁRIOS	Melhor localização(às margens da rodovia)				

IMÓVEL 2

ENDEREÇO	Rod BR 101, s/nº - a 250 metros da rodovia					DATA	02/02/2015	
BAIRRO	Prazeres			CIDADE	Jaboatão dos Guararapes		UF	PE
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	--x--	IDADE				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	12000,00 m ²	DORMITÓRIO		SUITE		VAGAS
CONTATO	(81) 8609-0266 - Albanir Castro			TIPO IMÓVEL	Terreno sem benfeitorias			
VALOR	R\$ 3.000.000,00		COMENTÁRIOS	Mesma localização				

IMÓVEL 3

ENDEREÇO	Rod BR 101 Sul, s/nº - a 200metros da rodovia					DATA	02/02/2015	
BAIRRO	Cabo			CIDADE	Cabo de Santo Agostinho		UF	PE
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	--x--	IDADE				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	16100,00 m ²	DORMITÓRIO		SUITE		VAGAS
CONTATO	(81) 9783-3212 - Carlos Castro			TIPO IMÓVEL	Terreno sem benfeitorias			
VALOR	R\$ 4.000.000,00		COMENTÁRIOS	Mesma localização				

IMÓVEL 4

ENDEREÇO	Rod BR 101, s/nº					DATA	02/02/2015	
BAIRRO	Prazeres			CIDADE	Jaboatão dos Guararapes		UF	PE
ÁREA ÚTIL	--x--	CONSTRUÍDA	--x--	IDADE				
ÁREA TOTAL	--x--	TERRENO	16000,00 m ²	DORMITÓRIO		SUITE		VAGAS
CONTATO	(81) 9678-6037 - Pedro			TIPO IMÓVEL	Terreno sem benfeitorias			
VALOR	R\$ 8.000.000,00		COMENTÁRIOS	Melhor localização(às margens da rodovia)				

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO ACESSO



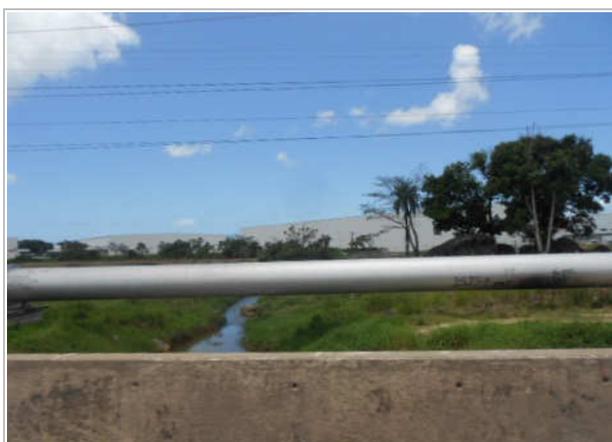
VISTA PARCIAL DA GLEBA 3C



VISTA INTERNA



VISTA PARCIAL DA GLEBA 3C



VISTA DO RIACHO , UM DOS LIMITES DA GLEBA 3C



VISTA PARCIAL DA GLEBA 3C

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO IMÓVEL PARA A BR 101



VISTA DA GLEBA 3C PELA RODOVIA BR 101

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



DADOS DO IMÓVEL

Nome do Proponente:	MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A		
Endereço do imóvel:	RODOVIA BR 101 SUL, KM 89-		
Bairro:	PRAZERES	CEP:	50000-000
Cidade:	JABOATÃO DOS GUARARAPES	Estado:	PE
Espécie do imóvel:	04 TERRENO		
Valor de Avaliação para Operação	40.000.000,00	Área Privativa:	0,00
Valor de Avaliação para Mercado:	81.425.105,82	Área Construída:	0,00
Valor de Avaliação para Locação:	-	Área Terreno:	421.891,74
Idade Imóvel:	--X--	Qde. Quartos:	0

DADOS DA AVALIAÇÃO

Engenheiro Avaliador:	MARCELO GARRET DE MELO
No. do CREA:	12.229-D-PE/FN
No. do Laudo:	0082 / 2015
Data do Laudo:	03/02/2015
Data da Visita:	02/02/2015
Quantidade de Itens Restritivos:	1



FORMULÁRIO ABECIP	
Data do laudo	03/02/2015
Nº do Laudo	0082/2015
Nº do Banco	237
Endereço do Imóvel	
Endereço	Rodovia BR 101 sul, km 89 - -
Complementos	-
Bairro	Prazeres
Cidade	Jaboatão dos Guararapes
UF	PE
CEP	50000-000
Características da Região	
Usos Predominantes	Industrial
Infra-Estrutura Urbana	
Água	Sim
Esgoto Sanitário	Sim
Energia Elétrica	Sim
Telefone	Sim
Pavimentação	Não
Esgoto Pluvial	Sim
Gás Canalizado	Não
Iluminação Pública	Sim
Foço	Não
Poço	Não
Serviços públicos e comunitários	
Coleta de lixo	Não
Transporte coletivo	Não
Comércio	Não
Rede Bancária	Não
Escola	Sim
Saúde	Sim
Segurança	Sim
Lazer	Não
Fatores de Valorizantes	Nenhum
Fatores de Depreciação	Nenhum
Terreno - Casa	
Forma	--x--
Topografia	--x--
Área (m2)	602.702,49
Frente (metros)	0,00
Características da Unidade	
Tipo	Terreno
Uso	Residencial
Nº Pavimentos	0
Nº de Quartos	0
Nº de Suites	0
Nº de Banheiros	0
Idade Aparente	0
Posição (somente para apartamento) andar	0
Padrão de acabamento	0
Estado de Conservação	0
Fechamento das paredes	0
Nº de vagas no estacionamento - cobertas	0
Nº de vagas no estacionamento - descobertas	0
Áreas averbadas (m2)	0,00
Área Privativa (m2)	0,00
Área de Uso Comum (m2)	0,00
Área Total (m2)	0,00
Áreas não averbadas (m2)	0,00
Características do Prédio em que se encontra a unidade	
Usos	0
Nº de pavimentos	0
Nº de unidades por andar	0
Nº de elevadores	0
Estado de Conservação	0
Infraestrutura/Serviços/Equipamentos	
piscina	0
play-ground	0
salão de festa	0
quadra	0
churrasqueira	0
Gerador	0