



CONSULTORIA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: BRL Commercial Properties.
Tipologia: Terreno industrial.
Uso atual: Imóvel não edificado.
Endereço: Rua Projetada 57, S/Nº – Parque Industrial.
Viana – ES.

ABRIL DE 2022

LAUDO:	BRL - 01_VIANA V1.0	DATA-BASE:	04 de Abril de 2022
SOLICITANTE:	BRL Commercial Properties Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.435.197/0001-08.		
OBJETO DE AVALIAÇÃO:	Terreno não edificado, de destinação logística/industrial. Rua Projetada 57, S/Nº, Parque Industrial – Viana – ES. Área: 58.472,88 m².		
OBJETIVO:	Apuração do valor de mercado.		
FINALIDADE:	Fundamentar operação entre partes interessadas.		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau I através do <i>Método Comparativo Direto</i> .		
GRAU DE PRECISÃO:	Grau III através do <i>Método Comparativo Direto</i> .		

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	04
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	05
3. LOCALIZAÇÃO	06
4. O TERRENO	07
5. REGISTROS FOTOGRÁFICOS	09
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	12
7. AVALIAÇÃO	13
8. ANÁLISE DO MERCADO	15
9. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	16
ANEXO 1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO	17
ANEXO 2 – ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO EM ATENDIMENTO A NBR 14.653-2	30
ANEXO 3 – DOCUMENTOS	32
ANEXO 4 – GLOSSÁRIO	49

1 – INTRODUÇÃO

A LOTT CONSULTORIA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS foi nomeada pela BRL Commercial Properties para executar o Laudo Técnico de Avaliação de seu terreno, localizado no Bairro Parque Industrial, em Viana – ES.

O valor de mercado é definido da seguinte forma pela NBR 14.653-1:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os cálculos avaliatórios para determinação do valor de mercado para alienação foram elaborados através do *Método Comparativo Direto*. A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada através de *Inferência Estatística*.

O quadro a seguir apresenta os resultados apurados:

VALOR DE MERCADO E INTERVALO ADMISSÍVEL				
ÁREA (m²)	MÉTODO UTILIZADO	INTERVALO ADMISSÍVEL	VALOR DE MERCADO	
			TOTAL	UNITÁRIO
58.472,88	COMPARATIVO DIRETO	MÍN	R\$ 16.290.000,00	R\$ 278,53/m²
		MÉD	R\$ 17.040.000,00	R\$ 291,44/m²
		MÁX	R\$ 17.830.000,00	R\$ 304,94/m²

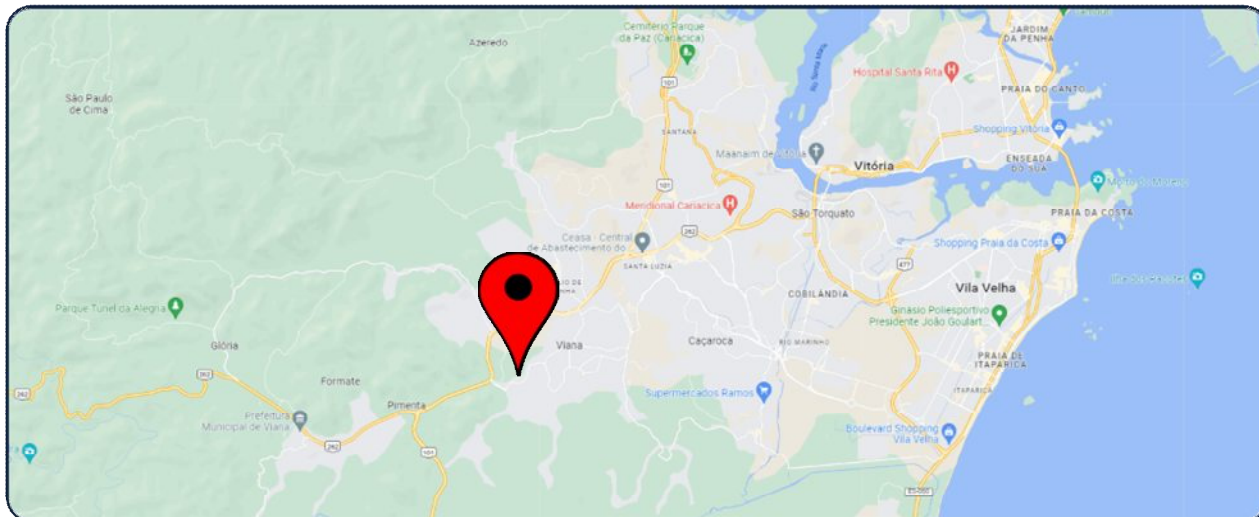
VALOR MÉDIO DE MERCADO: DEZESSETE MILHÕES E QUARENTA MIL REAIS.

2 – PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosa e integralmente lidas:

- A LOTT Consultoria em Avaliações e Perícias não tem interesse, direto ou indireto, no(s) objeto(s) envolvido(s) neste estudo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, condicionados às conclusões deste trabalho, ou seja, esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que participaram dos serviços.
- Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, dentre outros, providências estas consideradas de ordem jurídico-legal.
- O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e das edificações estejam corretas e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.
- O presente Relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.653 da ABNT e suas partes constituintes.
- Existe pequena divergência (1,24%) entre as áreas documentais: A Matrícula 11.580 aponta 57.755,17 m²; O Contrato de Compra e Venda e o Boletim de Cadastro Imobiliário (de responsabilidade municipal) apontam 58.472,88 m². Para fins avaliatórios adotamos a área recorrente (58.472,88 m²).

3 – LOCALIZAÇÃO



Localização e vista aérea – Imóvel localizado no Bairro Parque Industrial – Viana – ES.

3.1 – INFRAESTRUTURA URBANA (EM UM ALCANCE DE APROXIMADAMENTE 2 KM)

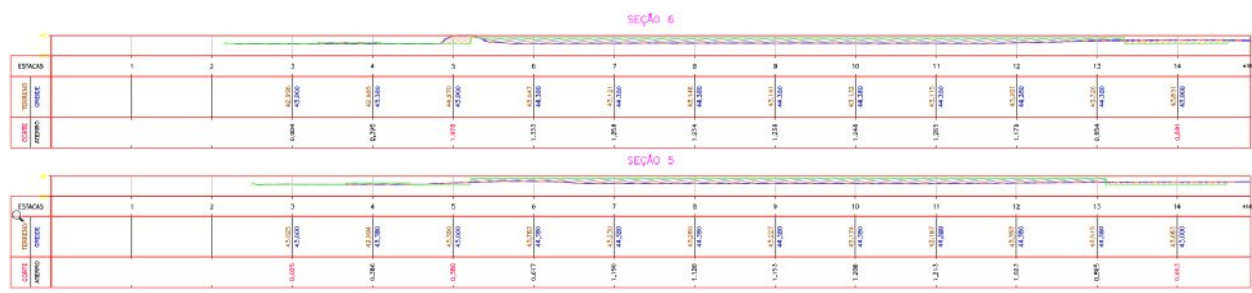
✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

4 – O TERRENO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
MATRÍCULA:	Nº 11.580 do 1ª Ofício de Registro de Imóveis de Viana – ES
IDENTIFICAÇÃO:	Área 01-A
ÁREA TOTAL:	57.755,17 m ² (Matrícula) ou 58.472,88 m ² (Cadastro Municipal)
FORMATO:	Poligonal
POSIÇÃO:	N/A
TESTADA PRINCIPAL:	344,77 m para a Rua Projetada 57
TOPOGRAFIA:	Imóvel terraplenado
VISTA AÉREA	

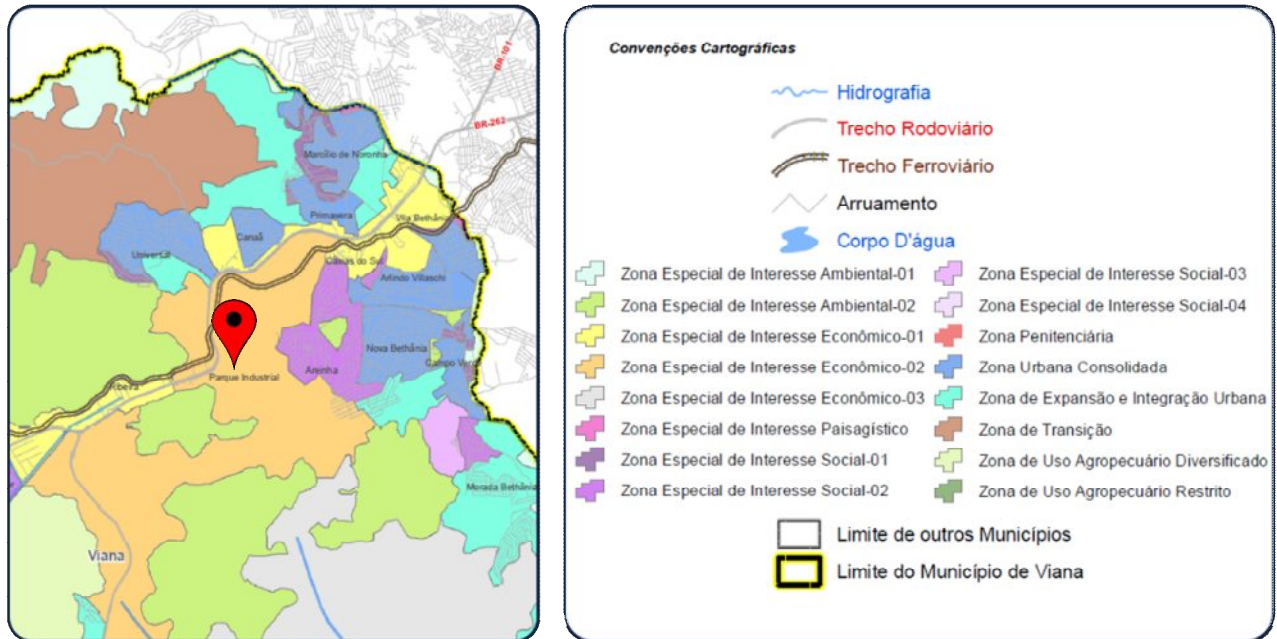


PERFIL TOPOGRÁFICO – SENTIDO LONGITUDINAL DA ÁREA



4.1 – PLANO DIRETOR E ZONEAMENTO

Segundo o Plano Diretor Municipal de Viana (Lei Nº 2.829/2016), o imóvel em avaliação é classificado como ZEIE-02, conforme pode ser observado abaixo:



Anexo 07 do Plano Diretor de Viana – ES – Zoneamento

Art. 180: A Zona de Especial Interesse Econômico 02 (ZEIE 02) é composta por áreas lindeiras às grandes estruturas de circulação, notadamente as rodovias federais, que estão afastadas dos bairros, com atividades incompatíveis com as dinâmicas urbanas de bairro, concentrando principalmente atividades de Comércio e Serviço Especial, Indústria dos Tipos 01, 02 e 03 e Indústria Especial.

Art. 184: Os índices de uso e ocupação do solo da Zona de Especial Interesse Econômico 02 (ZEIE 02) são os constantes do Anexo 01 desta Lei.

4.1.1 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS



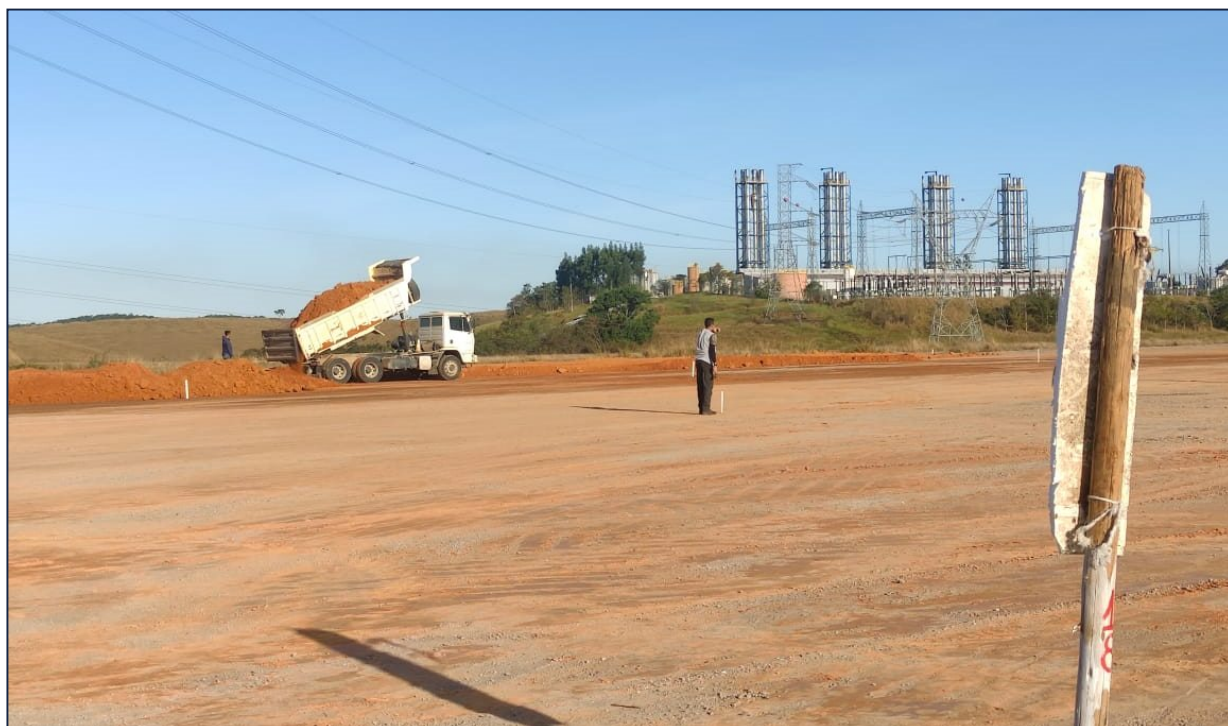
PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO

ANEXO 1.P - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 16)												
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO 02 (ZEIE 02)												
USO							AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO		
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)	
Comércio e Serviços Especial Indústria dos Tipos 01, 02 e 03		3,00	70,00	15,00	5,00	15,00	5,00	5,00	5,00	50,00	5000,00	
	Indústria Especial	2,00										

5 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO 01

Vista geral da área.



REGISTRO FOTOGRÁFICO 02

Vista geral da área.



REGISTRO FOTOGRÁFICO 03

Vista geral da área.



6 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-1, a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Entendemos como adequado para o presente trabalho o seguinte método:

6.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método define o valor do terreno através da comparação com dados de mercado de imóveis localizados na região de abrangência. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Uma vez selecionados os elementos de pesquisa, são supostas as variáveis influenciadoras na formação do valor. Das pesquisas desenvolvidas sobre o comportamento das variáveis, identifica-se o modelo mais adequado. Se o modelo inferido se mostrar altamente representativo (alta correlação), respondendo por grande parcela da formação do valor, é feita a análise do modelo, permitindo, assim, verificar sua compatibilidade com as condições de mercado.

Aplicando-se na equação obtida os parâmetros do imóvel em estudo, é definido o intervalo de confiança, faixa de valores na qual se encontra o seu valor de mercado. Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15\%$ em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites.

7 – AVALIAÇÃO

*Realizamos uma pesquisa com 16 elementos onde foram observados os seguintes atributos:
Área, Localização, Topografia e Parâmetros urbanísticos.*

7.1 – PESQUISA DE MERCADO

ITEM	DESCRIÇÃO	LOCAL	INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO TERRENO							PREÇO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	DATA	FONTE DE CONSULTA	CÓD.
			LUOS	CA b	CA m	TX. OCUP. (%)	TX. PERM. (%)	ÁREA TERRENO (m²)	FRENTE (m)					
1	Área c/ 143.000 m2, sendo aprox 70 mil terraplenada, frente p/ BR-262, 80cm acima da via.	BR-262. Parque Industrial.	ZEIE-01 e ZEIU-01	1,0	3,0	70	15	143.000,00	300,00	43.000.000,00	300,70	ABR/22	Michel Moreira Imóveis. (27) 3100-5050.	583
2	Área c/ 100.000 m2, terraplenada, em 02 platôs, ao lado do imóvel avaliando.	Estr. Areinha. Parque Industrial.	ZEIE-02	2,0	3,0	70	15	100.000,00	260,00	30.000.000,00	300,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 009
3	Área c/ 79.000 m2, em 02 platôs terraplenados, c/ 25 mil e 54 mil m2.	BR-262 e R. Carlos M. Pimentel. Marcílio de Noronha.	ZEIE-01	1,0	3,0	70	15	79.000,00	250,00	23.700.000,00	300,00	ABR/22	FRB Empreendimentos. (51) 98118-1891.	153
4	Área plana c/ 120.000 m2.	BR-101, altura do B. Jucu e 4km da BR-262.	ZEIE-02	2,0	3,0	70	15	120.000,00	400,00	24.000.000,00	200,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 007
5	Área plana, c/ 46.626 m2.	BR-262, 1,5km antes da Volvo.	ZEIE-01	1,0	3,0	70	15	46.626,00	200,00	14.000.000,00	300,26	ABR/22	Conecta. Neg. Imob. (27) 99784-9797.	-
6	Área plana c/ 18.000 m2, ao lado da Empresa Vitória Service.	BR-262. Parque Industrial.	ZEIE-02	2,0	3,0	70	15	18.000,00	95,00	12.600.000,00	700,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0029
7	Área plana, c/ 50.000 m2, frente p/ BR-262, formato poligonal.	BR-262. Em frente a Jadlog.	ZEIA-02	1,0	1,0	30	30	50.000,00	25,00	12.500.000,00	250,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0045
8	Área plana, c/ 38.000 m2.	BR-101, altura do B. Jucu e 4km da BR-262.	ZEIU-02	2,0	3,0	70	10	38.000,00	80,00	7.600.000,00	200,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0046
9	Área c/ 27.193 m2.	BR-262, ao lado da LISA Logística.	ZEIE-01	1,0	3,0	70	15	27.193,00	130,00	7.500.000,00	275,81	ABR/22	Ancelmo Dias.	BR-2
10	Área c/ 30.000 m2.	BR-101, altura do B. Jucu e 4km da BR-262.	ZEIE-02	2,0	3,0	70	15	30.000,00	140,00	7.500.000,00	250,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0017
11	Área plana, c/ 22.500 m2.	ES-476, ao lado da CTF.	ZEIE-01	1,0	3,0	70	15	22.500,00	140,00	6.750.000,00	300,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0004
12	Área plana, c/ 28.000 m2.	Trevo da BR-101 c/ BR-262.	ZEIE-02	2,0	3,0	70	15	28.000,00	140,00	5.320.000,00	190,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0024
13	Área in natura, c/ 40.000 m2.	800m da BR-262. Parque Industrial.	ZEIE-02	2,0	3,0	70	15	40.000,00	-	6.300.000,00	157,50	ABR/22	Walmor Zamboni. (27) 99505-5577.	116
14	Área c/ 13.980 m2.	BR-262, em frente a PRF. B. Ribeira.	ZEIE-02	2,0	3,0	70	15	13.980,00	75,00	4.194.000,00	300,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0016
15	Área c/ 34.000 m2, murada, in natura.	R. Machado de Assis. Marcílio de Noronha.	ZUC-04	2,0	6,0	70	10	34.000,00	-	5.780.000,00	170,00	ABR/22	Flex Imobiliária. (27) 99577-5549.	AREA 0026
16	Área c/ 7.000 m2, plana.	R. Santa Helena. Campo Verde.	ZUC-07	2,0	5,0	70	10	7.000,00	110,00	1.400.000,00	200,00	ABR/22	Christo Imóveis. (27) 99242-0535.	TE 008

7.2 – LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA E DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO



7.3 – RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

- O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição *t student* (80% de probabilidade).
- O campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15\%$ em torno da estimativa da tendência central.
- O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites, conforme quadro abaixo:

INTERVALOS	VALORES ADMISSÍVEIS (R\$/m²) – COMPRA/VENDA		
	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
Intervalo de Confiança	278,53	291,44	304,94
Campo de Arbítrio	247,72		335,16
Resultado Final	278,53	291,44	304,94

VALOR DE MERCADO E INTERVALO ADMISSÍVEL				
ÁREA (m²)	MÉTODO UTILIZADO	INTERVALO ADMISSÍVEL	VALOR DE MERCADO	
			TOTAL	UNITÁRIO
58.472,88	COMPARATIVO DIRETO	MÍN	R\$ 16.290.000,00	R\$ 278,53/m²
		MÉD	R\$ 17.040.000,00	R\$ 291,44/m²
		MÁX	R\$ 17.830.000,00	R\$ 304,94/m²

VALOR MÉDIO DE MERCADO: DEZESSETE MILHÕES E QUARENTA MIL REAIS.

8 – ANÁLISE DO MERCADO

8.1 – DESCRIÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA IMÓVEIS DE TIPOLOGIA SEMELHANTE

- Nível de oferta: Existe boa oferta de áreas no entorno (conforme pode ser observado nos itens 7.1 e 7.2), o que garante competitividade no mercado local.
- Nível de demanda: Segundo corretor consultado (Flex Imobiliária), a demanda para este perfil de área está estritamente atrelada ao valor. Estando dentro do praticado na região, há boa perspectiva de absorção em um horizonte estimado entre 06 a 18 meses.

8.2 – FATORES CHAVE DE AVALIAÇÃO

POSITIVOS

- Região de forte apelo logístico.
- Localização estratégica, com fácil acesso às rodovias BR-101 e BR-262.
- Área terraplenada.
- Região de ocupação industrial consolidada e zoneamento urbano adequado ao fim pretendido.

NEGATIVOS

- Formato poligonal do terreno requerendo maior expertise arquitetônica para implantação de empreendimentos.
- Existência de torre de linha de transmissão dentro do terreno, podendo causar restrições de construção no local (não observamos nenhuma averbação retratando a existência de servidão na Matrícula do imóvel).
- Ainda que esteja a menos de 400 metros da BR-262, a área não possui frente para esta via, perdendo sua visibilidade.

9 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis no resultado do presente trabalho, foi possível obter as seguintes conclusões, apresentadas a seguir:

VALOR DE MERCADO E INTERVALO ADMISSÍVEL				
ÁREA (m²)	MÉTODO UTILIZADO	INTERVALO ADMISSÍVEL	VALOR DE MERCADO	
			TOTAL	UNITÁRIO
58.472,88	COMPARATIVO DIRETO	MÍN	R\$ 16.290.000,00	R\$ 278,53/m²
		MÉD	R\$ 17.040.000,00	R\$ 291,44/m²
		MÁX	R\$ 17.830.000,00	R\$ 304,94/m²

VALOR MÉDIO DE MERCADO: DEZESSETE MILHÕES E QUARENTA MIL REAIS.

O *Laudo de Avaliação BRL_01_VIANA V1.0* é composto por 16 (dezesesseis) páginas e 04 (quatro) anexos. Colocamo-nos inteiramente à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Belo Horizonte, 04 de Abril de 2022.

Guilherme de Carvalho Lott
 ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO ELETRICISTA
 ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
 CREA: MG 102.448/D – IBAPE/MG: 736 – CPF: 058.992.556-33
 LOTT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
 CREA: 079.966 – CNPJ: 29.527.540/0001-00

ANEXO 1

AVALIAÇÃO DO TERRENO

HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Amostra

Nº Am.	Área	PGV	Top og	«Preço»	«Fator de oferta»	«Preço ajustado»	Vlr. Unit. (R\$/m²)
1	143.000,00	135	2	43.000.000,00	0,900	38.700.000,00	270,63
2	100.000,00	197	3	30.000.000,00	0,950	28.500.000,00	285,00
3	79.000,00	175	2	23.700.000,00	0,900	21.330.000,00	270,00
4	120.000,00	175	1	24.000.000,00	0,900	21.600.000,00	180,00
5	46.626,00	166	2	14.000.000,00	0,850	11.900.000,00	255,22
«6»	18.000,00	197	3	12.600.000,00	0,800	10.080.000,00	560,00
7	50.000,00	135	2	12.500.000,00	0,900	11.250.000,00	225,00
8	38.000,00	212	1	7.600.000,00	0,900	6.840.000,00	180,00
9	27.193,00	175	2	7.500.000,00	0,850	6.375.000,00	234,44
10	30.000,00	180	3	7.500.000,00	0,950	7.125.000,00	237,50
11	22.500,00	166	3	6.750.000,00	0,900	6.075.000,00	270,00
12	28.000,00	210	1	5.320.000,00	0,900	4.788.000,00	171,00
13	40.000,00	135	1	6.300.000,00	0,900	5.670.000,00	141,75
14	13.980,00	210	2	4.194.000,00	0,850	3.564.900,00	255,00
15	34.000,00	160	1	5.780.000,00	0,900	5.202.000,00	153,00
16	7.000,00	136	2	1.400.000,00	0,950	1.330.000,00	190,00

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor unitário (R\$/m²), depois de aplicado o Fator de oferta.

Importante: Via de regra aplicou-se FO = 0,90. Para 03 elementos de caráter especulativo adotou-se FO = 0,85. Para 03 elementos de valores unitários competitivos adotou-se FO = 0,95.

Variáveis Independentes utilizadas no modelo:

- Área: Tamanho dos terrenos, em m².
- PGV: Valores fiscais (R\$/m²) para o local pesquisado, conforme Lei Municipal Nº 3.135/2020.

Fonte: <https://leismunicipais.com.br/a1/es/v/viana/lei-ordinaria/2020/313/3135/lei-ordinaria-n-3135-2020-aprova-a-planta-generica-de-valores-de-terrenos-e-a-tabela-de-precos-de-construcao-de-imoveis-para-determinacao-do-valor-venal-base-de-calculo-do-iptu-e-da-outras-providencias>

- Topografia: Variável numérica tipo código alocado, onde:

- 1: Topografias irregulares/Terrenos "in natura".
- 2: Terrenos parcialmente terraplenados ou em platôs.
- 3: Terrenos terraplenados.

- Fator de oferta: Utilizado para tratar a elasticidade comum das negociações imobiliárias. Consultamos o departamento de vendas do condomínio que nos transmitiu informações sobre o deságio médio e máximo aplicado sobre a tabela.

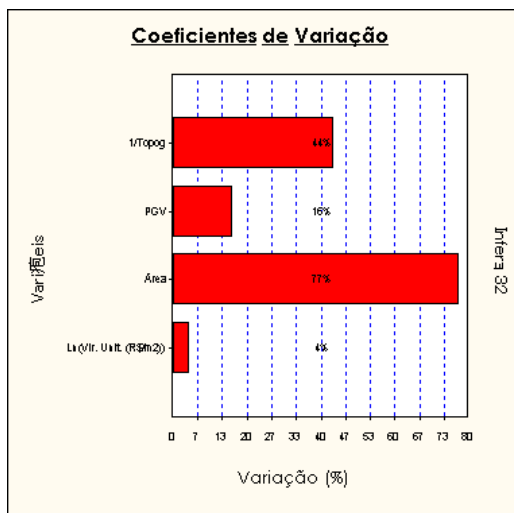
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 11
 Desvio padrão da regressão : 0,0677

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Vlr. Unit. (R\$/m²))	5,3757	0,2289	4,26%
Área	51953,27	40223,4870	77,42%
PGV	171,13	27,7896	16,24%
1/Topog	0,6333	0,2760	43,58%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.
 Número de amostragens se enquadra em NBR 14653-2.

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média

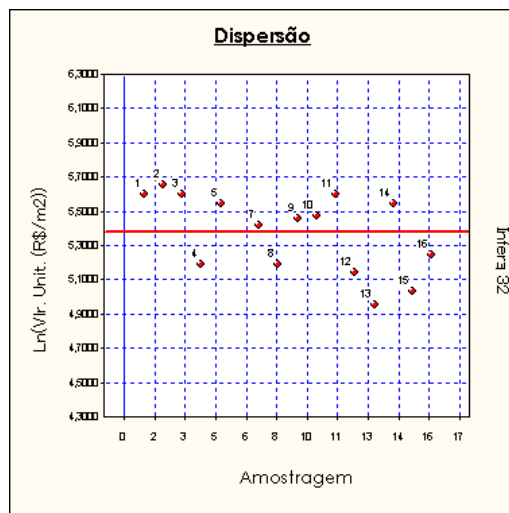


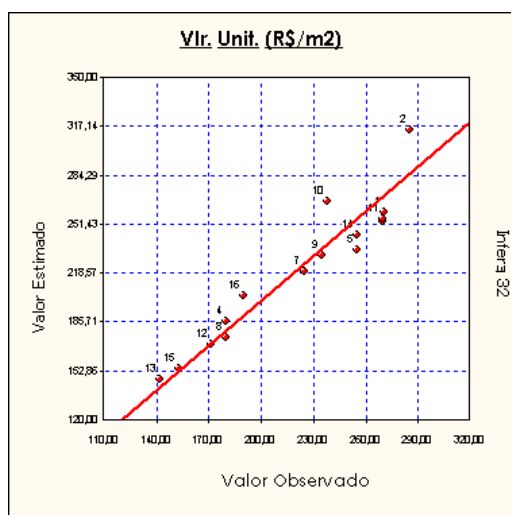
Tabela de valores estimados e observados

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	270,63	259,45	-11,18	-4,1311 %
2	285,00	314,54	29,54	10,3645 %
3	270,00	253,47	-16,53	-6,1218 %
4	180,00	186,37	6,37	3,5370 %
5	255,22	234,17	-21,05	-8,2494 %
7	225,00	219,34	-5,66	-2,5158 %
8	180,00	175,03	-4,97	-2,7592 %
9	234,44	230,83	-3,61	-1,5385 %
10	237,50	266,53	29,03	12,2233 %
11	270,00	254,59	-15,41	-5,7076 %
12	171,00	171,11	0,11	0,0643 %
13	141,75	147,08	5,33	3,7613 %
14	255,00	244,34	-10,66	-4,1803 %
15	153,00	154,13	1,13	0,7405 %
16	190,00	203,42	13,42	7,0635 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Vlr. Unit. (R\$/m}^2)] = \text{Exp}(5,3705 + 1,8058 \times 10^{-6} \times [\text{Área}] + 2,3065 \times 10^{-3} \times [\text{PGV}] - 0,7631 / [\text{Topog}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = 1,8058 \times 10^{-6}$	$4,5586 \times 10^{-7}$	$1,1843 \times 10^{-6}$	$2,4273 \times 10^{-6}$
PGV	$b2 = 2,3065 \times 10^{-3}$	$6,6489 \times 10^{-4}$	$1,3999 \times 10^{-3}$	$3,2130 \times 10^{-3}$
Topog	$b3 = -0,7631$	0,0660	-0,8532	-0,6730

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9650

Valor t calculado : 12,21

Valor t tabelado (t crítico) : 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,9313

Coefficiente r^2 ajustado : 0,9125

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Área	PGV	Topog
Vlr. Unit. (R\$/m2)	80,6360	434,2120	4,2239x10 ⁶	13809,8635	50,2872
Área	7,7929x10 ⁵	4,2239x10 ⁶	6,3138x10 ¹⁰	1,3087x10 ⁸	4,9423x10 ⁵
PGV	2567,0000	13809,8635	1,3087x10 ⁸	4,5011x10 ⁵	1639,0000
Topog	9,5000	50,2872	4,9423x10 ⁵	1639,0000	7,0833

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,6834	3	0,2278	49,68
Residual	0,0504	11	4,5856x10 ⁻³	
Total	0,7338	14	0,0524	

F Calculado : 49,68

F Tabelado : 4,993 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 1,1x10⁻⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

Correlações Parciais

	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Área	PGV	Topog
Vlr. Unit. (R\$/m2)	1,0000	0,2688	0,1162	-0,8842
Área	0,2688	1,0000	-0,1589	0,0044
PGV	0,1162	-0,1589	1,0000	0,1232
Topog	-0,8842	0,0044	0,1232	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Área	PGV	Topog
Vlr. Unit. (R\$/m2)	∞	0,925	0,388	-6,277
Área	0,925	∞	-0,534	1,444x10 ⁻²
PGV	0,388	-0,534	∞	0,412
Topog	-6,277	1,444x10 ⁻²	0,412	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)
Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,0877$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	4,014	0,20%	Sim
PGV	b2	3,542	0,5%	Sim
Topog	b3	-11,64	$1,6 \times 10^{-50}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)
Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8755$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	3,961	0,11%
PGV	b2	3,469	0,26%
Topog	b3	-11,55	$8,6 \times 10^{-60}\%$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-2,6020 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,3627 \times 10^{-3}$
 Momento central de 3ª ordem : $-1,0766 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $-7,1777 \times 10^{-6}$

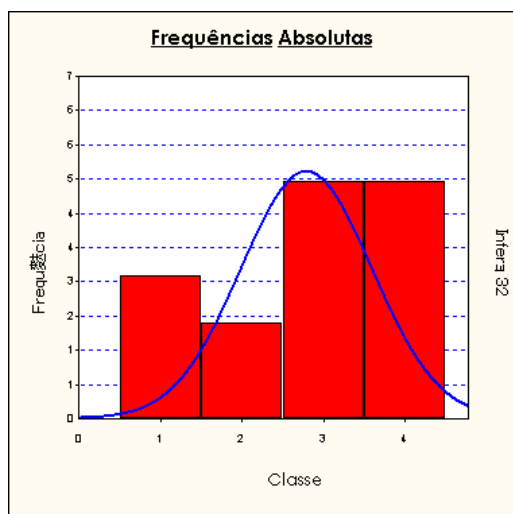
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,5521	0	0
Curtose	-3,6347	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

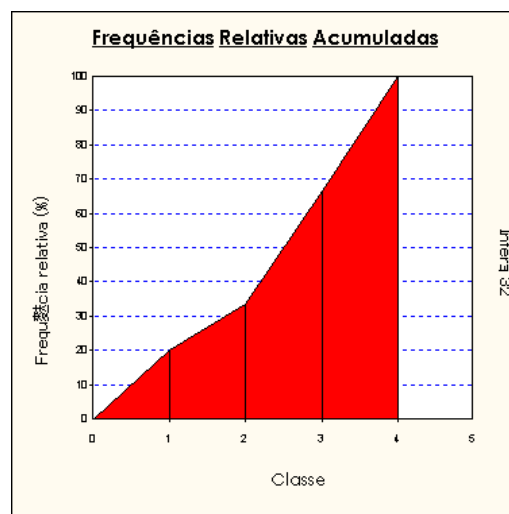
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1153	-0,0649	3	20,00	-0,0940
2	-0,0649	-0,0146	2	13,33	-0,0358
3	-0,0146	0,0357	5	33,33	0,0121
4	0,0357	0,0860	5	33,33	0,0585

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

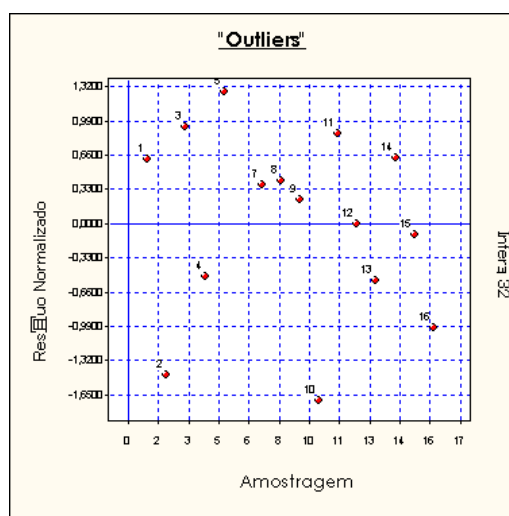
Nº Am.	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Erro/Desvio Padrão(*)
6	560,0000	-82,7415

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

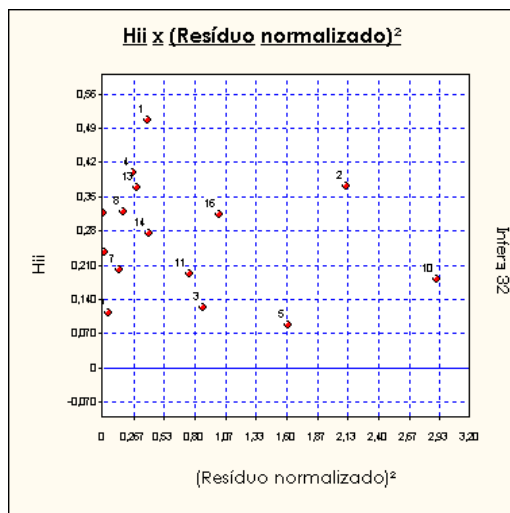
F tabelado : 10,35 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2031	0,5075	Sim
2	0,4977	0,3712	Sim
3	0,0347	0,1228	Sim
4	0,0732	0,4001	Sim
5	0,0416	0,0861	Sim
7	0,0110	0,1994	Sim
8	0,0291	0,3180	Sim
9	$1,8401 \times 10^{-3}$	0,1109	Sim
10	0,1971	0,1819	Sim
11	0,0549	0,1909	Sim
12	$1,5113 \times 10^{-5}$	0,3151	Sim
13	0,0690	0,3695	Sim
14	0,0517	0,2740	Sim
15	$1,2119 \times 10^{-3}$	0,2374	Sim
16	0,1700	0,3145	Sim

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

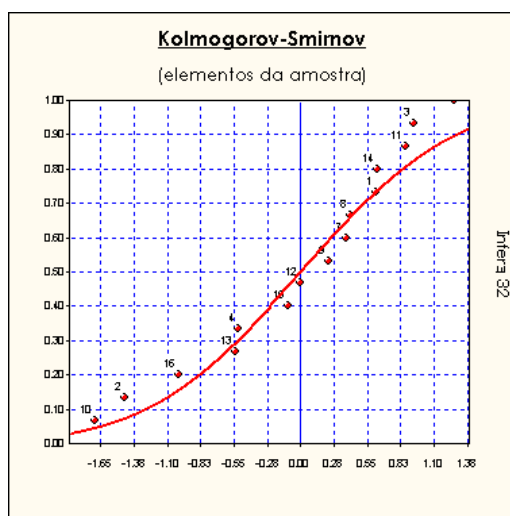
Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
10	-0,1153	0,0443	0,0667	0,0442	0,0223
2	-0,0986	0,0727	0,1333	$5,9851 \times 10^{-3}$	0,0606
16	-0,0682	0,1568	0,2000	0,0234	0,0432
13	-0,0369	0,293	0,2667	0,0927	0,0261
4	-0,0347	0,304	0,3333	0,0372	0,0294
15	$-7,3778 \times 10^{-3}$	0,457	0,4000	0,1232	0,0566
12	$-6,4236 \times 10^{-4}$	0,496	0,4667	0,0962	0,0295
9	0,0155	0,591	0,5333	0,1238	0,0572
7	0,0254	0,647	0,6000	0,1133	0,0466
8	0,0279	0,660	0,6667	0,0602	$6,4035 \times 10^{-3}$
1	0,0421	0,733	0,7333	0,0666	$2,8528 \times 10^{-5}$
14	0,0427	0,736	0,8000	$2,5118 \times 10^{-3}$	0,0641
11	0,0587	0,807	0,8667	$7,2651 \times 10^{-3}$	0,0594
3	0,0631	0,825	0,9333	0,0421	0,1087
5	0,0860	0,898	1,0000	0,0351	0,1017

Maior diferença obtida: 0,1238

Valor crítico : 0,3380 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8
 Número de elementos negativos . : 7
 Número de sequências : 10
 Média da distribuição de sinais : 7,5
 Desvio padrão : 1,936

Teste de Sequências (desvios em torno da média)

Limite inferior : 1,0949
 Limite superior . : 0,5564
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

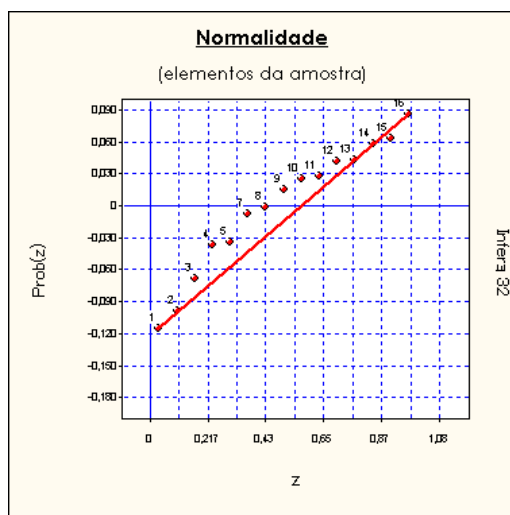
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,2582
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,7528
 (nível de significância de 5,0%)

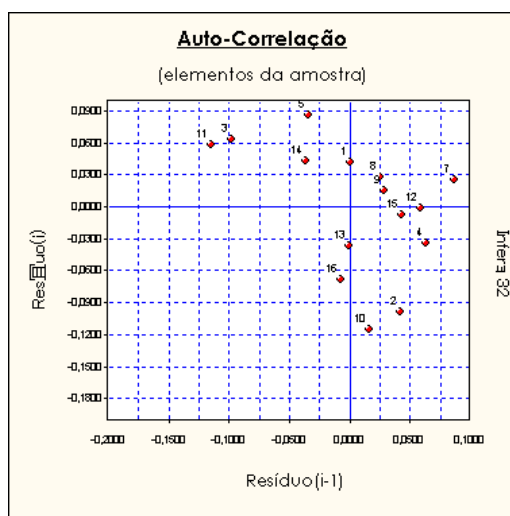
Autocorrelação positiva ($DW < DL$) : $DL = 0,82$
 Autocorrelação negativa ($DW > 4-DL$) : $4-DL = 3,18$

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

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	7.000,00	143.000,00	57.755,17
PGV	135	212	197
Topog	1	3	3

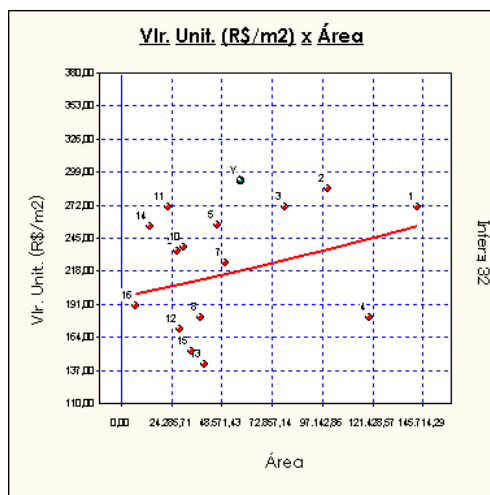
Nenhuma característica da área sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

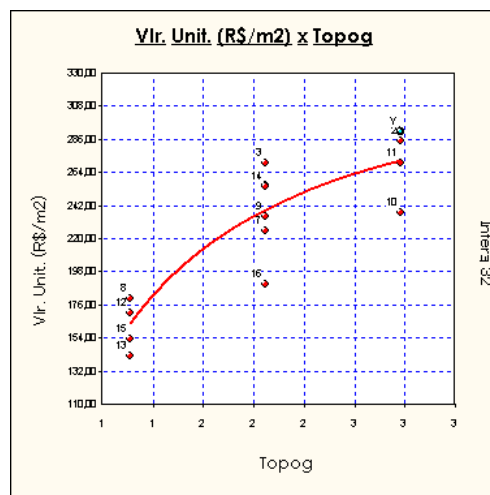
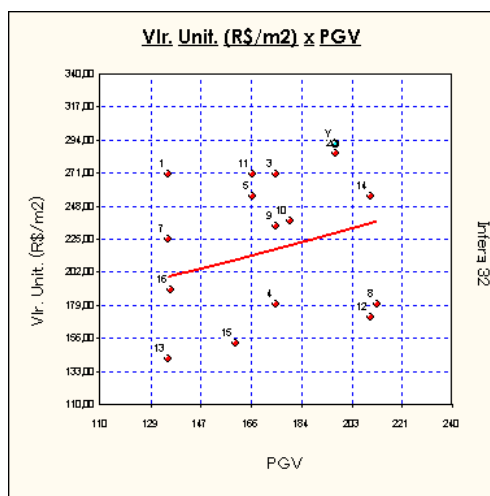
Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Valor Mínimo: R\$ 278,53/m²
 Valor Médio: R\$ 291,44/m²
 Valor Máximo: R\$ 304,94/m²

Gráficos da Regressão (2D)



Observa-se um comportamento anômalo da variável área. Via de regra, os valores unitários decaem com o acréscimo de área. Uma possível explicação advém do zoneamento local, onde os usos predominantes são industriais de médio e grande porte. Desta forma, pequenas áreas podem ser insuficientes para receber tais empreendimentos.



ANEXO 2

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO EM ATENDIMENTO À NBR 14.653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste_bicaudal)	10 %	20 %	30 %	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %	2
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS					14

ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
RESULTADO: GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO			

GRAU DE PRECISÃO – AVALIAÇÃO DO TERRENO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Min: 278,53/m ² Med: 291,44/m ² Max: 304,94/m ²			
A amplitude do intervalo de confiança é de 9,06%			
RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO			

ANEXO 3

DOCUMENTOS

- MATRÍCULA DO IMÓVEL
- CONTRATO DE COMPRA E VENDA
- CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício de Viana - ES
Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino
CERTIDÃO

Ficha: 01
11580

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DA COMARCA DE VIANA - ES
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
11.580

Ficha
01F

IMÓVEL: ÁREA 01 - A, MEDINDO 57.755,17M² (CINQUENTA E SETE MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E CINCO METROS E DEZESSETE DECÍMETROS QUADRADOS), SITUADO NO LUGAR DENOMINADO COTIA, BAIRRO PARQUE INDUSTRIAL, MUNICÍPIO DE VIANA/ES, CONFRONTANDO-SE FRENTE COM A ESTRADA DE ACESSO A FURNAS, EM SEIS SEGMENTOS DE 15,96M, 107,57M, 107,52M, 53,51M, 14,23M E 45,88M, TOTALIZANDO 344,77M, FUNDO COM A ÁREA 02-A, EM CINCO SEGMENTOS DE 90,74M, 202,39M, 33,13M, 43,61M E 131,69M, TOTALIZANDO 501,56M, LADO DIREITO COM A FAZENDA COTIA E ÁREA REMANESCENTE DE DALTON CARLOS HERINGER EM 250,18M E LADO ESQUERDO COM ÁREA 02-A EM UM SEGMENTO DE RETA, MEDINDO 106,91M, PERFAZENDO O PERÍMETRO DE 1.203,42M, COM A SEGUINTE DESCRIÇÃO GEODÉSICA:

ÁREA 01-A	VÉRTECE	PARA	RUMO	DISTÂNCIA	C. NORTE	C. ESTE
	D01	D02	128°32'42"	106,91	349.663,628	7.746.149,774
	D02	D03	36°19'07"	90,74	349.747,232	7.746.083,145
	D03	D04	36°53'35"	202,39	349.800,977	7.746.186,280
	D04	D05	68°37'58"	33,13	349.922,479	7.746.315,127
	D05	D06	92°07'03"	45,61	349.953,387	7.746.330,219
	D06	D07	101°11'08"	131,69	349.908,964	7.746.328,606
	D07	D08	259°36'13"	250,18	250.020,251	7.746.458,225
	D08	D09	168°39'00"	45,88	349.770,072	7.746.456,540
	D09	D10	158°34'30"	14,23	349.780,869	7.746.397,475
	D10	D11	185°32'27"	53,51	349.775,740	7.746.345,710
	D11	D12	199°34'28"	107,52	349.760,403	7.746.301,576
	D12	D13	216°37'25"	107,57	349.676,499	7.746.188,874
	D13	D01	234°03'39"	15,96	349.676,391	7.746.159,020
PERÍMETRO TOTAL: 1.203,42m		ÁREA TOTAL: 57.755,17m²				

PROPRIETÁRIA: IMMOBILE LOCAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.986.993/0001-00, estabelecida na Rodovia BR 262, KM 10, Sala "A", Bairro Parque Industrial, Município de Viana/ES.

REGISTRO ANTERIOR: Livro nº 02, matrícula nº 11.579, de ordem desta Serventia. DOU FÉ. SUBSTITUTA () Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.368, em 27 de dezembro de 2021, CFB.

Selo: 023101.IMK2105.01412. Emolumentos: R\$ 25,53, Funepj: R\$ 2,56, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 1,28, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 1,28, Funcad: R\$ 1,28.

AV.001 - 11.580 - Em 09/03/2022. RETIFICAÇÃO: (Artigos 213, I, "b" e "c", e 178, II, 3, "b", da Lei nº 6.015/73). Proceda-se a esta averbação com base no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI, emitida pela Secretaria de Finanças Gestão de Tributos da Prefeitura Municipal de Viana/ES, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula confronta-se pela FRENTE COM A RUA PROJETADA 57. Imóvel cadastrado na municipalidade sob a INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 01.03.004.1203.000. DOU FÉ. SUBSTITUTA: () Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.530, de 18 de fevereiro de 2022, CFB.

Selo: 023101.IMK2105.02660. Emolumentos: R\$ 63,11, Funepj: R\$ 6,31, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 3,15, ISS: R\$ 1,26, Funemp: R\$ 3,15, Funcad: R\$ 3,15.

AV.002 - 11.580 - Em 09/03/2022. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO: (Artigo 213, II, da Lei nº 6.015/73). Proceda-se a esta averbação com base no requerimento das partes interessadas,

Protocolo nº 2.119

Continua no verso.

Data Ass:

CPF Assinante:

Nome Assinante:

Hash:

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.IMK2105.02700

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.

E-mail: rgi@cartiviana.com.br





**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DA COMARCA DE VIANA - ES**
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Ficha: 01V

Matrícula
11.580

Ficha
01V

datado em 18 de fevereiro de 2022, acompanhado de Certidão de Área e Confrontação n.º 001/2020, datado em 09 de fevereiro de 2022, emitida pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEMDUH - Gerência de Aprovação de Projetos - GAP, da Prefeitura Municipal de Viana/ES, que exibiram Memorial Descritivo e Planta de Situação, elaboradas pelo responsável técnico Paulo Roberto Morandi, inscrito no CAU/ES sob o n.º A-14942-0, comprovante de recolhimento do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT n.º 11097781, para constar que em virtude do levantamento técnico realizado restou provado que o imóvel objeto desta matrícula, possui a seguinte área, medidas e confrontações: **ÁREA 01-A, MEDINDO 58.472,88M² (CINQUENTA E OITO MIL, QUATROCENTOS E SETENTA E DOIS METROS E OITENTA E OITO DECÍMETROS QUADRADOS), SITUADO NO BAIRRO PARQUE INDUSTRIAL, MUNICÍPIO DE VIANA/ES, CONFRONTANDO-SE PELA FRENTE COM ESTRADA DE ACESSO A FURNAS EM SEIS SEGMENTOS SENDO 29,13M, 86,34M, 52,41M, 60,74M, 62,65M E 50,57M, TOTALIZANDO 341,84M, FUNDO COM ÁREA 02-A IMMOBILE LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA EM 04 SEGMENTOS SENDO 90,74M, 202,39M, 33,19M, E 39,74M, TOTALIZANDO 366,06M E COM DELLMAR TRANSPORTES LTDA EM 131,85M, LADO DIREITO COM DALTON CARLOS HERINGER EM 250,69M E LADO ESQUERDO COM ÁREA 02-A IMMOBILE LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA EM 110,24M, PERFAZENDO O PERÍMETRO DE 1.200,68M, COM A SEGUINTE DESCRIÇÃO GEODÉSICA:**

MEMORIAL DESCRITIVO - 01-A							CONFRONTANTE	
ESTAÇÃO	VANTE	COORD. NORTE	COORD. ESTE	AZIMUTE	DISTÂNCIA	LADO		
P7	P6	7746456,21	350018,08	190°55'23"	131,85M		Dellmar Transportes LTDA	
P6	P5	7746326,75	349993,1	272°07'03"	39,74M			
P5	P4	7746330,22	349853,39	248°37'58"	33,19M		Immobile Locação e Administração de Imóveis LTDA	
P4	P3	7746318,13	349522,48	216°53'35"	202,39M	Fundo		
P3	P2	7746156,26	349800,98	216°19'02"	90,74M		Estrada de acesso a Furnas	
P2	P1	7746083,15	349747,23	308°33'12"	110,24M	Esquerdo		
P1	P13	7746151,85	349661,02	51°50'15"	29,13M			
P13	P12	7746159,85	349683,92	36°01'01"	86,34M			
P12	P11	7746238,9	349734,12	20°50'35"	52,41M	Frente		
P11	P10	7746287,85	349752,77	15°15'15"	60,74M			
P10	P9	7746345,23	349772,8	4°23'06"	62,65M		Dalton Carlos Henrique	
P9	P8	7746407,08	349777,54	346°26'00"	50,57M			
P8	P7	7746458,92	349767,41	89°38'13"	250,69M	Direito		

ÁREA: 58.472,88M² **PERÍMETRO: 1.200,68M²**

DOU FÉ, SUBSTITUTA: (Eliane Jardim Ferreira Rangel) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob n.º 20.530, em 48 de fevereiro de 2022, CFB. Selo: 023101.IMK2105.02660, Emolumentos: R\$ 3.732,95, Funepj: R\$ 373,30, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 186,64, ISS: R\$ 74,65, Funemp: R\$ 186,64, Funcad: R\$ 186,64.

Protocolo nº 2.119

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão confere com a matrícula arquivada, e que nela não consta nenhuma citação de ação real, pessoal, reipersecutória e ônus reais, permanecendo em nome do adquirente até a presente data. Dou fé. Viana/ES, 09/03/2022. Luiz Claudio da Rocha - Oficial Interino. Emolumento: R\$ 35,34, Funepj: R\$ 3,53, Fadespes: R\$ 1,76, ISS: R\$ 0,71, Funemp R\$ 1,76, Funcad: R\$ 1,76, Total: R\$ 44,86. **VÁLIDA POR 30 DIAS.**

Data Ass. _____

CPF Assinante: _____

Nome Assinante: Eliane Jardim Ferreira Rangel

Hash: _____

Consulte a autenticidade em www.tjes.jus.br - Selo: 023101.IMK2105.02700

Av. Guarapari, 25 - Sala 201 - Arlindo Angelo Villaschi, Viana - ES, 29136-176.

E-mail: rgi@cartlviana.com.br

Telefone: (27) 3343-3342





PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

PROMITENTE VENDEDORA:

IMMOBILE LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 13.966.993/0001-00, com sede social na Rodovia BR 262, s/n, KM 10, sala A, Parque Industrial, em Viana/ES, CEP 29.136-522, neste ato representada por seus sócios administradores Valmir Roberto Rocom e Ivanildo Antônio Corteletti, doravante denominada "IMMOBILE";

PROMISSÁRIA COMPRADORA:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08") e por seu regulamento datado de 22 de julho de 2020, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.652.278/0001-28 ("Fundo"), neste ato devidamente representado por seu administrador, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM número 8.695, de 20 de março de 2006;

CONSIDERANDO

(i) que a PROMITENTE VENDEDORA declara, sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal, que é a única proprietária do imóvel situado em Viana Es, com área de 58.472,88m², situado no lugar denominado Cotia, Bairro Parque Industrial, devidamente identificado como área 01-A, com limites e confrontações constante da matrícula 11.580 do 1º CRI/Viana;

(ii) que a PROMITENTE VENDEDORA declara, que o imóvel acima referido está cadastrado em seu nome na Prefeitura Municipal de Viana/ES com a inscrição municipal de nº 010300446000000;

(iii) que a PROMITENTE VENDEDORA declara que o imóvel jamais abrigou qualquer atividade que possa ter gerado contaminação por materiais nocivos ou cuja presença pudesse constituir em risco o uso do Imóvel ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais, não sendo de seu conhecimento a existência de qualquer contaminação existente no imóvel;



(iv) que o imóvel objeto do presente contrato não está afetado por qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação, objetivando, total ou parcialmente e que não existe processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, e que ele não se localiza em área que a lei conceitua como no entorno de outro bem tombado;

(v) que o imóvel não se encontra arrolado e/ou indicado em eventual processo administrativo decorrente de passivos relativos a tributos ou contribuições de qualquer espécie;

(vi) que é interesse da PROMITENTE VENDEDORA alienar o imóvel a PROMISSÁRIA COMPRADORA, mediante o cumprimento de cláusulas contratuais mutuamente acordadas entre eles.

(vii) que é de interesse da PROMISSÁRIA COMPRADORA adquirir referido imóvel para construção de galpão, destinado a locação BTS para a **EXTRAFRUTI S/A – COMÉRCIO DE HORTIFRUTIGRANJEIROS**, cujo projeto ainda será submetido à aprovação junto a Prefeitura Municipal de Viana/ES.

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar o presente contrato de promessa de compra e venda, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1ª – OBJETO

1.1 – O objeto deste contrato é imóvel situado em Viana Es, com área de 58.472,88m², situado no lugar denominado Cotia, Bairro Parque Industrial, devidamente identificado como área 01-A, com limites e confrontações constante da matrícula 11.580 do 1º CRI/Viana.

1.1.1 – Declara a PROMITENTE VENDEDORA que o imóvel acima referido está cadastrado em seu nome na Prefeitura Municipal de Viana/ES com a inscrição municipal de nº 010300446000000, estando situado no perímetro urbano do referido município;

1.2 – Conforme declarado pela PROMITENTE VENDEDORA nos considerandos acima, ela é a única e legal proprietária do referido imóvel, estando na sua posse, declarando ainda a PROMITENTE VENDEDORA, que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, restrições e impostos, não existindo impedimento para a sua livre e desembaraçada transferência a PROMISSÁRIA COMPRADORA.

1.3 – Que o imóvel objeto deste instrumento encontra-se totalmente desocupado, portanto, livre de pessoas e bens, não existindo qualquer contrato, quer verbal ou escrito, de sua locação, arrendamento ou qualquer outro tipo de cessão ou impedimento para sua utilização pela PROMISSÁRIA COMPRADORA para os fins mencionados no considerando "vii".



1.4 - A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a entregar um projeto arquitetônico de um CENTRO LOGÍSTICO, aprovado e licenciado, cabendo à PROMITENTE COMPRADORA providenciar, a suas expensas, junto a Prefeitura Municipal de Viana, a aprovação do projeto modificativo, e licenciamentos, para implantação de Centro de Distribuição do Extrafruti.

2ª – PREÇO

2.1 – A PROMITENTE VENDEDORA, através do presente instrumento e na melhor forma de direito, promete vender, como vendido têm, a PROMISSÁRIA COMPRADORA o imóvel descrito na cláusula primeira, pelo preço e quantia certa de R\$285,00 (duzentos e oitenta e cinco reais) por metro quadrado ou R\$16.664.770,80 (dezesesseis milhões seiscentos e sessenta e quatro mil e setecentos e setenta reais e oitenta centavos).

2.2 – A PROMISSÁRIA COMPRADORA estará isenta de participar dos custos da construção da estrada “Regiane x Furnas”, devendo a PROMITENTE VENDEDORA arcar com todos os custos que seriam atribuídos ao Imóvel para a construção da referida estrada.

3ª – FORMA DE PAGAMENTO

3.1 – O valor supra será pago pela PROMISSÁRIA COMPRADORA a PROMITENTE VENDEDORA em quatro parcelas mensais de R\$4.166.192,50 (quatro milhões cento e sessenta e seis mil cento e noventa e dois reais e cinquenta centavos), sendo a primeira na data de assinatura da Escritura Pública prevista na Cláusula 4ª, abaixo e as restantes no mesmo dia dos meses subsequentes.

3.2 – Desde já a PROMITENTE VENDEDORA autoriza a PROMISSÁRIA COMPRADORA a efetuar o pagamento das parcelas estabelecidas na cláusula 3.1 em conta bancária de sua titularidade de nº 94.169-7, mantida na agência 3010 do Banco SICOOB (756), valendo o documento fornecido pelo banco como quitação de cada parcela.

4ª – ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

4.1 – A escritura pública definitiva de compra e venda será providenciada pela PROMISSÁRIA COMPRADORA para ser assinada pelas partes, logo após a superação das condições suspensivas constantes das alíneas “a” a “d” da cláusula 9.1 deste instrumento.

4.2 – Os custos relativos ao ITBI, emolumentos de escritura e seu registro são de responsabilidade da PROMISSÁRIA COMPRADORA, sendo que o ITBI será recolhido pela PROMISSÁRIA COMPRADORA.

4.3 – A PROMITENTE VENDEDORA deverá disponibilizar a PROMISSÁRIA COMPRADORA todos os documentos listados no anexo I.

4.4 – Quando da outorga da referida escritura pública de compra e venda a PROMITENTE VENDEDORA deverá ceder e transferir a PROMISSÁRIA COMPRADORA todos os direitos e obrigações dos projetos aprovados em conformidade com as cláusulas 1.4.



5ª – POSSE

5.1 – A posse definitiva do imóvel se dará no ato da assinatura deste contrato.

5.2 – Desde a celebração deste contrato, até a escritura acima referida, a PROMISSÁRIA COMPRADORA se obriga a manter o imóvel exatamente no estado em que foi empossada, todo cercado, sem ocupantes/moradores/arrendatários/ parceiros, a qualquer título, obrigando-se ainda a zelar pela guarda e vigilância do imóvel para prevenir eventuais invasões, atos de esbulho possessório e etc.

6ª – IPTU DO IMÓVEL

6.1 – O IPTU incidente sobre o imóvel objeto deste instrumento, até a data da outorga da escritura pública de compra e venda referida na cláusula 4, é obrigação a cargo da PROMITENTE VENDEDORA, devendo comprovar este pagamento antes da lavratura da escritura definitiva de compra e venda.

7ª – CORRETAGEM

7.1 – As partes declaram, para os devidos fins de direito, que não houve intermediação na presente compra e venda, sendo certo que na eventualidade de haver cobrança de comissão de corretagem, esta será de responsabilidade exclusiva da PROMITENTE VENDEDORA.

8ª - DECLARAÇÕES – GARANTIAS – INDENIZAÇÃO

8.1 – A PROMITENTE VENDEDORA declara que é a legítima proprietária do imóvel objeto deste instrumento, estando ele absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, reivindicações, direitos de garantia e demais gravames, livres de obrigações, dívidas, passivos de natureza tributária, trabalhista e/ou ambiental, e não estando sujeito a qualquer servidão, direito de passagem, licença de uso, restrições de utilização, exceto pela linha de alta tensão da TEVISA.

8.2 – A PROMITENTE VENDEDORA garante que, nesta data, não há qualquer litígio, ação, processo, arbitragem ou outro procedimento judicial ou administrativo ou inquérito governamental pendente ou iminente movido pela ou contra ela, que possa resultar a impossibilidade da absoluta e livre desembaraçada transferência da propriedade e posse do imóvel, objeto deste contrato a favor da PROMISSÁRIA COMPRADORA.

8.3 – A partir da presente data, a PROMITENTE VENDEDORA não mais poderá celebrar qualquer ato, contrato, acordo ou qualquer outro tipo de documento, que envolvam, quer diretamente ou mesmo indiretamente, o imóvel objeto deste contrato. Esta obrigação perdurará até o término dos prazos estabelecidos na cláusula 9.1.1, caso não confirmada a presente compra e venda.



8.3.1 – As declarações e garantias prestadas nas cláusulas 8.1, 8.2 e 8.3 deverão prevalecer na sua integralidade até a outorga da escritura pública de compra e venda referida na cláusula 4.

8.4 – A PROMITENTE VENDEDORA obriga-se a indenizar, defender e manter a PROMISSÁRIA COMPRADORA isenta de todas e quaisquer perdas, custos, multas, penalidades, danos, despesas e responsabilidades de qualquer espécie ou natureza, sofridos ou incorridos pela PROMISSÁRIA COMPRADORA, inclusive juros, multas, correção monetária e honorários advocatícios, decorrente de qualquer violação de qualquer declaração ou garantia prestada pela PROMITENTE VENDEDORA, inclusive nos considerandos, no presente instrumento, comprometendo manter a PROMISSÁRIA COMPRADORA isenta de quaisquer obrigações, inclusive trabalhistas, tributárias, previdenciárias, civis ou comerciais, ambientais, ocorridas por fatos geradores até a data da lavratura da escritura pública de compra e venda, envolvendo os imóveis já relacionados.

9ª – CONDIÇÕES SUSPENSIVAS - RESCISÃO – PENALIDADES

9.1 – O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não dando direito ao arrependimento, obrigando não só as Partes, como também seus eventuais sucessores, estando sujeito, todavia, às seguintes Condições Suspensivas instituídas em favor da PROMISSÁRIA COMPRADORA:

a) Aprovação dos projetos de edificação de galpão para instalação de um Centro de Logístico;

b) Entrega à PROMISSÁRIA COMPRADORA a documentação completa e satisfatória prevista no anexo I, com respectiva emissão de parecer jurídico favorável da due diligence do imóvel objeto deste instrumento e seu respectivo proprietário;

b) Celebração de contrato definitivo de locação BTS entre a PROMISSÁRIA COMPRADORA e a **EXTRAFRUTI S/A – COMÉRCIO DE HORTIFRUTIGRANJEIROS**;

d) Captação de recursos junto a investidores, no montante de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) pelo Fundo aprovação da realização do investimento pelo Fundo, mediante realização de assembleia de cotistas.

9.1.1 – O prazo para cumprimento das condições suspensivas é de 60 (sessenta) dias a contar da presente data. Ultrapassado referido prazo, a Parte em favor de quem a Condição Suspensiva tenha sido estabelecida poderá solicitar a prorrogação do prazo por mais 30 (trinta) dias ou poderá optar pela rescisão do presente instrumento, sem aplicação de quaisquer penalidades, voltando as partes ao status quo.

9.2 – No entanto, na hipótese de alguma das partes não cumprir o que se obrigaram neste instrumento, poderá a parte prejudicada optar pela rescisão deste contrato, sem aplicação de quaisquer penalidades, voltando as partes ao status quo.



9.2.1 – Optando a parte prejudicada pela rescisão deste contrato, deverá previamente notificar a outra parte, para sanar a falta, no prazo de 15 dias. Sendo sanado a falta o contrato se manterá inalterado. Não sendo, fica então facultado à parte prejudicada optar pela imediata rescisão contratual, ensejando na obrigação da parte infratora em pagar a penalidade prevista na cláusula 9.3 em favor da parte prejudicada.

9.3 – Na hipótese de qualquer das condições não ser implementada por culpa ou dolo de uma das Partes, ou de haver infração às demais cláusulas deste Contrato, a Parte culpada suportará multa não compensatória no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor descrito na Cláusula 2.1. a ser paga à parte prejudicada em até 10 (dias) contados da rescisão. A aplicação e pagamento da multa não importará na obrigação da parte infratora em cumprir sua obrigação, podendo a parte prejudicada requerer o cumprimento da obrigação em juízo. A multa não será aplicada caso fique comprovado que o não cumprimento da condição se deveu a fato de terceiros a este contrato, incluindo como autoridades governamentais e cartórios, sendo que a Parte responsável pelo cumprimento da condição deverá comprovar ter tomado todas as providências úteis ou necessárias que lhe cabiam para o cumprimento das obrigações e implementação das condições.

10ª – DEMAIS CONDIÇÕES

10.1 – Se na vigência do presente contrato qualquer das Partes, direta ou indiretamente, tolerar qualquer descumprimento de obrigação contratual, esses fatos não poderão ser considerados como novação ou modificação das condições deste instrumento, as quais permanecerão em vigor, como se nenhum favor ou concessão houvesse sido feito.

10.2 – As alterações do presente instrumento somente serão válidas quando celebradas por escrito e aceitas por todas as Partes.

10.3 – O presente instrumento constitui o único e integral acordo entre as Partes no tocante ao negócio que constitui seu objeto, subsistindo e superando quaisquer documentos ou ajustes anteriores, cartas de intenção ou outros instrumentos celebrados anteriormente a esta data.

10.4 – A nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e/ou do próprio instrumento contratual.

10.5 – Todas as notificações e avisos relacionados com o presente instrumento deverão ser feitos por escrito, através de carta registrada ou protocolada, com comprovação de recebimento, por cartório de títulos e documentos, obrigatoriamente dirigidos e/ou entregues às Partes nos endereços constantes no preâmbulo ou em qualquer outro endereço que uma das Partes venha a comunicar, formalmente, à outra na vigência deste contrato.

10.6 – Se qualquer cláusula, termo, disposição ou condição isolada do presente instrumento for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, a mesma será



examinada / avaliada / interpretada separadamente, não invalidando as demais cláusulas na medida em que o presente instrumento não venha a ser substancialmente prejudicado.

10.7 – Este contrato foi redigido dentro dos princípios de boa-fé e probidade, sem nenhum vício de consentimento, declarando as Partes para todos os efeitos legais que: (a) as prestações, obrigações e riscos aqui assumidos estão dentro de suas condições econômico/financeiras; (b) estão habilitados para o tipo de operação correspondente ao objeto da presente contratação; (c) o presente contrato espelha fielmente as condições previamente ajustadas; (d) tiveram conhecimento prévio do conteúdo do presente instrumento e entenderam perfeitamente as obrigações e riscos nele contidos.

10.8 – Na forma dos artigos 447 e seguintes do Código Civil (lei 10406 de 10/01/2002), a PROMITENTE VENDEDORA responde pela evicção.

10.9 – Fica assegurado a PROMISSÁRIA COMPRADORA o direito de ceder a terceiros, inclusive fundo de investimento imobiliário, os direitos e obrigações constantes deste instrumento, bastando efetuar simples comunicação aos PROMITENTE VENDEDORA.

11ª – RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS:

11.1 – As Partes tentarão se compor amigavelmente em todas e quaisquer reivindicações surgidas segundo ou com relação a este instrumento, envidando esforços de boa-fé para chegar a uma composição justa e equitativa para ambas as Partes. A fim de efetuar tal composição, as Partes poderão, a qualquer momento, entregar à outra Parte uma notificação solicitando a realização de uma reunião, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.2 – Fica eleito o Foro da cidade de Viana/ES, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões oriundas da interpretação e execução do presente contrato.

E, por estarem de acordo, assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.



Viana/ES, 20 de abril de 2022.

PROMITENTE VENDEDORA

IMMOBILE LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

Valmir Roberto Rocom

Ivanildo Antônio Corteletti

PROMISSÁRIA COMPRADORA:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II

por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



ANEXO I

DOCUMENTOS A SEREM ENTREGUES PELA PROMITENTE VENDEDORA A PROMISSÁRIA COMPRADORA:

I – RELATIVAMENTE A PROMITENTE VENDEDORA E SEUS ANTECESSORES (EX PROPRIETÁRIOS) NOS ÚLTIMOS 20 ANOS

- a) Última alteração do contrato social, acompanhada da respectiva certidão simplificada expedida pela JUCEES.
- b) Certidão negativa expedida pela Receita Federal do Brasil / PGFN, com data de validade posterior a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda em nome da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores;
- c) Certidão negativa de distribuições de ações cíveis e criminais expedida pelo TRF da 1ª região e ainda da Justiça Federal, secção judiciária do Espírito Santo, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores;
- d) Certidão negativa de débitos junto a SEFAZ/ES e da SEFAZ do domicílio da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores;
- e) Certidão negativa de débitos expedidas junto ao TST, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores;
- f) Certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas junto ao TRT da 17ª região, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda, a ser expedida em nome da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores;
- g) Certidão negativa de distribuições de ações cíveis, executivos fiscais, criminais, expedida pelo distribuidor da comarca de situação do imóvel (Viana/ES) e do domicílio da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores, cuja validade seja compatível com a data prevista para lavratura/assinatura da escritura pública de compra e venda.;
- h) Certidão negativa de existência de procedimentos, inquéritos, TACs, bem como quaisquer tipos de outros procedimentos, expedida pelo Ministério Público Federal e Ministério Público do Estado do Espírito Santo a ser expedida em nome da PROMITENTE VENDEDORA e dos seus antecessores.

II – RELATIVAMENTE AO IMÓVEL

- a) Matrícula atualizada do imóvel expedida há menos de 15(quinze) dias da data da escritura;



b) Certidão negativa de ônus e ações do imóvel expedida há menos de 15 (quinze) dias da data da escritura.

c) Certidões relativas as matrículas anteriores a de nº 11.580 do 1º CRI/Viana para comprovar a cadeia dominial do imóvel nos últimos 20(vinte) anos.

d) Certidão negativa de quitação expedida pela Prefeitura Municipal de Viana em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

e) Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Viana certificando que o imóvel objeto da matrícula 11.580 do 1º CRI/Viana não está afetado por qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação, objetivando, total ou parcialmente e que não existe processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, e que ele não se localiza em área que a lei conceitua como no entorno de outro bem tombado.

OBSERVAÇÃO -> Na hipótese de algum dos antecessores da PROMITENTE VENDEDORA for pessoa física ou jurídica residente em comarca distinta da situação do imóvel objeto do presente instrumento, também deverá apresentar certidões da comarca de seu domicílio.

FII BRL Prop II - CCV Imóvel Viana ES - Chancelada Jur. PSF.pdf

Documento número #204ed702-d88e-422a-93db-ba84947272b0

Hash do documento original (SHA256): 9f4d24e09952e1fb1ef88874c32a390df5caa59c4242ed4344065788202c99f0

Hash do PAdES (SHA256): ae7be0cdc32fc3a2b5afe22c7ea42cec51a9a02861440d41bd284647a1a35b

Assinaturas

2 assinaturas digitais e 4 assinaturas eletrônicas



Valmir Roberto Rocom

CPF: 832.258.387-72

Assinou como parte vendedora em 27 abr 2022 às 08:26:24

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Ivanildo Antonio Corteletti

CPF: 015.316.737-83

Assinou como parte vendedora em 27 abr 2022 às 08:22:30

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Tainã Zucaia Pali

CPF: 429.625.388-35

Assinou como testemunha em 27 abr 2022 às 10:24:49

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



Paloma do Nascimento Alves

CPF: 376.202.428-64

Assinou como testemunha em 25 abr 2022 às 12:11:51

Emitido por Clicksign Gestão de Documentos S.A.



RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI

CPF: 165.733.988-23

Assinou como procurador em 25 abr 2022 às 12:17:01

Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 25 nov 2022



RENATA KELLY RIBEIRO

CPF: 285.045.578-47

Assinou como procurador em 25 abr 2022 às 12:11:21

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 21 mai 2022

Log

25 abr 2022, 12:09:25	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 204ed702-d88e-422a-93db-ba84947272b0. Data limite para assinatura do documento: 25 de maio de 2022 (11:49). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
25 abr 2022, 12:09:35	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: valmirocom@virc.com.br, para assinar como parte vendedora, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Valmir Roberto Rocom .
25 abr 2022, 12:09:35	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: corteletti.nildo@gmail.com, para assinar como parte vendedora, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ivanildo Antonio Corteletti .
25 abr 2022, 12:09:35	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: taina.zucaia@btgpactual.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tainã Zucaia Pali e CPF 429.625.388-35.
25 abr 2022, 12:09:35	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: paloma.alves@btgpactual.com, para assinar como testemunha, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Paloma do Nascimento Alves.
25 abr 2022, 12:09:36	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: rodrigo.ferrari@btgpactual.com, para assinar como procurador, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI e CPF 165.733.988-23.
25 abr 2022, 12:09:36	Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: renata.ribeiro@btgpactual.com, para assinar como procurador, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RENATA KELLY RIBEIRO e CPF 285.045.578-47.
25 abr 2022, 12:11:21	RENATA KELLY RIBEIRO assinou como procurador. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 285.045.578-47. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.252.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 abr 2022, 12:11:51	Paloma do Nascimento Alves assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email paloma.alves@btgpactual.com (via token). CPF informado: 376.202.428-64. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.252.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 abr 2022, 12:17:01	RODRIGO NATIVIDADE CRUZ FERRARI assinou como procurador. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 165.733.988-23. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.252.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 abr 2022, 08:22:30	Ivanildo Antonio Corteletti assinou como parte vendedora. Pontos de autenticação: email corteletti.nildo@gmail.com (via token). CPF informado: 015.316.737-83. IP: 177.197.8.75. Componente de assinatura versão 1.253.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .

27 abr 2022, 08:26:24	Valmir Roberto Rocom assinou como parte vendedora. Pontos de autenticação: email valmirrocom@virc.com.br (via token). CPF informado: 832.258.387-72. IP: 177.137.232.81. Componente de assinatura versão 1.253.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 abr 2022, 10:24:49	Tainã Zucaia Pali assinou como testemunha. Pontos de autenticação: email taina.zucaia@btgpactual.com (via token). CPF informado: 429.625.388-35. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.253.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
27 abr 2022, 10:24:50	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 204ed702-d88e-422a-93db-ba84947272b0.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 204ed702-d88e-422a-93db-ba84947272b0, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VIANA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
 GESTÃO DE TRIBUTOS
 E-MAIL : financas@viana.es.gov.br TELEFONE :
07 - Boletim de Cadastro Imobiliário

Inscrição Imobiliária: 01030041203000**Valor do terreno:** 10.409.730,59**Valor Venal Excedente:** 0,00**Valor da edificação:** 0,00**Situação Cadastral:** Ativo**Valor venal:** 10.409.730,59**PROPRIETÁRIO****Nome:** IMMOBILE LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA**CPF/CNPJ:** 13.966.993/0001-00**LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE****Logradouro:** RUA PROJETADA 57**Bairro:** PARQUE INDUSTRIAL**Município:** VIANA**Número:** S/N**Zona:** 34**Complemento:** AREA 01A**Quadra:** 000**Lote:** 01A**IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO****Nome****CPF/CNPJ****INFORMAÇÕES GERAIS DO TERRENO****Ocupação:** Não Construído - sem uso**Situação do Terreno:** Uma Frente**Pedologia:** Normal**Topografia:** Plano**Limitação:** Inexistente**Patrimônio:** Particular**Uso do Imóvel:** Próprio**Calçada:** Não**Nível:** Ao nível**INFORMAÇÕES GERAIS DA EDIFICAÇÃO****Utilização do Imóvel:** Terreno s/ Uso**Ano de Construção:****SERVIÇOS URBANOS NO LOGRADOURO****Rede de Água:** Não**Iluminação Pública:** Não**Limpeza Pública:** Não**Rede de Drenagem:** Não**Rede de Telefone:** Não**Meio Fio:** Não**Coleta de Lixo:** Não**Rede Elétrica:** Sim**Hidrante:** Não**Ponto de Ônibus:** Não**Bueiro:** Não**Mão de Direção:** Mão Dupla**Pavimentação:** Asfalto**Placa de Logradouro:** Não Existe**Condição do Pavimento:** Bom**Tipo de Via:** Local**SERVIÇOS URBANOS NA UNIDADE****Telefone:****LIXO:****Fossa:****DIMENSÕES DA UNIDADE****Área Terreno:** 58472,88**Área Total da Unidade:** 0,00**Área Construída do Lote:** 0,00**Testada Principal:** 341,88**Demais Testadas:** 0,00**Área Total do Terreno:****Nº de Testada:** 1,00**Área Edícula:** 0,00**Área Garagem:** 0,00**Área Cobertura:** 0,00**Área Terraço:** 0,00**Área Piscina:** 0,00**Área Comum:** 0,00**Área Anterior:** 0,00**Área de Pátio:** 0,00**Área Não Edificante:** 14354,21

ANEXO 4

GLOSSÁRIO

Glossário

ABL	<i>Área Bruta Locável.</i>
ABNT	<i>Associação Brasileira de Normas Técnicas.</i>
AMOSTRA	<i>Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.</i>
APROVEITAMENTO EFICIENTE	<i>Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.</i>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	<i>Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário.</i>
ÁREA HOMOGENEIZADA	<i>Área útil, privativa ou construída, com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.</i>
ÁREA PRIVATIVA	<i>Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares, etc.).</i>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	<i>Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.</i>
ÁREA ÚTIL	<i>Área real privativa subtraída à área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.</i>
ATIVO	<i>Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros.</i>
ATIVO IMOBILIZADO	<i>Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens e serviços, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.</i>
BDI	<i>Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual incidente sobre o custo direto de construção.</i>
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	<i>Melhoramentos permanentes que incorporam ao solo e cuja remoção implica destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo edificações, instalações de abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis nem rentáveis separadamente das terras.</i>
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	<i>Culturas comerciais, implantadas no terreno, cuja remoção implica perda total ou parcial, compreendendo culturas permanentes, florestas e pastagens cultivadas.</i>

CAMPO DE ARBITRIO	<i>Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.</i>
CÓDIGOS ALOCADOS	<i>Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.</i>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	<i>É a relação entre a área privativa edificada e a área do lote ou gleba.</i>
CUSTO	<i>Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem.</i>
CUSTO DE REEDIÇÃO	<i>Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.</i>
CUSTO DE REPRODUÇÃO	<i>Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.</i>
DADO DE MERCADO	<i>Conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem.</i>
DATA-BASE	<i>Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.</i>
DATA DE EMISSÃO	<i>Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.</i>
DCF	<i>Discounted Cash Flow – Fluxo de caixa descontado.</i>
DEPRECIAÇÃO	<i>Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante sua vida útil.</i>
EMPREENDIMENTO	<i>Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Ex.: loteamento, edifícios, hotel, shopping center, parques temáticos.</i>
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	<i>Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.</i>
FC - FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	<i>Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1,0.</i>
GLEBA URBANIZÁVEL	<i>Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.</i>
HOMOGENEIZAÇÃO	<i>Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.</i>

IDADE APARENTE	<i>Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.</i>
IMPAIRMENT	<i>Também citado como “Teste de Recuperabilidade”. Quando o valor contábil de um ativo excede seu valor líquido de venda ou valor em uso.</i>
ÍNDICE DE ÁREA VEGETADA	<i>Relação entre a área com vegetação, arbórea ou arbustiva, e a área do terreno, definida de acordo com a área de intervenção.</i>
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	<i>Método de tratamento de dados utilizado em Engenharia de Avaliações, que permite extrair conclusões sobre a população a partir da amostra.</i>
INFRAESTRUTURA BÁSICA	<i>Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de acesso, guias e sarjetas.</i>
INSTALAÇÕES	<i>Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou edificação.</i>
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	<i>Complemento do Plano Diretor municipal, divide o município em zonas (categorias de espaços), e para cada uma delas define os principais parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, tamanhos mínimos de lotes e gabarito de altura) e os usos permitidos e proibidos.</i>
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	<i>Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.</i>
LOTE MÍNIMO	<i>Área mínima de terreno que poderá resultar de loteamento, desmembramento ou desdobro.</i>
LUVAS	<i>Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.</i>
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	<i>Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.</i>
OUTORGA ONEROSA	<i>É uma concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, ou de alteração de uso mediante pagamento de contrapartida pelo interessado.</i>
PADRÃO CONSTRUTIVO	<i>Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.</i>
PARECER TÉCNICO	<i>Esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.</i>

PLANO DIRETOR	<i>Lei municipal assegurada pelo Estatuto das Cidades, obrigatória para todos os municípios com mais de 20 mil habitantes. Orienta o desenvolvimento urbano, para que o município cumpra sua função social, garantindo que o interesse geral esteja sempre acima dos interesses particulares. Deve ser revisto, no mínimo, a cada dez anos e estar integrado ao Plano Plurianual e ao Orçamento, além de obedecer às regras federais e estaduais de ocupação do território e ao planejamento da região metropolitana ou microrregião de que o município faça parte.</i>
PERÍCIA	<i>Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos e direitos.</i>
PLANTA DE VALORES	<i>Representação gráfica ou listagem de valores genéricos de metro quadrado de terreno.</i>
TAXA DE OCUPAÇÃO	<i>É a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.</i>
TAXA DE PERMEABILIDADE	<i>É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e sua área total.</i>
TESTADA	<i>Medida de frente de um imóvel.</i>
VALOR CONTÁBIL	<i>Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.</i>
VALOR DEPRECIÁVEL	<i>Custo do ativo menos o seu valor residual.</i>
VALOR JUSTO	<i>Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes possuem conhecimento dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão para realizá-lo.</i>
VALOR PRESENTE	<i>Ou VPL - Fluxos de caixas trazidos a valor presente, descontados a determinada taxa que represente o risco/atividade do negócio.</i>
VALOR ESPECIAL	<i>Valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que teriam valor somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial.</i>
VARIÁVEIS INDEPENDENTES	<i>Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.</i>
VARIÁVEL DEPENDENTE	<i>Variável que se pretende explicar pelas independentes.</i>
VIDA REMANESCENTE	<i>Vida útil que resta a um bem.</i>
VIDA ÚTIL ECONÔMICA	<i>Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso.</i>
VOCAÇÃO DO IMÓVEL	<i>Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.</i>