

VALOR

ENGENHARIA

VIA DIGITAL



IMÓVEL INDUSTRIAL

Rodovia Divaldo Suruagy, km 12 – área B

Distrito Industrial José Aprígio Vilela– Marechal Deodoro - AL

Objetivo	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Finalidade	Garantia
Valor de Compra e Venda	R$ 150.000.000,00 Cento e cinquenta milhões de reais
Valor de Liquidação Forçada	R$ 136.000.000,00 Cento e trinta e seis milhões de reais

Recife, outubro de 25

Este Laudo de Avaliação atende às premissas da Norma NBR 14653, tendo sido elaborado com propósitos de garantias financeiras. É desaconselhado seu uso para outros fins sem anuência prévia da Valor Engenharia, salvo por acordo entre as partes interessadas.

Proibida a reprodução total ou parcial. Direitos autorais reservados pela Lei 9.610/98.

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

1. IDENTIFICAÇÃO

Trata-se de um complexo industrial denominado Pointer, localizado na Rodovia Divaldo Suruagy, km 12, Área “B” do Polo Industrial José Aprígio Vilela, no município de Marechal Deodoro - AL.

2. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da empresa PBG S.A.

3. PROPRIETÁRIO

Conforme documentação apresentada, descrita no item cinco e aposta nos anexos deste trabalho, o bem avaliando é de propriedade da empresa PORTOBELLO S/A.

4. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do Valor de Tendência de Mercado, a preço de compra e venda e liquidação forçada para fins de garantias.

VIA DIGITAL

5. PRESSUPOSTOS

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido:

- "O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais".
- Os avaliadores consideram que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
- Para a individualização do objeto da avaliação, os avaliadores se valeram dos elementos abaixo relacionados:

    - Vistoria no imóvel avaliando e vizinhança;
    - Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local;
    - Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT.
    - Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.
    - Cópia de Certidão da Matrícula de nº 14.005, do Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Marechal Deodoro – AL, datada de 23 de agosto de 2013.
    - Plantas baixas da unidade.

VIA DIGITAL

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada **Especificação da Avaliação**, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O **Grau de Fundamentação** de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O **Grau de Precisão** será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653, Parte 2, item n° 9, este trabalho avaliatório, conforme planilhas anexas atingiu:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO				
	Metodologia	Fundamentação	Precisão	Laudo
☑	Comparativo Direto	Grau II	Grau I	Grau II
☑	Evolutivo	Grau II		
☐	Involutivo			

VIA DIGITAL

7. VISTORIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO			
Acabamento	Demográfico	Vocação	Tendência
☐ Alto	☐ Alto	☐ Residencial	☐ Residencial
☑ Médio	☐ Médio	☐ Comercial	☐ Comercial
☐ Baixo	☑ Baixo	☑ Industrial	☑ Industrial

INFORMAÇÕES LOCAIS		
Topografia	Tráfego	Ocupação
☑ Plana	☐ Local	☑ Horizontal
☐ Declive	☑ Expresso	☐ Vertical
☐ Aclive	☐ Misto	☐ Misto

MELHORAMENTOS PÚBLICOS			
☑ Água	☑ Esgoto	☑ Telefone	☑ Coleta Lixo
☑ Energia	☑ Ilum. Pública	☑ Gás Encanado	☑ Internet
☑ Drenagem	☑ Pavimentação	☑ Rede Dados	☐ Outros

TIPO DE IMÓVEL		
☐ Apartamento	☐ Casa	☐ Terreno
☑ Galpão Industrial	☐ Sala Comercial	☐ Fazenda
☐ Prédio Residencial	☐ Galpão	☐ Posto de Combustível

VIA DIGITAL

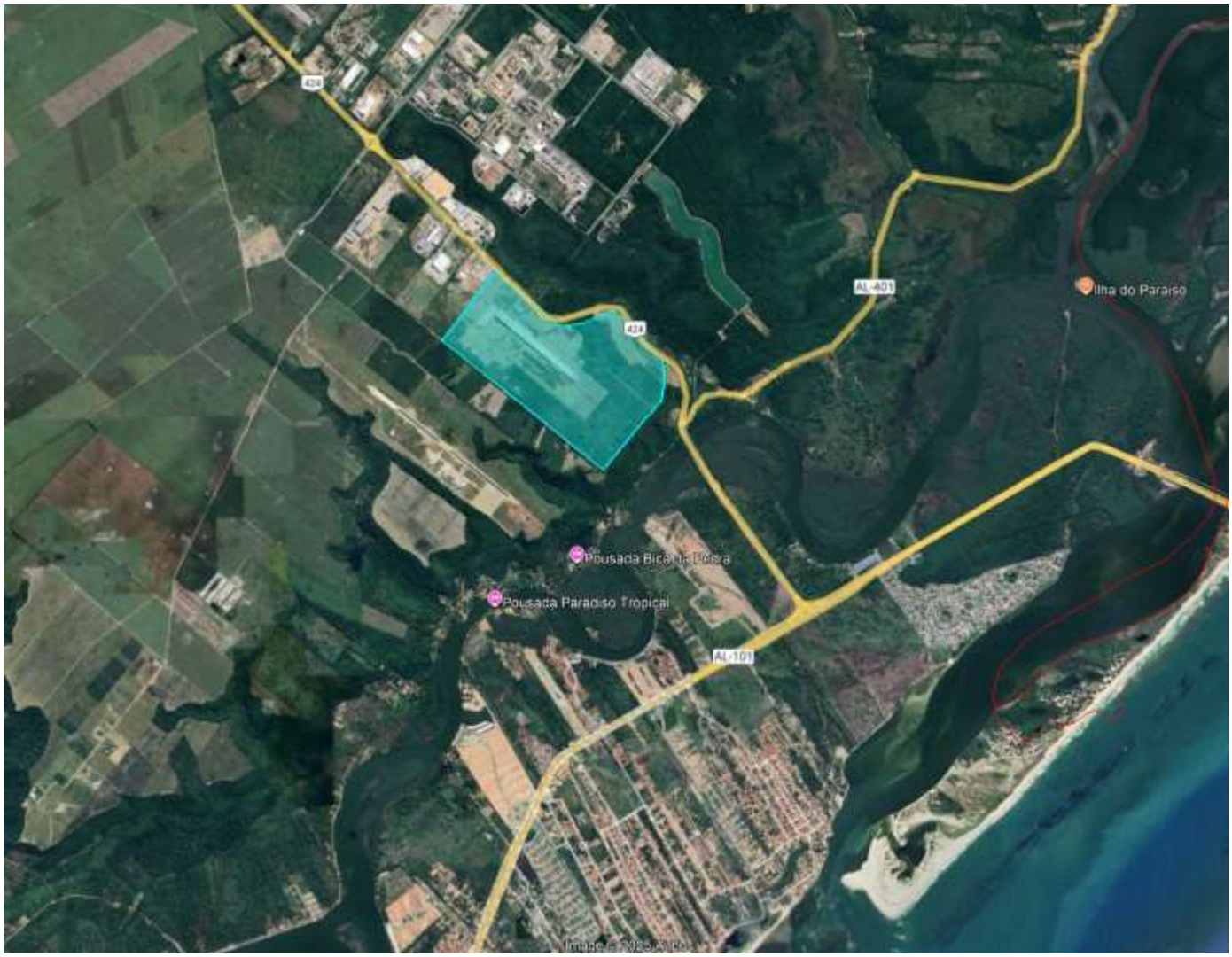
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Localização		Topografia		Ocupação		Formato	
☑	Meio de Quadra	☑	Plano	☐	Livre	☐	Regular
☐	Esquina	☐	Aclive	☑	Ocupação Parcial	☑	Irregular
☐	Cabeça de Quadra	☐	Declive	☐	Ocupação Total	☐	

Dimensões		Confrontantes	
Frente (m)	638,99	Rodovia Divaldo Suruagy	
Fundos (m)			
Lateral Esquerda (m)			
Lateral Direita (m)			
Área total (ha)	100,0002	Fração Ideal	1,00
Observações	A frente e a área do terreno foram retiradas da certidão fornecida.		

VIA DIGITAL

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Edificação 1: Galpão de produção

Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	34.062,98	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		34.062,98	

Idade Aparente	11 anos
Características	Imóvel edificado em concreto armado, com estrutura pré-moldada de concreto e coberta com estrutura metálica.
Divisão interna	Vão livre, com salas de apoio e laboratórios e expedição.
Principais acabamentos	Teto: Forro isotérmico; Parede: Forro isotérmico; Piso: Placas de concreto de alta resistência
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada. c) Ampliação de **1.012,00 m²** em 2023 – idade: 3 anos – conservação: a

Edificação 2: Galpão de matéria prima

Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	9.462,03	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		9.462,03	

Idade Aparente	11 anos
Características	Imóvel edificado em concreto armado, com estrutura pré-moldada de concreto e coberta com estrutura metálica.
Divisão interna	Vão livre.
Principais acabamentos	Teto: Forro isotérmico; Parede: Forro isotérmico; Piso: sem acabamentos
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.

VIA DIGITAL

Edificação 3: Administração e showroom					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	1.261,21	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		1.261,21	

Idade Aparente	11 anos
Características	Imóvel edificado em concreto armado, com parte da estrutura pré-moldada de concreto e vidro, coberta laje impermeabilizada.
Divisão interna	Salas administrativas, salas de reunião, sala de datacenter, banheiros, copa e showroom de peças
Principais acabamentos	Teto: Laje aparente; Parede: Pintura/porcelanato; Piso: porcelanato.
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.

Edificação 4: Refeitório e lazer					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	1.762,07	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		1.762,07	

Idade Aparente	11 anos
Características	Imóvel edificado em concreto armado, com parte da estrutura pré-moldada de concreto e vidro, coberta com laje impermeabilizada.
Divisão interna	Refeitório, banheiros, cozinha industrial, sala de convivência e estoque.
Principais acabamentos	Teto: forro mineral; Parede: pintura/porcelanato; Piso: porcelanato.
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.

VIA DIGITAL

Edificação 5: Portaria					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	274,59	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		274,59	

Idade Aparente	11 anos
Características	Imóvel edificado em concreto armado, com estrutura pré-moldada de concreto, coberta com laje impermeabilizada.
Divisão interna	Recepção, guarita, sala de balanças, recebimento integrado, banheiros e sala de integração.
Principais acabamentos	Teto: laje aparente; Parede: pintura/porcelanato; Piso: porcelanato
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.

Edificação 6: Vestiário e enfermaria					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	687,44	
☑ Médio		Superior	1,00		
☐ Baixo		Total		687,44	

Idade Aparente	11 anos
Características	Imóvel com edificado em concreto armado, com estrutura pré-moldada de concreto, coberta com laje impermeabilizada.
Divisão interna	Vestiários, salas de atendimento médico, 2 recepções e WC's.
Principais acabamentos	Teto: laje aparente; Parede: pintura/porcelanato; Piso: porcelanato.
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.

VIA DIGITAL

Edificação 7: Apoio motoristas					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	A - Novo	Térreo	1,00	165,88	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		165,88	

Idade Aparente	3 anos
Características	Imóvel com edificado em concreto armado, com estrutura pré-moldada de concreto, coberta com laje impermeabilizada.
Divisão interna	Sala de descanso, sala de apoio e WC's.
Principais acabamentos	Teto: laje aparente; Parede: pintura/porcelanato; Piso: porcelanato.
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada. c) Reformado completamente em 2023

Edificação 8: almoxarifado					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	334,27	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		334,27	

Idade Aparente	11 anos
Características	Imóvel com edificado em concreto armado, fechamento em alvenaria e coberta telhas metálicas.
Divisão interna	Estoque, sala de apoio.
Principais acabamentos	Teto: Telhado aparente; Parede: pintura; Piso: cimentado.
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.

VIA DIGITAL

Edificação 9: Subestação 1 e 2					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	326,60	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		326,60	
Idade Aparente	11 anos				
Características	Imóvel com edificado em concreto armado, fechamento em alvenaria e coberta telhas metálicas.				
Divisão interna	Vão livre.				
Principais acabamentos	Teto: Telhado aparente; Parede: pintura; Piso: cimentado.				
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.				

Edificação 10: Galpão de Embalagens e Amostras					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	B - Novo/Regular	Térreo	1,00	1.800,00	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		1.800,00	
Idade Aparente	5 anos				
Características	Imóvel com estrutura metálica e cobertura em lona vinílica.				
Divisão interna	Vão livre.				
Principais acabamentos	Teto: Lona vinílica; Parede: Lona vinílica; Piso: Intertravado de cimento.				
Observação	a) Área obtida através de verificação “in loco” e levantamento aéreo (Google Earth). b) Área de construção não averbada.				

VIA DIGITAL

Edificação 11: Central de Resíduos/Oficina					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	B - Novo/Regular	Térreo	1,00	877,65	
☐ Médio		Superior			
☑ Baixo		Total		877,65	

Idade Aparente	4 anos
Características	Imóvel com estrutura em madeira e cobertura com telha de fibrocimento
Divisão interna	5 baias, 1 banheiro, área de lavagem de máquinas, 2 serralharias e sala de apoio
Principais acabamentos	Teto: Telha metálica; Parede: blocos estruturais/fechamentos com telhas metálicas; Piso: Concreto
Observação	Área obtida através do quadro de áreas da “Planta Baixa - Central de Resíduos;

Benfeitoria 1: Pátio caminhões					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	9.342,76	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		9.342,76	

Idade Aparente	11 anos
Características	
Divisão interna	Vão livre.
Principais acabamentos	Pavimentação asfáltica.
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.

VIA DIGITAL

Benfeitoria 2: Pátio produtos acabados					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	46.000,00	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		46.000,00	
Idade Aparente	11 anos				
Características					
Divisão interna	Vão livre.				
Principais acabamentos	Pavimentação asfáltica.				
Observação	a) Área levantada durante a vistoria e com auxílio de imagens aéreas. b) Área de construção não averbada.				

Benfeitoria 3: Pátio automóveis					
Padrão	Conservação	Pavimentos	Peso	Área Construída (m²)	Área Ponderada (m²)
☐ Alto	C - Regular	Térreo	1,00	2.335,08	
☑ Médio		Superior			
☐ Baixo		Total		2.335,08	
Idade Aparente	11 anos				
Características					
Divisão interna	Vão livre.				
Principais acabamentos	Pavimentação asfáltica.				
Observação	a) Área retirada da planta baixa fornecida. b) Área de construção não averbada.				

VIA DIGITAL

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

ANÁLISE DE MERCADO							
Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Mercado Atual	
☐	Alto	☐	Alto	☐	Rápida	☐	Aquecido
☐	Médio	☑	Médio	☐	Normal	☐	Normal
☑	Baixo	☑	Baixo	☑	Difícil	☑	Recessivo

9. PESQUISA DE MERCADO

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um galpão industrial de grandes proporções, localizado num distrito industrial onde atualmente não existem áreas livres para novas instalações, segundo consulta aos órgãos competentes, e ainda possuindo parte do seu entorno composto por áreas de preservação ecológicas, configura-se num bem de difícil comparabilidade direto, levando a utilização de um método avaliatório evolutivo, motivo pelo qual a pesquisa foi direcionada para terrenos livres e teve sua amplitude expandida para áreas próximas do Distrito, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de terrenos expostos à venda.

A amostra assim formada conta com seis elementos contemporâneos, cuja descrição detalhada de cada elemento e sua respectiva fonte de informação se encontra anexa no final deste trabalho, bem como todo o tratamento que foi dispensado aos elementos da pesquisa.

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

10. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Evolutivo** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno, edificação e benfeitorias), considerando um fator de comercialização para se chegar ao valor de mercado.

Para determinação do valor do terreno foi adotado o **Método Comparativo Direto** de dados de Mercado, segundo o qual o valor de mercado do bem avaliando é determinado por comparação com outros bens semelhantes, situados em regiões geoeconômicas e de características físicas assemelhadas, de valores conhecidos ou previamente avaliados.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento matemático no qual a influência de cada um dos atributos estudados nos elementos pesquisados, e que interferem na formação do preço dos bens, é determinada através de uma análise estatística descritiva, com adoção de homogeneização por fatores, segundo as recomendações e exigências da norma NBR 14.653 - 2.

Na montagem da homogeneização foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região. Os atributos analisados estão a seguir descritos, não significando que todos tenham sido aproveitados na homogeneização.

Principais atributos analisados

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 15% sobre o preço ofertado, conforme o caso e considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

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

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

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

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

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

FATOR FRENTE: a influência da testada é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a do comparativo (Fc) e a do avaliando (Fa), através da seguinte expressão:

F.Frente = $(Fa/Fc)^{0,25}$, dentro dos limites: Fa/2 <= Fc <= 2Fa

F.Frente. = 1,19 se, (Fa/Fc) >=2;

F.Frente. = 0,84 se, (Fa/Fc) <=0,5.

FATOR LOCAL:. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR ACESSO	
Via local sem pavimentação	0,95
Via local pavimentada	1,00
Avenida principal	1,05
Eixo de tráfego	1,10

FATOR POSIÇÃO	
Meio de Quadra	1,00
Ponta de Quadra	1,08
Quadra inteira	1,10
Esquina	1,05

FATOR TOPOGRAFIA	
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85

Na determinação do valor das edificações e benfeitorias foi adotado o **Método da Quantificação de Custo**, também prescrito na NBR 14.653-1, e segundo o qual, o custo do bem é determinado por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
A	Novo	**D**	Regular/Reparos simples	**G**	Reparos Importantes
B	Novo/Regular	**E**	Reparos Simples	**H**	Reparos importantes/Sem valor
C	Regular	**F**	Reparos Simples/Importantes	**I**	Sem valor

VIA DIGITAL

11. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

11.1 VALOR DA GLEBA

VI = AT x VU onde
VI = valor de mercado de compra e venda
AP = área do terreno em M²
VU = preço/M² de venda

O valor unitário de mercado, conforme descrito na metodologia, é determinado por pesquisa de mercado, ajustados conforme planilha de homogeneização adiante, utilizada para a formação de valor unitário:

Nº	Endereço	Unitário(-) Ft.Fonte R$/m²	Não Usado	Área	Local	Frente	Não Usado	Não Usado	Não Usado	Posição	Acesso /Via	Topografia	Vocação	Somatório Fatores		Unitário Homogeneizado R$/m²	Unitário Homogeneizado Saneado R$/m²
1	AL 101 | | Polo industrial | 0 | Marechal Deodoro | AL	23,75	1,00	0,75	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,55	✔	13,06	**13,06**
2	Estrada de terra | | Polo industrial | 0 | Marechal Deodoro | AL	14,25	1,00	0,89	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,38	✔	19,71	**19,71**
3	Estrada de terra | | Zona Rural | 0 | Marechal Deodoro | AL	4,63	1,00	0,89	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,43	1,00	1,81	✔	8,41	**8,41**
4	AL 101 | | Mucuri | 0 | Marechal Deodoro | AL	72,25	1,00	0,82	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,62	✖	44,63	FORA
5	Estrada de Terra | | Polo industrial | | Marechal Deodoro | AL	15,63	1,00	0,80	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,11	1,00	1,21	✔	18,86	**18,86**
6	Estrada de terra | | Poeira | | Marechal Deodoro | AL	18,32	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,01	✔	18,52	**18,52**

Calculando-se as medidas amostrais sobre os valores homogeneizados e válidos do quadro acima, podemos obter os seguintes resultados:

RESULTADOS

Desvio Padrão	12,58	4,85	Média	20,53
Coeficiente de Variação Puro		97,03%	Limite Superior (+DesvPad)	R$ 33,11
Coeficiente de Variação Homog		30,88%	Limite Inferior (-DesvPad)	R$ 7,95
Número Total de Elementos		6	Média Saneada	15,71
Número de Elementos Saneados		5	Intervalo de Confiança	-23,67% 11,99
t de Student		1,5330		23,67% 19,43
Fator/Conjunto de Fatc	Máx 1,81	Min 0,55	Campo de Arbitrio	-15,00% 13,35
Enquadramento	Precisão Grau I	Fundamentação Grau II		15,00% 18,07
Valor Adotado	Valor Médio		Valor Unitário Final	R$ 15,71

Foi adotado o valor médio do intervalo de confiança.Sendo assim é possivel a seguinte avaliação para a gleba:

VT = 1.000.002,00 M² x R$ 15,71/M² = R$ 15.711.300,00

VALOR DO TERRENO = ~ R$ 15.711.000,00

VIA DIGITAL

11.2. VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VB = S x CUB x D onde

VB = valor atual da edificação
S = área de construção
CUB = custo unitário de construção
D = depreciação física

As edificações e benfeitorias tiveram seus custos de construção determinados a partir de preços publicados na piniweb.com.br e cub.org.br, a partir de dados fornecidos pela PINI e Sinduscon respectivamente, sendo procedidas às devidas adequações em função de cada tipo de edificação.

Denominação	Área (m²) / Uindade (und)	Custo Unit / Verba	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Edificações									
Ampliação Galpão	1.012,25	3.023,36	3	a	60	57	0,98	3.060.398	2.996.742
Galpão da produção	34.062,98	3.023,36	11	c	60	49	0,87	102.984.701	89.699.675
Galpão da materia prima	9.462,03	2.418,69	11	c	60	49	0,87	22.885.710	19.933.453
Administração e showroom	1.261,21	2.299,21	11	c	60	49	0,87	2.899.792	2.525.719
Refeitório e lazer	1.762,07	2.299,21	11	c	60	49	0,87	4.051.377	3.528.749
Portaria	274,59	2.299,21	11	c	60	49	0,87	631.341	549.898
Vestiário e ambulatório	687,44	2.299,21	11	c	60	49	0,87	1.580.572	1.376.678
Apoio motoristas	165,88	2.299,21	3	a	60	57	0,98	381.394	373.461
Almoxarifado	334,27	1.336,21	11	c	60	49	0,87	446.656	389.037
Galpão de embalagens e amostras	1.800,00	1.336,21	5	b	60	55	0,96	2.405.183	2.300.558
Central de Resíduos / oficina	877,65	94,03	4	b	60	56	0,97	82.528	79.879
Subsestações 1 e 2	326,60	1.336,21	11	c	60	49	0,87	436.407	380.110
Subtotal Edificações	**52.026,97**							**141.846.059**	**124.133.959**
Benfeitorias/Equipamentos									
Pátio caminhões	9.342,76	94,03	11	c	60	49	0,87	878.522	765.193
Pátio produtos acabados	46.000,00	94,03	11	c	60	49	0,87	4.325.490	3.767.502
Pátio de automóveis	2.335,08	94,03	11	c	60	49	0,87	219.573	191.248
Subtotal Benfeitorias	**57.677,84**							**5.423.585**	**4.723.943**
Edificações e Benfeitorias	109.704,81							**147.269.644**	**128.857.902**
Custo de reedição								**147.269.644**	**128.857.902**

VALOR DAS EDIFICAÇÕES = ~ R$ 128.858.000,00

11.3. CUSTO DE REPRODUÇÃO

TERRENO = R$ 15.711.000,00
EDIFICAÇÕES = R$ 128.857.000,00
TOTAL = R$ 144.568.000,00

VIA DIGITAL

11.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

VM = (VT + VB) x FC onde
VM = Valor de mercado do imóvel
(VT + VB) = custo de reedição do imóvel
FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser maior ou menor que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização> 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor.

Pela análise do mercado imobiliário atual no local, pela tipologia do imóvel dentro da vocaçao da região, estimamos um fator de comercialização em 1,04:

VM = R$ 144.568.000,00 x 1,040 = R$ 150.350.000,00

VALOR DE MERCADO = ~R$ 150.000.000,00

11.5 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O imóvel avaliando encontra-se inserido num mercado ativo, porém com nível reduzido de oferta no seu segmento, e as instituições de crédito trabalham com um valor de venda forçada menor do que o valor de mercado, em função da tipologia e do porte do bem, de modo a resguardar seus interesses nos casos em que há a necessidade da alienação do bem por inadimplência. No presente caso foi adotado o fator redutor equivalente ao custo do capital empatado durante o período de comercialização do imóvel, estimado em 24 meses de acordo com sentimento do mercado imobiliário local.

.
VL = VV / (1 + Cp)^n
VL = valor de liquidez
VV = valor de venda
Cp = custo do capital (%am) – Inflação últimos 12 meses)
n = tempo de comercialização estimado

VL = R$ 150.000.000,00 / (1 + 0,00420)^{24} = R$ 135.645.705,95

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA = ~ R$ .136.000.000,00

VIA DIGITAL

12. CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatórios são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão do trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

VALORES DE TENDÊNCIA DE MERCADO

Valor de compra e venda
R$ 150.000.000,00
(Cento e cinquenta milhões de reais)

Valor de liquidação forçada
R$ 136.000.000,00
(Cento e trinta e seis milhões de reais)

VIA DIGITAL

13. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação é composto por 23 páginas mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador, com exceção desta última que vai assinada pelo mesmo signatário deste trabalho.

Recife, 24 de outubro de 2025.

VALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA LTDA.
CNPJ Nº 41.052.275/0001-56
CREA 5544-PE

GUSTAVO REIS DE FARIAS
Eng. Civil CREA 52.558 -D/PE.
DIRETOR TÉCNICO

NUNO FRUTUOSO DA SILVA
Eng. Elétrico CREA 34.512-D/PE.
DIRETOR TÉCNICO

VIA DIGITAL

ANEXO I – IMAGENS



Fachada



Fachada



Pátio de automóveis



Rodovia Divaldo Suruagy

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



Portaria



Portaria



Portaria



Sala treinamento

VIA DIGITAL



Pátio de caminhões



Pátio de produtos acabados



Galpão de produção



Galpão de produção

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



Galpão de produção



Vista externa galpão de produção



Galpão de matéria prima



Galpão de matéria prima

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



Administrativo



Administrativo



Administrativo



Administrativo

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



Showroom



Refeitório



Copa



Lazer

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



Enfermaria



Vestiário



Banheiros



Vestiário

VIA DIGITAL



Galpão de embalagens



Galpão de embalagens



Subestação



Apoio motoristas

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

ANEXO III – PESQUISA DE MERCADO

DADO 1



Tipo	Industrial			Andar	
Endereço	AL 101				
Número			Bairro	Polo Industrial	
Cidade	Marechal Deodoro			Estado	AL
Informante	Silvio				
Fone	(82) 9.9999-5838				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	10	Área Terreno (m²)	100.000,00	Frente (m)	1,00
Tipologia Construtiva				Amplitude	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Oferta1	
Valor Utilizado (R$)		2.500.000,00	Valor Unitário (R$/m²)		25,00
Acesso	Eixo de tráfego	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

DADO 2



Tipo	Industrial			Andar	
Endereço	Estrada de terra				
Número			Bairro	Polo Industrial	
Cidade	Marechal Deodoro			Estado	AL
Informante	Jorge				
Fone	(82) 9 9626-2778				
Observação	a 1km da BR 101				
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	6	Área Terreno (m²)	400.000,00	Frente (m)	1,00
Tipologia Construtiva				Amplitude	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Oferta1	
Valor Utilizado (R$)		6.000.000,00	Valor Unitário (R$/m²)		15,00
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

VIA DIGITAL

DADO 3



Tipo	Comercial			Andar	
Endereço	Estrada de terra				
Número		Bairro	Zona Rural		
Cidade	Marechal Deodoro			Estado	AL
Informante	Vinimar				
Fone	Ver site				
Observação	a 6km da BR 424				
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	6	Área Terreno (m²)	410.000,00	Frente (m)	1,00
Tipologia Construtiva				Amplitude	
Área Térreo/Privativa (m²)	-		Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Oferta1	
Valor Utilizado (R$)	2.000.000,00		Valor Unitário (R$/m²)		4,88
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Caído para os fundos mais de 20%
Link					

DADO 4



Tipo	Industrial			Andar	
Endereço	AL 101				
Número		Bairro	Mucuri		
Cidade	Marechal Deodoro			Estado	AL
Informante	No local				
Fone					
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	10	Área Terreno (m²)	200.000,00	Frente (m)	1,00
Tipologia Construtiva				Amplitude	
Área Térreo/Privativa (m²)	-		Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Oferta3	
Valor Utilizado (R$)	17.000.000,00		Valor Unitário (R$/m²)		85,00
Acesso	Eixo de tráfego	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

VIA DIGITAL

DADO 5

Tipo	Industrial			Andar	
Endereço	Estrada de Terra				
Número			Bairro	Polo industrial	
Cidade	Marechal Deodoro			Estado	AL
Informante	Marcio				
Fone	(82) 99954-9553				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	7	Área Terreno (m²)	160.000,00	Frente (m)	1,00
Tipologia Construtiva				Amplitude	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Transação	
Valor Utilizado (R$)		2.500.000,00	Valor Unitário (R$/m²)		15,63
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Caído para os fundos de 5% até 10%
Link					

DADO 6



Tipo	Industrial			Andar	
Endereço	Estrada de terra				
Número			Bairro	Poeira	
Cidade	Marechal Deodoro			Estado	AL
Informante	Imobili				
Fone	(82) 21229191				
Observação					
Coordenada X (lat.)			Coordenada Y (long.)		
Nota Local	8	Área Terreno (m²)	280.000,00	Frente (m)	1,00
Tipologia Construtiva				Amplitude	
Área Térreo/Privativa (m²)		-	Idade (anos)	Vagas	
Área Superiores (m²)			Conservação		
Área Ponderada (m²)			Tipo de Oferta	Oferta1	
Valor Utilizado (R$)		5.400.000,00	Valor Unitário (R$/m²)		19,29
Acesso	Via local sem pavimentação	Posição	Meio de Quadra	Topografia	Plano
Link					

VIA DIGITAL

ANEXO IV – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS DA AVALIAÇÃO

Tipo	Industrial	Andar		Data	24/10/2025
Endereço	Rodovia Divaldo Suruagy			Número	
Bairro	Polo industrial	Cidade	Marechal Deodoro	Estado	AL
Observação 1			Situação		
Proprietário			Interessado		
Objetivo			Solicitante		
Fundamentação	Grau II	Precisão	Grau I	Notal Local	8
Área do Terreno(m²)	1000002,00		Frente terreno (m)	1,00	
Profund. Equiv. Terr (m)	1000002,00		Posição	Meio de Quadra	
Topografia	Plano		Acesso	Eixo de tráfego	

PARÂMETROS ADOTADOS

Peso Áreas Superiores	100,00%	Tratamento Fatores	Soma
Peso Áreas Inferiores	100,00%	Fator Fonte	Isolado
Peso Fator Área	100,00%	Intervalo Saneamento	Desvio Padrão
Peso Fator Terreno	100,00%	Medida de tendência	Média
Fator Andar	1,00%	Tipo de Imóvel/Calculo	Terreno

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Desvio Padrão	R$ 4,85	Número de Elementos Saneados	5
Coeficiente de Variação Puro	97%	t de Student	1,533
Coeficiente de Variação Homog	31%	Fator/Conjunto de Fatores Máx	1,81
Número Total de Elementos	6	Fator/Conjunto de Fatores	0,55

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

Gráficos dos Valores Observados vs Calculados

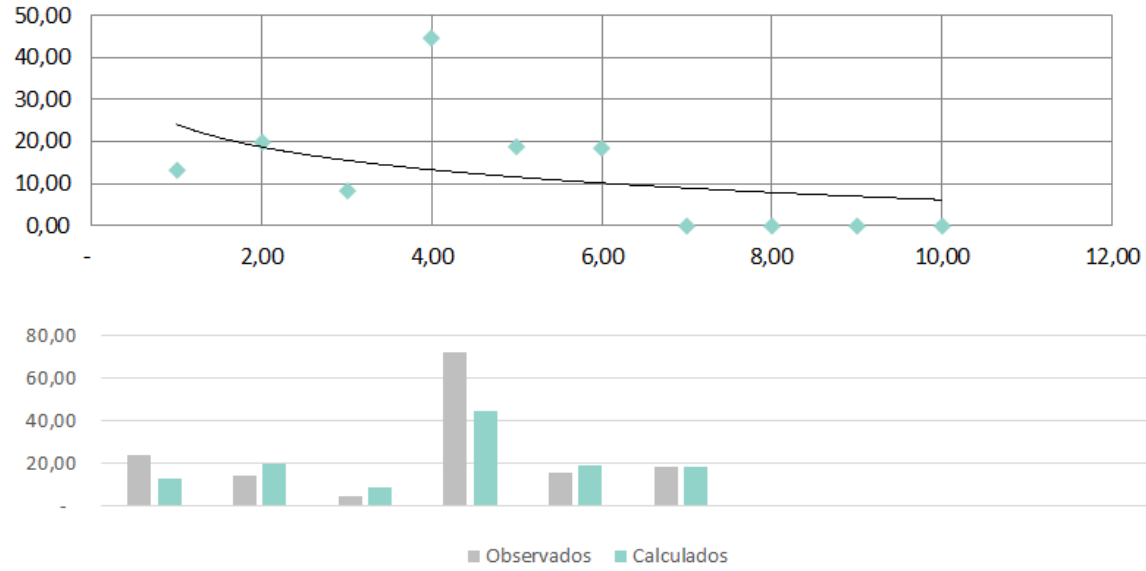
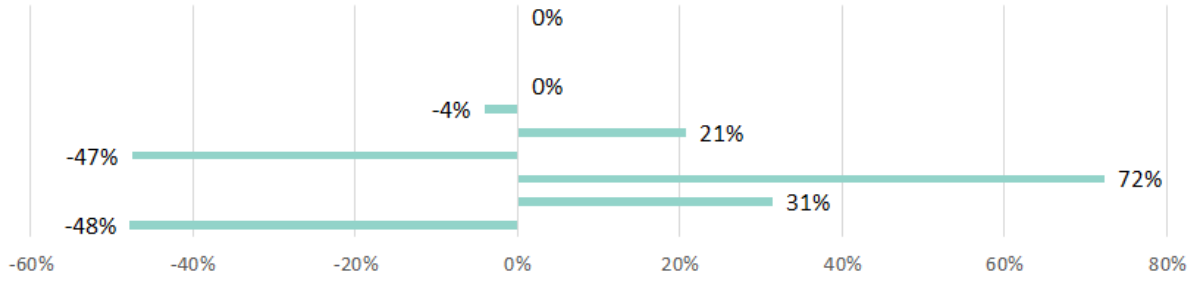


Tabela de Residuos

Dado	Unitário		Resíduos	
	Observado	Calculado	Absoluto	Relativo
1	25,00	13,06	-11,94001698	-48%
2	15,00	19,71	4,707855115	31%
3	4,88	8,41	3,529847914	72%
4	85,00	44,63	-40,36646217	-47%
5	15,63	18,86	3,236461262	21%
6	19,29	18,52	-0,766635534	-4%
7				
8				
9				
10				
Média dos Residuos				4%

Gráfico dos Residuos Relativos



Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br

ANEXO V –ENQUADRAMENTO

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Caracterização do imóvel avaliando	**Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento**	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	**5**	2
3	Identificação dos dados de mercado	**Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	**0,50 a 2,00**	2
[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea			
	Fundamentação Grau II		**8**

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias NBR 14653-

Item	Descrição	Classificação	Grau
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	***2***
2	BDI	Justificado	***2***
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	***2***
	Fundamentação Grau II		***6***

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo NBR 14653-2:2011

Item	*Descrição*	Classificação	Grau
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	**2**
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	**2**
3	Fator de comercialização	Arbitrado	**1**
	Laudo enquadrado no Grau II		***5***

VIA DIGITAL

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de Confiabilidade	**47,3%**		
Precisão Grau I			

VIA DIGITAL

ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

MATRÍCULA 14.005 | FICHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mal. Deodoro (AL), 25-08-2011

LIVRO N.2 – REGISTRO GERAL

Imóvel: UM TERRENO DESMEMBRADO DE OUTRO DE MAIORES PROPORÇÕES, IDENTIDIFICADO COMO PARTE E, LOCALIZADO NO POLO MULTIFABRIL INDUSTRIAL JOSÉ APRÍGIO VILELA, NESTE MUNICÍPIO. Memorial Descritivo - Perímetro: 4.465,06m. Área: 100,0002 ha. O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Geo-referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no marco denominado 1 de coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema U T M - Datum SAD-69, Este (X) 189.279,04 m e Norte (Y) 8.927.914,61 m referentes ao meridiano central 33°00'; daí, confrontando com ÁREA REMANESCENTE DO DESMEMBRAMENTO, com azimute de 39°03'58" e distância de 555,180 m, segue até o marco 2 de coordenada Norte (Y) 8.928.345,6600 m, Este (X) 189.628,9200 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 134°38'30" e distância de 21,480 m, segue até o marco 3 de coordenada Norte (Y) 8.928.330,5700 m, Este (X) 189.644,2000 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 134°38'44" e distância de 65,160 m, segue até o marco 4 de coordenada Norte (Y) 8.928.284,7800 m, Este (X) 189.698,5600 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 134°38'12" e distância de 80,270 m, segue até o marco 5 de coordenada Norte (Y) 8.928.228,3800 m, Este (X) 189.747,6800 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 134°38'25" e distância de 129,540 m, segue até o marco 6 de coordenada Norte (Y) 8.928.137,3600 m, Este (X) 189.839,8500 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 134°38'24" e distância de 111,410 m, segue até o marco 7 de coordenada Norte (Y) 8.928.059,0800 m, Este (X) 189.919,1200 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 134°38'35" e distância de 9,080 m, segue até o marco 8 de coordenada Norte (Y) 8.928.052,7000 m, Este (X) 189.925,5800 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 133°04'02" e distância de 41,090 m, segue até o marco 9 de coordenada Norte (Y) 8.928.024,6400 m, Este (X) 189.955,6000 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 124°53'13" e distância de 21,910 m, segue até o marco 10 de coordenada Norte (Y) 8.928.012,1100 m, Este (X) 189.973,5700 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 116°51'23" e distância de 21,120 m, segue até o marco 11 de coordenada Norte (Y) 8.928.002,5700 m, Este (X) 189.992,4100 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 108°54'42" e distância de 21,290 m, segue até o marco 12 de coordenada Norte (Y) 8.927.995,6700 m, Este (X) 190.012,5500 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 103°08'47" e distância de 20,930 m, segue até o marco 13 de coordenada Norte (Y) 8.927.990,9100 m, Este (X) 190.032,9300 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 93°46'53" e distância de 21,080 m, segue até o marco 14 de coordenada Norte (Y) 8.927.989,5200 m, Este (X) 190.053,9600 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 80°24'57" e distância de 21,620 m, segue até o marco 15 de coordenada Norte (Y) 8.927.993,1200 m, Este (X) 190.075,2800 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 78°03'41" e distância de 17,690 m, segue até o marco 16 de coordenada Norte (Y) 8.927.996,7800 m, Este (X) 190.092,5900 m; daí, confrontando com BR 424, com azimute de 74°27'53" e distância de 35,320 m, segue até o marco 17 de coordenada Norte (Y) 8.928.006,2400 m, Este (X) 190.126,6200 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 73°38'09" e distância de 207,140 m, segue até o marco 18 de coordenada Norte (Y) 8.928.064,6000 m, Este (X) 190.325,3700 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 97°43'54" e distância de 111,270 m, segue até o marco 19 de coordenada Norte (Y) 8.928.049,6300 m, Este (X) 190.435,6300 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 117°35'11" e distância de 30,860 m, segue até o marco 20 de coordenada Norte (Y) 8.928.035,3400 m, Este (X) 190.462,9800 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 128°14'05" e distância de 83,380 m, segue até o marco 21 de coordenada Norte (Y) 8.927.983,7400 m, Este (X) 190.528,4700 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 130°19'43" e distância de 12,760 m, segue até o marco 22 de coordenada Norte (Y) 8.927.975,4800 m, Este (X) 190.538,2000 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 151°31'07" e distância de 41,460 m, segue até o marco 23 de coordenada Norte (Y) 8.927.939,0400 m, Este (X) 190.557,9700 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 154°03'33" e distância de 122,740 m, segue até o marco 24 de coordenada Norte (Y) 8.927.828,6700 m, Este (X) 190.611,6600 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 144°44'06" e distância de 65,190 m, segue até o marco 25 de coordenada Norte (Y)

1

VIA DIGITAL

MATRÍCULA 14.005 | FICHA 01 VERSO

8.927.775,4400 m, Este (X) 190.649,3000 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 132°16'23" e distância de 51,270 m, segue até o marco **26** de coordenada Norte (Y) 8.927.740,9500 m, Este (X) 190.687,2400 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 124°12'13" e distância de 47,340 m, segue até o marco **27** de coordenada Norte (Y) 8.927.714,3400 m, Este (X) 190.726,3900 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 131°14'52" e distância de 31,340 m, segue até o marco **28** de coordenada Norte (Y) 8.927.693,6800 m, Este (X) 190.749,9500 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 136°43'49" e distância de 31,620 m, segue até o marco **29** de coordenada Norte (Y) 8.927.670,6600 m, Este (X) 190.771,6200 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 128°59'00" e distância de 27,930 m, segue até o marco **30** de coordenada Norte (Y) 8.927.653,0900 m, Este (X) 190.793,3300 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 134°04'15" e distância de 20,930 m, segue até o marco **31** de coordenada Norte (Y) 8.927.638,5300 m, Este (X) 190.808,3700 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 151°23'40" e distância de 27,260 m, segue até o marco **32** de coordenada Norte (Y) 8.927.614,6000 m, Este (X) 190.821,4200 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 166°45'34" e distância de 49,770 m, segue até o marco **33** de coordenada Norte (Y) 8.927.566,1500 m, Este (X) 190.832,8200 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 204°53'50" e distância de 31,500 m, segue até o marco **34** de coordenada Norte (Y) 8.927.537,5800 m, Este (X) 190.819,5600 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 184°41'48" e distância de 52,640 m, segue até o marco **35** de coordenada Norte (Y) 8.927.485,1200 m, Este (X) 190.815,2500 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 181°46'25" e distância de 46,200 m, segue até o marco **36** de coordenada Norte (Y) 8.927.438,9400 m, Este (X) 190.813,8200 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 148°47'23" e distância de 18,330 m, segue até o marco **37** de coordenada Norte (Y) 8.927.423,2600 m, Este (X) 190.823,3200 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 146°59'11" e distância de 21,140 m, segue até o marco **38** de coordenada Norte (Y) 8.927.405,5300 m, Este (X) 190.834,8400 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 232°02'44" e distância de 30,960 m, segue até o marco **39** de coordenada Norte (Y) 8.927.386,4900 m, Este (X) 190.810,4300 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 164°38'36" e distância de 62,300 m, segue até o marco **40** de coordenada Norte (Y) 8.927.326,4100 m, Este (X) 190.826,9300 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 226°09'27" e distância de 15,750 m, segue até o marco **41** de coordenada Norte (Y) 8.927.315,5000 m, Este (X) 190.815,5700 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 264°18'30" e distância de 17,950 m, segue até o marco **42** de coordenada Norte (Y) 8.927.313,7200 m, Este (X) 190.797,7100 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 288°31'18" e distância de 43,850 m, segue até o marco **43** de coordenada Norte (Y) 8.927.327,6500 m, Este (X) 190.756,1300 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 275°36'17" e distância de 26,930 m, segue até o marco **44** de coordenada Norte (Y) 8.927.330,2800 m, Este (X) 190.729,3300 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 239°06'03" e distância de 13,670 m, segue até o marco **45** de coordenada Norte (Y) 8.927.323,2600 m, Este (X) 190.717,6000 m; daí, confrontando com SITIO BURACO, com azimute de 219°14'52" e distância de 439,180 m, segue até o marco **46** de coordenada Norte (Y) 8.926.983,1500 m, Este (X) 190.439,7400 m. Finalmente do marco **46** segue até o marco **1**, (início da descrição), confrontando com SITIO, com azimute de 308°44'49", e distância de 1.488,23 m, fechando assim o perímetro acima descrito. Conforme Memorial Descritivo e Planta do Imóvel, assinado por Norlan Dowell - Arquiteto e Urbanista - CREA/AL 22TPAL - RN 0207380775. Apresentada a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (nº. 00002073807755012202).

Proprietário: O ESTADO DE ALAGOAS, pessoa Jurídica de Direito Público, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 08.629.065/0001-02, sediado no Palácio República dos Palmares, na Rua Cincinato Pinto, s/nº - Centro, Maceió (AL).

2

VIA DIGITAL

MATRÍCULA 14.005 | FICHA 02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.2 – REGISTRO GERAL

Registro Anterior: Livro 02, ficha 02 v, nº. Av-03, Matrícula nº. 13.925, em data de 25 de agosto de 2011, dos Registros Imobiliários deste Serviço Registral.

Protocolo: 12.836.

Av-01-14.005 - Em 25/08/2011 - Protocolo nº. 12.836 - **(AVERBAÇÃO)** - Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao Provimento nº. 08, de 18 de abril de 2011, da CGJ/AL, no sentido de ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula não se enquadra em nenhuma das situações que configuram propriedade da União previstas nas alíneas a) e b) do art. 1º do DL 9.760/46 e no inciso VII do art. 20 da Constituição Federal, conforme Certidão de Domínio nº. 1625/2011-SPU/AL, emitida em 22/08/2011. Eu, _____, Oficial, que a fiz digitar, conferi, subscrevi e assino, dando fé.

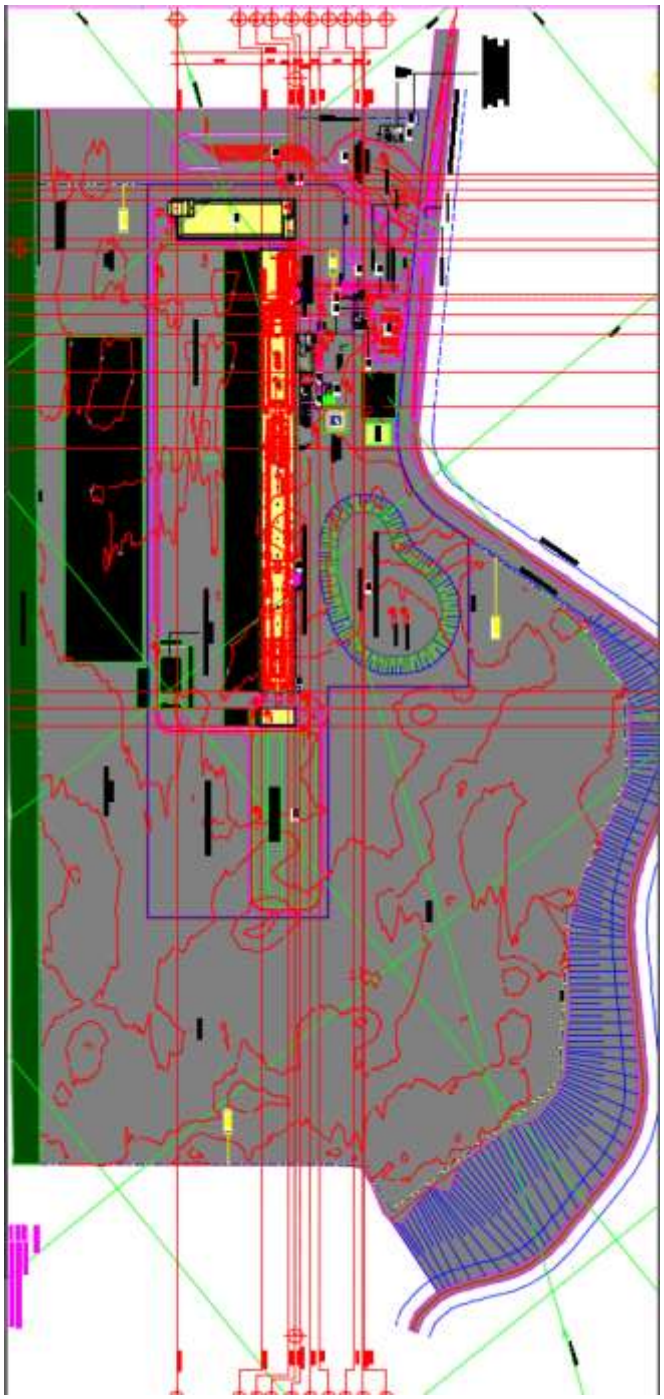
R-02-14.005 - 06/08/2013 - Protocolo nº. 14.653 - **(COMPRA E VENDA SUBSIDIADA, COM ENCARGOS E OUTRAS AVENÇAS)** – Pela Escritura Pública de Compra e Venda Subsidiada com Encargos e Outras Avenças, lavrada no Livro nº. 71, fls. 104/107, em data de 16/06/2013, das Notas deste Cartório, pelo preço de **R$ 1.000.000,00** (um milhão de reais), e que para efeito fiscal foi avaliado em R$ 1.214.874,54, o proprietário ESTADO DE ALAGOAS, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 12.200.176/0001-76, representada por seu Procurador de Estado, Adcrval Vanderlei Tenório Filho, brasileiro, alagoano, casado, servidor público, portador da CI nº. 216.423-SSP/AL, conforme Portaria nº. 146/2013 de 10/07/2013, publicada no Diário Oficial do Estado de Alagoas em 12/07/2013. Vendeu o imóvel objeto da presente matrícula a **PORTOBELLO S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 83.475.913/0040-06, com registro no CACEAL sob nº. 242.76748-6, em fase de implantação na Rodovia Divaldo Suruagy, Km 12, s/n, Área B, Pólo José Aprígio Vilela, na cidade de Marechal Deodoro, Estado de Alagoas, representados por seus procuradores: Edson Luiz Mees Stringari e Maria de Lourdes Peres dos Santos, qualificados no Instrumento Público, conforme procuração pública lavrada em 01/07/2013, nas Notas do Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Tijucas (SC), Livro nº. 057, fls. 079.** Certifico que foi pago o Imposto de Transmissão Inter-Vivos no total de R$ 24.297,49 (vinte e quatro mil, duzentos e noventa e sete reais e quarenta e nove centavos), conforme Documento de Arrecadação – DAM, datados de 16/07/2013. Demais Cláusulas e Condições, constam no referido Instrumento Público. Dou fé. Eu, _____, Oficial, que a fiz digitar, conferi, subscrevi e assino dando fé.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
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 de dezembro de 1973.
Marechal Deodoro/AL, 12 de 08 de 13

Maria das Dores G. R. de Lima
Oficial do Registro de Imóveis
Bel. Ruberm R. de Lima - Substituto

3

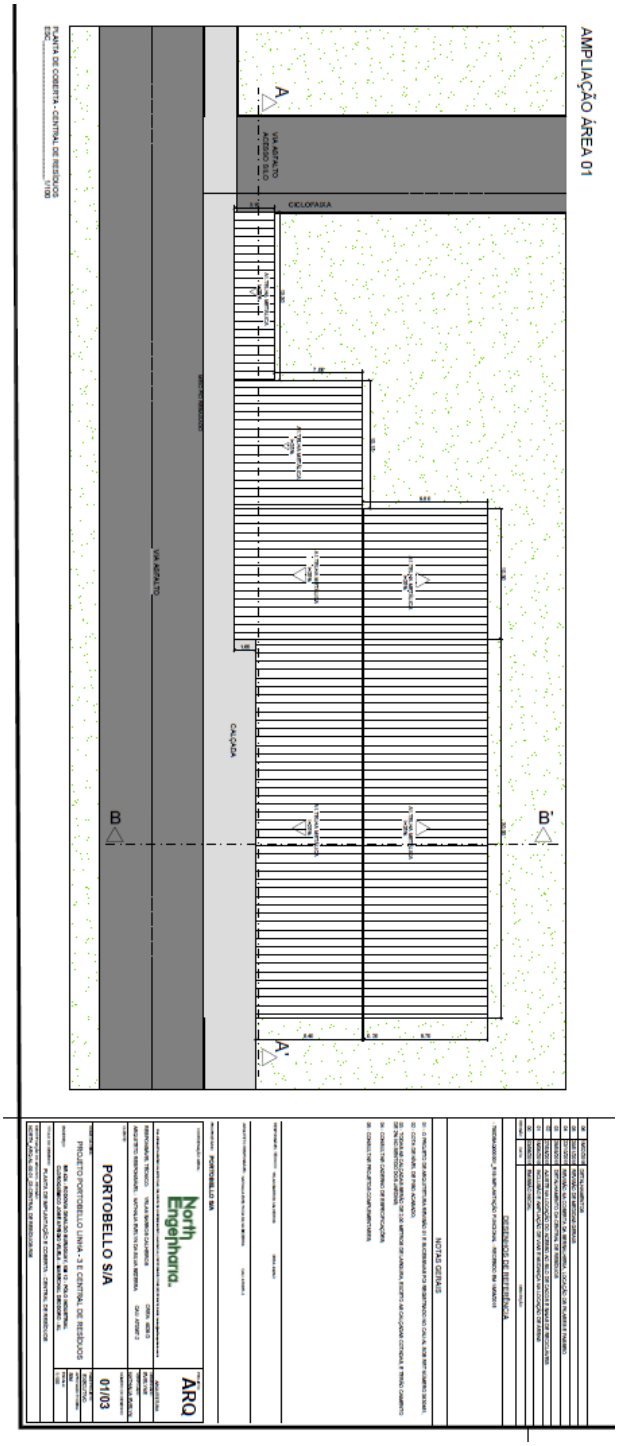
VIA DIGITAL



Planta baixa

VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br



VIA DIGITAL

Av. República do Líbano nº 251
RioMar Trade Center Torre 1 Conj. 2801
Pina - Recife - PE - CEP 51110-160
Telefone: +55 (81) 3243 2121
www.valorengenharia.eng.br