



LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO

São Francisco do Conde – BA



ENDEREÇO DO IMÓVEL
Estrada Jabequara
Pitanga
São Francisco do Conde - BA

MATRÍCULA
6.000

Curitiba, 11 de julho de 2025





RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Código do imóvel	05.078.001
Nome do Imóvel	Terreno
Endereço	Estrada Jabequara
Bairro	Pitanga
Cidade – UF	São Francisco do Conde - BA

PROPRIEDADE	
Proprietário	GIULIANO CORREA CONTE.
Documento	Matrícula 6.000
Registro de Imóveis	Registro de Imóveis da Comarca de Candeias-BA.
Ocupante	Desocupado
Tipo de ocupação	Desocupado

ÁREAS DO IMÓVEL		
Área do terreno	198.673,33	m ²
Área construída	-	m ²

VALOR	
Valor do imóvel	R\$ 1.381.000,00
	(Um milhão, trezentos e oitenta e um mil reais).





LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

27ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO REGIONAL DE CURITIBA, COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - PR.

2. PROPRIETÁRIO

GIULIANO CORREA CONTE.

3. OCUPANTE

DESOCUPADO

4. FINALIDADE

ALIENAÇÃO

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de mercado do imóvel.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel que se forma a partir do terreno da matrícula 6.000 do Registro de Imóveis da Comarca de Candeias-BA.

O imóvel se localiza à Margem da Estrada São Sebastião, no bairro Industrial, da cidade de São Francisco do Conde-BA.

Área de terreno de 198.673,33 m².





7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1. PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.

7.2. RESSALVAS

- O imóvel está localizado fisicamente em sua totalidade no município de São Francisco do Conde-BA, porém está cadastrado no município de Candeias-BA, conforme Ficha Cadastral fornecida pela Prefeitura Municipal de Candeias-BA (ver em Anexos).
- Em consulta na Prefeitura de São Francisco do Conde-BA não foi localizado qualquer cadastro do imóvel.
- Constam débitos de IPTU na Prefeitura de Candeias-BA no total de R\$ 349.864,28 (Trezentos e quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e vinte e oito centavos) na data de 09/06/2025 (ver Anexos).
- **O terreno é encravado, isto é, aquele que não possui acesso direto à via pública (rua ou estrada).**

7.3. FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
 - Na documentação fornecida, constituída por: Matrícula 6.000.
 - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria do imóvel, realizada em 9 de junho de 2025.
 - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.
- Sendo que:
 - Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.
 - Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.
 - Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou – 10%.





8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. TERRENO

- **ÁREAS**
 - Matrícula 6.000 com área total de 198.673,33 m².



- **SITUAÇÃO**
 - Meio de quadra – 1 frente
 - Esquina
 - Várias testadas
 - Meio de quadra – 2 frentes
 - Duas esquinas
 - Acesso por servidão
 - Quadra inteira
 - Encravado**
- **TOPOGRAFIA**
 - Plano – no nível da rua
 - Aclive - leve
 - Declive - leve
 - Ondulado
 - Plano – acima do nível
 - Aclive - moderado
 - Declive - moderado
 - Escarpado
 - Plano – abaixo do nível
 - Aclive - acentuado
 - Declive - acentuado
 - Em platôs
- **SERVIÇOS PÚBLICOS**
 - **IMÓVEL SERVIDO DE:**
 - Rede de água
 - Iluminação Pública
 - Gás canalizado
 - Transporte coletivo
 - Energia elétrica
 - Rede telefônica
 - Pavimentação
 - Comércio e serviços vicinais
 - Rede de esgoto
 - Rede de águas pluviais
 - Guias e sarjetas
 - Coleta de lixo





- **SERVIÇOS URBANOS**

- **NUM RAIOS DE 1 km HÁ:**

- | | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Comércio e serviços gerais | <input type="checkbox"/> Posto de saúde/hospital | <input type="checkbox"/> Estab. de Ensino |
| <input type="checkbox"/> Segurança pública | <input type="checkbox"/> Rede bancária | <input type="checkbox"/> Correio |
| <input type="checkbox"/> Igreja | <input type="checkbox"/> Lazer e recreação | <input type="checkbox"/> Hotel/pousada |

- **RESTRIÇÕES DE USO**

- Cursos d'água e nascentes: **Faz divisa com o Rio São Paulo**
- Cobertura vegetal: **0%**
- Faixa não edificável: **0%**
- Sujeito a inundação: **0%**
- Outros: **O terreno é encravado, isto é, aquele que não possui acesso direto à via pública (rua ou estrada).**

- **LEI DE ZONEAMENTO**

- Zona: **MZI – Macrozona Industrial**
- Usos permitidos/permisíveis: **A Macrozona industrial (MZI) relaciona-se ao território municipal destinado a uso industrial, admite-se qualquer operação que modifique a natureza, o funcionamento, o acabamento, a apresentação ou a finalidade do produto, ou o aperfeiçoamento para consumo.**
- Coeficiente de aproveitamento: **não especificado**
- Taxa de ocupação: **não especificado.**
- Número máximo de pavimentos (ou altura): **não especificado.**





9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de São Francisco do Conde é classificado como estável em função:

- dos preços praticados;
- da baixa diversidade de imóveis comercializados;
- da baixa quantidade de transações;
- da baixa movimentação na construção civil e
- do grau de urbanização e adensamento da cidade.

A inserção do imóvel avaliando dentro do mercado imobiliário local é:

- boa pela especificidade do imóvel;
- boa pelo porte do imóvel;
- ruim pelos outros usos que o imóvel pode abrigar;
- ruim pela localização;
- ruim por ser encravado, dependendo de servidão de passagem para acessá-lo.
- boa pelo coeficiente de aproveitamento do terreno.

As opções de uso do imóvel são:

- incorporar o terreno num grande empreendimento e
- parcelar o terreno em lotes menores passíveis de incorporação.

Conclui-se que:

- Como terreno, inteiro ou parcelado, devido sua condição de encravamento, o que prejudica a utilização plena do imóvel, já que depende de servidão de passagem, ele terá baixo desempenho no mercado.
- **O imóvel é de LIQUIDEZ BAIXA**





10. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação.

Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda.

Em função da finalidade da avaliação – ALIENAÇÃO – o presente trabalho determina:

- **O valor do terreno**

10.1. MÉTODO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

Neste trabalho dá-se prioridade incondicional ao tratamento científico, a inferência estatística, através de modelo de regressão linear a multivariáveis. É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

11. VALORES

11.1. VALOR DO TERRENO

Conforme o Anexo 2 – Avaliação do terreno.

Valor do terreno = R\$ 1.381.000,00

(Um milhão, trezentos e oitenta e um mil reais).

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

12.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação III

Grau de Precisão III





13. CONCLUSÃO

13.1. VALOR

Valor do imóvel: R\$ 1.381.000,00

Um milhão, trezentos e oitenta e um mil reais.

14. ANEXOS


- Anexo 1 – Documentação fotográfica
- Anexo 2 – Avaliação do terreno
- Anexo 3 – Especificação da avaliação
- Anexo 4 – Documentos

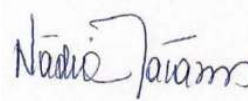
15. ENCERRAMENTO

15.1. Local e data

Curitiba, 11 de julho de 2025

15.2. Responsáveis Técnicos

Profissional: 
Título: Engenheiro Civil
CREA: PR-81.399/D


Nádia Macários
Engenheira Civil
PR-14.076/D





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO 1

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



1. Rio São Paulo (divisa), imóvel à direita.

2. Faixa de Servidão do duto da Petrobrás (divisa), imóvel à direita.



3. Vista a partir da Faixa de Servidão da Petrobras, sentido Rio São Paulo, imóvel à direita.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



4. Cerca na divisa do imóvel com a Faixa de Servidão da Petrobrás. Identificados animais no imóvel (Equinos e Bovinos).

5. Cerca na divisa do imóvel com a Faixa de Servidão da Petrobrás.



6. Faixa de Servidão do duto da Petrobrás (divisa), imóvel à esquerda.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



7. Vista geral do imóvel, identificados animais no imóvel (Equinos e Bovinos).

8. Tentativa de acesso ao imóvel pelo confrontante (Brava Energia) fechado.



9. Portaria do imóvel confrontante (Brava Energia). Não foi autorizado acesso até a divisa do imóvel avaliando. Segundo informações da segurança privada da empresa, o imóvel avaliando não possui acesso pela Brava, pois é totalmente cercado.





ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Localização do imóvel.



Vizinhança do imóvel.





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

ANEXO 2

AVALIAÇÃO DO TERRENO





AVALIAÇÃO DO TERRENO

1. METODOLOGIA

Para determinar o valor do terreno é utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. **No tratamento dos dados** podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis o tratamento por fatores ou o **tratamento científico**.

É condição necessária para a aplicação do método a existência de um conjunto de dados que permita estabelecer uma amostra do mercado imobiliário, e que possa ser tratada estatisticamente.

Uma vez determinada a amostra de referência, procedemos à escolha das variáveis que tem influência no valor do imóvel.

- **Valor/m²** = valor total / área do terreno.
- **Área do terreno** = área total do terreno em m².
- **CAB.*** = coeficiente de aproveitamento básico do terreno conforme a lei de zoneamento. Variável *Proxy*. Crescimento positivo
- **Local** = variável qualitativa que indica a localização do imóvel dentro da amostra, variando de 1 a 3, sendo 1 as piores localizações e 3 as melhores. Crescimento positivo.
- **Dist. Pólo*** = variável quantitativa que indica a distância do imóvel ao ponto de referência (Av. Antônio Peterson, esq. com Rod. BA 522) em quilômetros. Crescimento negativo.
- **Acesso*** = variável dicotômica que indica terrenos com acesso por asfalto (valor 1). Crescimento positivo
- **BR*** = variável dicotômica que indica terrenos localizados em Rodovias (BR ou BA).

** variáveis desabilitadas por não passarem nos testes de hipóteses, por ter comportamento inverso ao esperado ou por correlação com outra variável.*





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

2. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período da pesquisa: 16/06/2025.

Tratamento dos dados: Estatística Inferencial - Regressão a multi-variáveis

Número de dados: 20 elementos, sendo 19 efetivamente utilizados.

A amostra encontra-se explicitada no final deste anexo.

3. ANÁLISE ESTATÍSTICA

Para o cálculo do valor unitário do imóvel avaliando foi definido o modelo estatístico que se encontra no final deste anexo, com a seguinte ordem de apresentação:

- ◆ **Resultados:** descreve o modelo apresentando informações complementares, resultados estatísticos, normalidade dos resíduos, outliers do modelo, significância dos regressores, equação de regressão e correlações entre as variáveis.
- ◆ **Equação de Regressão e testes da equação:** apresenta a equação da regressão, a forma e o comportamento de cada variável e os testes da equação para cada variável de forma numérica e de forma gráfica.
- ◆ **Resíduos:** apresenta de forma numérica e gráfica os valores observados e calculados para cada variável do modelo, e os consequentes resíduos absolutos, relativos e padronizados.
- ◆ **Teste de aderência:** apresenta graficamente a relação entre os valores observados e calculados e a distribuição das frequências dos resíduos padronizados em relação à curva normal.
- ◆ **Projeção de valores:** onde se calcula o valor unitário do imóvel avaliando em função das suas características em relação às variáveis do modelo.

4. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Na sequência apresenta-se o cálculo do Valor Unitário do terreno, fixadas suas características em relação às variáveis. O Valor Unitário é calculado para o Intervalo de Confiança de 80%. Em função do intervalo de confiança e do valor adotado apresentam-se o Campo de Arbítrio e o Intervalo de Valores Admissíveis.

Dados: Área do terreno: 198.673,33 Local: 1

Sobre os valores projetados, foi considerado regateio de 0,90, ou 10% devido a amostra só conter elementos em oferta de mercado.

Endereço	Área do terreno	Intervalo de confiança		
		Limite superior	Estimativa central	Limite inferior
Estrada da Jabequara	198.673,33	26,63	23,18	20,17





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Endereço	Área do terreno	Campo de arbítrio		
		Limite superior	Valor médio	Limite inferior
Estrada da Jabequara	198.673,33	26,65	23,18	19,70

Endereço	Área do terreno	Intervalo de valores admissíveis		
		Valor máximo	Valor adotado	Valor mínimo
Estrada da Jabequara	198.673,33	26,63	23,18	20,17

5. FATOR DE ENCRAVAMENTO

A norma NBR 14.653-2 da ABNT define expressamente o que é um terreno encravado:

"terreno encravado: Aquele que não se comunica com a via pública"

Na mesma norma, encontra-se o conceito técnico do impacto causado por gravames como o encravamento:

"percentual de comprometimento de valor: Relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição."

O **fator de encravamento (Fe)** é um **fator redutor** que se aplica ao valor unitário do terreno padrão. Ele **corrige o valor do metro quadrado** para refletir essa limitação.

Com base em estudos mercadológicos e Decretos municipais que definem os fatores de encravamento podemos definir as seguintes situações e comprometimentos:

Situação do Acesso	Fator de Encravamento (Fe)	Redução (%) sobre valor padrão
Sem acesso algum (encravado absoluto)	0,30 a 0,50	50% a 70%
Acesso precário, trilha ou passagem verbal (não oficializada)	0,50 a 0,60	40% a 50%
Acesso com servidão não registrada, mas consolidada	0,60 a 0,70	30% a 40%
Acesso com servidão registrada	0,70 a 0,85	15% a 30%





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Verificou-se que o imóvel não tem acesso por via pública, sendo somente possível acessá-lo pelos terrenos confrontantes ou pela faixa de servidão do duto da Petrobrás, sendo classificado então como **Sem Acesso (encravado absoluto)**, e para o presente caso adota-se o fator de encravamento (Fe) de 0,30, isto é, uma redução de 70% sobre o valor do m² de terreno.

6. VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário x Fator de encravamento (Fe)

Valor do terreno = 198.673,33 m² x R\$ 23,18/m² x 0,30

Valor do terreno = R\$ 1.381.276,33

Valor do terreno adotado: R\$ 1.381.000,00

(Um milhão, trezentos e oitenta e um mil reais).

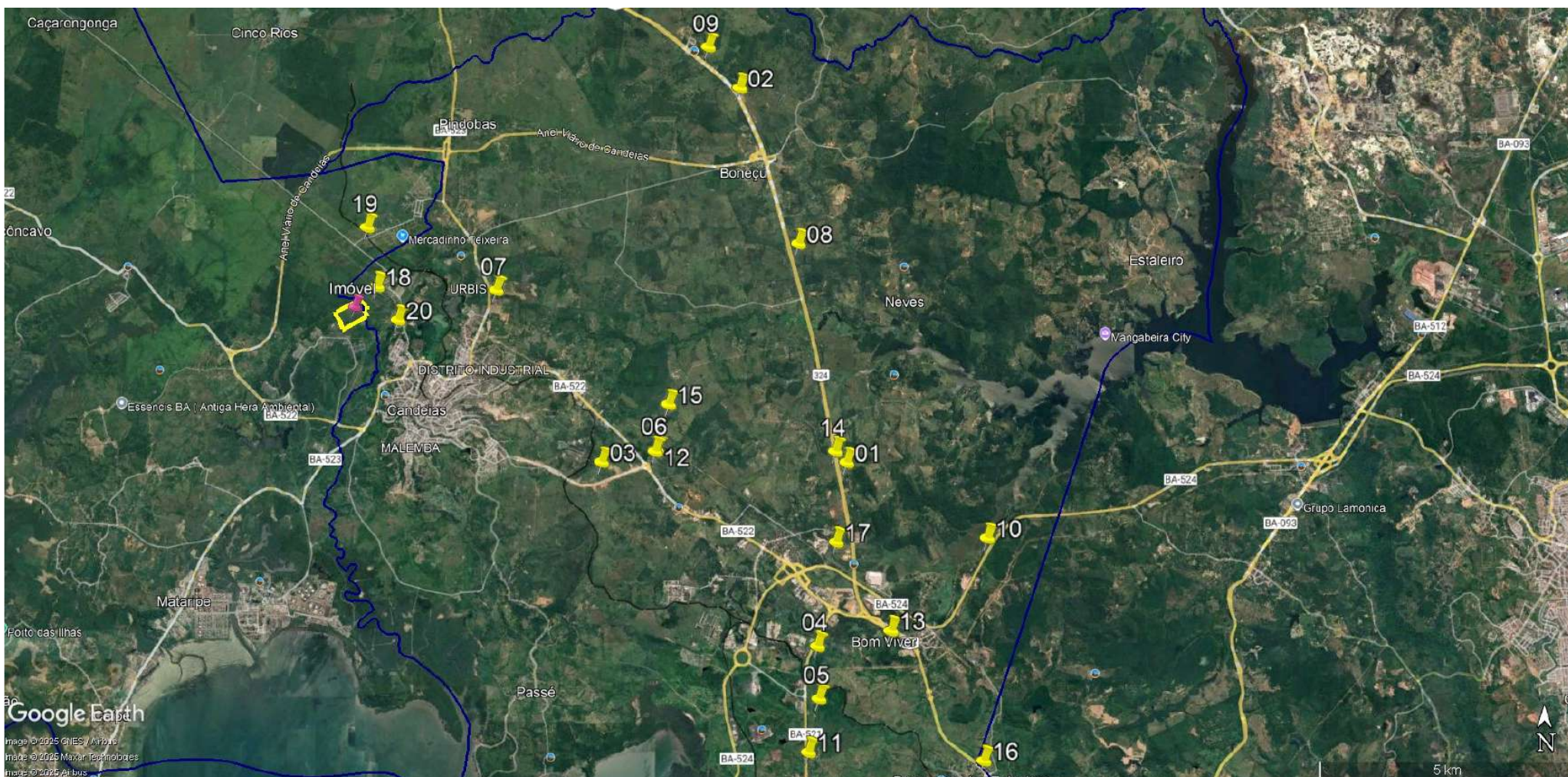


TABELA DE APRESENTAÇÃO DA AMOSTRA - TERRENOS

Nº	*	Endereço	Fonte de Informação	Telefone (71)	Data	Área do terreno	CAB*	BR*	Acesso*	Local	Dist. Pólo*	Valor Total (R\$)*	Valor/m² (R\$/m²)
1		Rod. BR-324	Arembepe Imobiliária	3083-0387	16/06/2025	7.348,00	0,40	1	1	2	13,90	1.500.000,00	204,14
2		Rod. BR-324	Janina Bastos	99101-3020	16/06/2025	476.500,00	0,10	1	1	1	18,30	11.900.000,00	24,97
3		Prox. Rod. BA-522	Parque Atlântico Patrimonial	98823-3333	16/06/2025	130.000,00	0,75	0	1	3	10,50	19.500.000,00	150,00
4		Rod. BA-521	Marcos Broker Consultoria	99251-2580	16/06/2025	110.183,00	0,75	1	1	2	11,60	6.000.000,00	54,45
5		Rod. BA-521	Marcos Broker Consultoria	99251-2580	16/06/2025	830.000,00	0,75	1	1	2	4,90	66.400.000,00	80,00
6		Rod. BA-522	Imobiliária Parque Atlântico	99666-6696	16/06/2025	150.000,00	1,50	1	1	3	2,00	15.000.000,00	100,00
7	*	Rod. BA-523	Marcos Broker Consultoria	99251-2580	16/06/2025	40.000,00	0,10	1	1	3	11,30	12.000.000,00	300,00
8		Rod. BR-324 KM 40	Alegria Imóveis	2101-9792	16/06/2025	100.000,00	0,10	1	1	1	18,10	2.000.000,00	20,00
9		Rod. BR-324	Muricy Corretor de Imóveis	98857-9410	16/06/2025	101.700,00	0,10	1	1	1	14,60	4.068.000,00	40,00
10		Rod. BA-524	João Inácio	99124-1000	16/06/2025	510.000,00	0,10	1	1	1	14,00	10.125.000,00	19,85
11		Rod. BA-521	Camila Costa	(75) 99161-3159	16/06/2025	45.003,00	0,75	1	1	1	12,60	1.234.405,00	27,43
12		Rod. BA-522	Fernando Sanches	99182-3666	16/06/2025	10.000,00	1,50	1	1	3	2,00	1.500.000,00	150,00
13		Rod. BR-324	Central Dos Galpões	98770-2222	16/06/2025	750.000,00	0,75	1	1	2	11,10	55.000.000,00	73,33
14		Rod. BR-324	Maristela Bento Silva	9234-5801	16/06/2025	142.236,00	0,75	1	1	2	14,00	5.689.440,00	40,00
15		Rua do Poço, 8494	Central Dos Galpões	98770-2222	16/06/2025	215.000,00	0,75	0	0	1	5,00	7.000.000,00	32,56
16		Rod. BR-324	Ferreira Imóveis	3172-1111	16/06/2025	20.100,00	0,75	1	1	2	14,50	2.000.000,00	99,50
17		Rod. BA-522	Central Dos Galpões	98770-2222	16/06/2025	110.000,00	0,75	1	1	2	10,00	8.000.000,00	72,73
18		Prox. Estr. Jabequaba	Leila Corretora	98882-2862	16/06/2025	4.250,00	1,50	0	0	1	2,60	200.000,00	47,06
19		Jabequara de areia	Leila Corretora	98882-2862	16/06/2025	1.850,00	1,00	0	0	1	4,20	185.000,00	100,00
20		Prox. Estr. Jabequaba	Ito Almeida	98646-4670	16/06/2025	6.000,00	0,10	0	0	1	1,80	290.000,00	48,33

*elementos e variáveis desabilitados





SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

22/41

Modelo:

modelo Candeias VND

Data de Referência:

segunda-feira, 23 de junho de 2025

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 20
- Número de dados considerados: 19

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9182239 / 0,8809406
- Coeficiente Determinação: 0,8431351
- Fisher-Snedecor: 43,00
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

1,70 - Valor/m²
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área	ln(x)	-4,75	0,02
• Local	1/x	-8,44	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor/m² = e^{(+7,54419965 -0,1797117078 * ln (Área) -2,01744531 / Local)}

Correlações entre variáveis

Isoladas

Influência



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

23/41

• Área			
Local	-0,11		0,72
Valor/m ²	-0,38		0,76
• Local			
Valor/m ²	-0,79		0,90



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

24/41

Função Estimativa

Modelo : modelo Candeias VND

Função Estimativa:

Valor/m² = e[^](
+7,54419965
-0,1797117078 * ln (Área)
-2,01744531 / Local)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área	195798,4211	-4,75	-0,179712	ln(x)	-6,14
Local	1,6316	-8,44	-2,01745	1/x	14,46
Valor/m ²	61,4327	T-Indep	+7,5442	ln(x)	



Análise de Sensibilidade

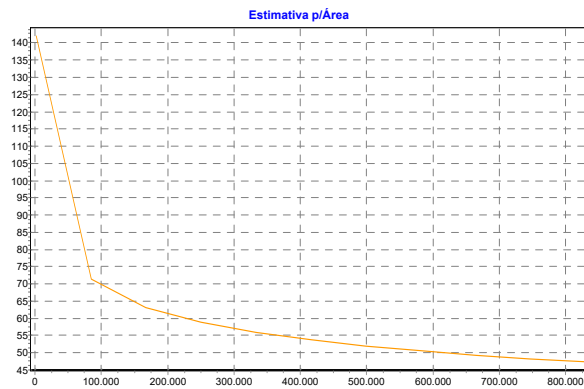
Modelo : modelo Candeias VND

Variável: Área

Amplitude: de 1850 a 830000

Valor Médio: 195798

Valores Calculados: de 141,988 a 47,3884



Análise de Sensibilidade

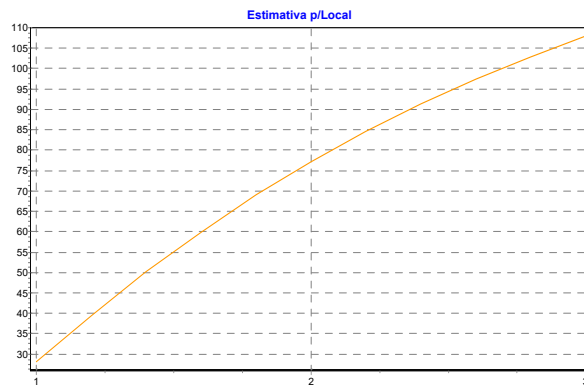
Modelo : modelo Candeias VND

Variável: Local

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 1,63158

Valores Calculados: de 28,1345 a 107,981



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

27/41

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	204,14	139,16	64,97	31,82%	2,54
2	24,97	23,97	0,99	3,97%	0,03
3	150,00	116,22	33,77	22,51%	1,32
4	54,45	85,54	-31,09	-57,10%	-1,21
5	80,00	59,51	20,48	25,61%	0,80
6	100,00	113,27	-13,27	-13,27%	-0,51
8	20,00	31,74	-11,74	-58,72%	-0,45
9	40,00	31,64	8,35	20,87%	0,32
10	19,85	23,68	-3,83	-19,33%	-0,15
11	27,43	36,64	-9,21	-33,58%	-0,36
12	150,00	184,29	-34,29	-22,86%	-1,34
13	73,33	60,60	12,72	17,35%	0,49
14	40,00	29,79	10,20	25,50%	0,39
15	32,56	27,66	4,89	15,03%	0,19
16	99,50	116,14	-16,64	-16,72%	-0,65
17	72,73	85,57	-12,84	-17,65%	-0,50
18	47,06	55,99	-8,93	-18,99%	-0,34
19	100,00	65,02	34,97	34,97%	1,36
20	48,33	52,63	-4,30	-8,90%	-0,16



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

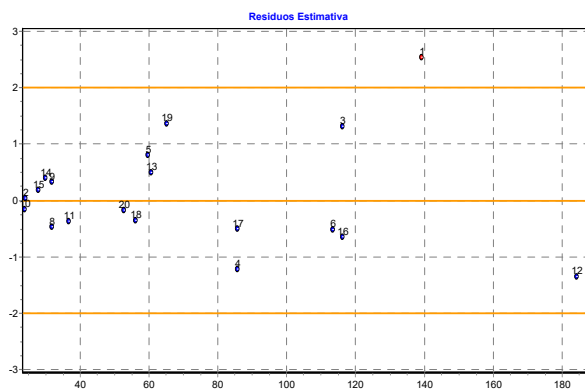
28/41

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	1,30	36,88%	40,35%	35,88%
2	0,13	4,90%	0,00%	6,32%
3	0,87	12,73%	10,90%	13,26%
4	-1,54	0,72%	9,24%	-1,73%
5	1,01	0,10%	4,01%	-1,01%
6	-0,42	1,57%	1,68%	1,54%
8	-1,57	5,98%	1,31%	7,32%
9	0,80	2,31%	0,66%	2,78%
10	-0,60	6,01%	0,14%	7,70%
11	-0,99	4,41%	0,81%	5,45%
12	-0,70	12,73%	11,23%	13,16%
13	0,65	0,00%	1,54%	-0,44%
14	1,00	2,31%	0,99%	2,69%
15	0,55	3,47%	0,22%	4,41%
16	-0,52	1,51%	2,64%	1,19%
17	-0,55	0,00%	1,57%	-0,45%
18	-0,59	1,42%	0,76%	1,61%
19	1,47	1,57%	11,69%	-1,34%
20	-0,29	1,28%	0,17%	1,60%



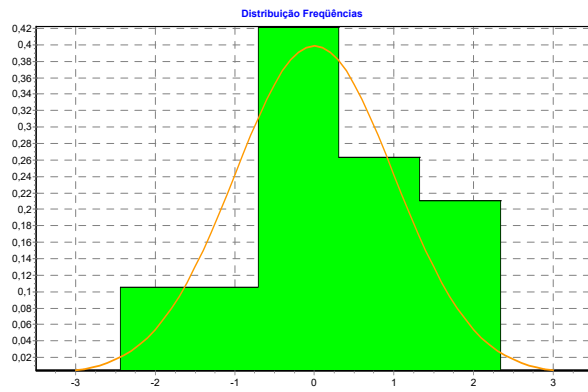
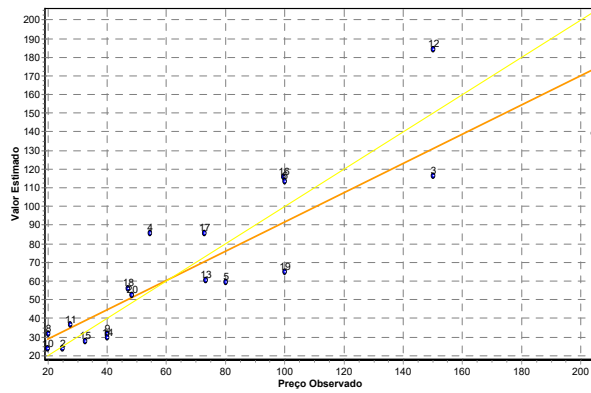
Análise dos Resíduos

Modelo : modelo Candeias VND



Testes de Aderência

Modelo : modelo Candeias VND



SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

31/41

Estimativas

Modelo

modelo Candeias VND

Endereço

Endereço: Estrada da Jabequara

Complemento: matrícula 6.000

Bairro:

Município: São Francisco do Conde

UF: BA

Variáveis

Área = 198.673,33

Local = 1

Valor Unitário

Máximo IC (14,91%): 29,59

Médio: 25,75

Mínimo IC (12,97%): 22,41

Valor Total

Máximo IC: 5.880.318,70

Médio: 5.117.738,81

Mínimo IC: 4.454.052,90

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda





ANEXO 3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ANEXO 3

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO





ANEXO 3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

MÉTODO: COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

GRAU DE PRECISÃO: III

Itens	Graus de fundamentação na utilização de modelos de regressão linear		
	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. 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
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas 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
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 per si e simultaneamente, em módulo.
5. Nível de significância a bicaudal máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	10%	20%	30%
6. Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos	1%	2%	5%
Enquadramento por grau	5	1	0
Pontos por grau	3	2	1
Pontuação final: 17	15	2	0

Item	Graus de precisão na utilização de modelos de regressão linear		
	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$





ANEXO 4 – DOCUMENTOS

ANEXO 4

DOCUMENTOS





PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS

Emissão 09/06/2025 12:22

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nº Cadastro:	651111879	Num Inscrição:	6208201711 0000	Inscrição Geográfica:	000.000.0000.00000.00001		
Logradouro:	62082 ESTRADA DA JABEQUARA-ACESSO AO POLO DE	Número Porta:	17030000				
Loteamento:	COMBUSTIVEL DE CANDEIAS	Uso:		Lote:			
Bairro:	Pitanga -Acesso Ao Polo De Combustivel	Complemento:		Bloco:	0		
CEP:	43813200	Tipo de Uso:	Territorial	Contribuinte:	Ativo		
Tot. Unid.:	0	Nro Pav:	0	Nro Consumidor:	0	Nro Hidrômetro:	0

MEDIDAS DO IMÓVEL

Testadas	Áreas do Terreno	Áreas da Construção
Principal: 20.00 m2	S/ Preserv. Privativo: 198673.33 m2	Construída Privativo:
Direita: m2	Preserv. Privativo: 0.00 m2	Descoberta Privativo:
Esquerda: m2	S/ Preserv. Comum: 0.00 m2	Mezanino Privativo:
Fundo: m2	Preserv. Comum: 0.00 m2	Projetada Privativo:
	198673.33 m2	Construída Comum:
Área do terreno:	198.673,33 m2	Descoberta Comum:
Valor Venal Territorial: R\$	685.901,98	Mezanino Comum:
Valor Venal Predial:		

PROPRIETÁRIO / RESPONSÁVEL DO IMÓVEL

Nome/Razão Social do Proprietário:	GIULIANO CORREIA CONTE	Nome Fantasia:	
Nome/Razão Social do Responsável:	GIULIANO CORREIA CONTE	Nome Fantasia:	

DADOS FÍSICOS DO TERRENO

Bem Imovel/Patrimônio	Proprio	1.00
Água De Cisterna	Nao	1.00
Aforamento - Arrendamento Ou Concessao	Particular	1.00
Passelo	Nao	1.00
Uso Do Imovel (Proprio)	Sim	1.00
Fossa	Nao	1.00
Água Encanada	Nao	1.00
Pedologia	Normal	1.00
Ocupacao Do Lote	Construido	1.00
Coleta De Lixo	Nao	1.00
Esgoto	Nao	1.00
Utilizacao	Terreno Sem Uso	1.00
Acessibilidade	Direta	1.00
Topografia	Plano	1.00
Telefone	Nao	1.00
Condições Da Superfície	Seco	1.00
Situação Na Quadra	Uma Frente	1.00
Muro / Cerca	Cerca	1.00
		1,0000

DADOS FÍSICOS DA EDIFICAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES / ADICIONAIS

Situação do Imóvel: Ativo Data da Última: 25/06/2020

procedemos na alteração do numero metrico 1703 deste imovel para atender a geografia na extenção do logradouro para adequa ao mgeoreferenciamento,06122018





PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS
 Metrópolis WEB - Tributário

Data: 09/06/2025
 Hora: 12:33

Extrato Financeiro Histórico

Filtro: Categoria de Status=Devedor; Inscrição= 6208201711; SubNúmero= 0000;

Nome: GIULIANO CORREIA CONTE

CPF: 066.514.419-90

Cálculos Gerais

Tipo de Cadastro: IMOVEIS - Inscrição: 6208201711 Subnumero: 0000

Receita	Ano	Mês	Parc	Vencimento	Pagamento	Débito	Multa	Juros	Correção	Mul. Insc.	Total	Pago	Estado
COSIP	2025	6	0	15/06/2025		64,30	0,00	0,00	0,00	0,00	64,30	0,00	DEVE
COSIP	2024	12	7	05/12/2024		8,80	1,76	0,55	0,00	0,00	11,11	0,00	DEVE
COSIP	2024	11	6	05/11/2024		8,76	1,75	0,62	0,00	0,00	11,13	0,00	DEVE
COSIP	2024	10	5	05/10/2024		8,76	1,75	0,69	0,00	0,00	11,20	0,00	DEVE
COSIP	2024	9	4	05/09/2024		8,76	1,75	0,77	0,00	0,00	11,28	0,00	DEVE
COSIP	2024	8	3	05/08/2024		8,76	1,75	0,85	0,00	0,00	11,36	0,00	DEVE
COSIP	2024	7	2	05/07/2024		8,76	1,75	0,92	0,00	0,00	11,43	0,00	DEVE
COSIP	2024	6	1	05/06/2024		8,76	1,75	1,00	0,00	0,00	11,51	0,00	DEVE
COSIP	2023	6	0	05/06/2023		58,58	11,71	13,36	0,00	0,00	83,65	0,00	DEVE
COSIP	2022	6	0	07/06/2022		55,31	11,06	19,67	0,00	0,00	86,04	0,00	DEVE
COSIP	2021	4	0	21/06/2021		50,18	10,03	22,05	0,00	0,00	82,26	0,00	DEVE
IPTU	2025	6	0	15/06/2025		21.832,25	0,00	0,00	0,00	0,00	21.832,25	0,00	DEVE
IPTU	2024	12	7	05/12/2024		2.974,06	594,81	185,87	0,00	0,00	3.754,74	0,00	DEVE
IPTU	2024	11	6	05/11/2024		2.974,06	594,81	213,53	0,00	0,00	3.782,40	0,00	DEVE
IPTU	2024	10	5	05/10/2024		2.974,06	594,81	237,03	0,00	0,00	3.805,90	0,00	DEVE
IPTU	2024	9	4	05/09/2024		2.974,06	594,81	264,69	0,00	0,00	3.833,56	0,00	DEVE
IPTU	2024	8	3	05/08/2024		2.974,06	594,81	289,67	0,00	0,00	3.858,54	0,00	DEVE
IPTU	2024	7	2	05/07/2024		2.974,06	594,81	315,54	0,00	0,00	3.884,41	0,00	DEVE
IPTU	2024	6	1	05/06/2024		2.974,06	594,81	342,61	0,00	0,00	3.911,48	0,00	DEVE
IPTU	2023	6	0	05/06/2023		19.801,33	3.960,26	4.518,66	0,00	0,00	28.280,25	0,00	DEVE
IPTU	2022	6	0	07/06/2022		18.910,41	3.782,08	6.726,43	0,00	0,00	29.418,92	0,00	DEVE
IPTU	2021	4	0	21/06/2021		16.572,89	3.314,57	7.283,78	0,00	0,00	27.171,24	0,00	DEVE
TRSD	2025	6	0	15/06/2025		4.215,85	0,00	0,00	0,00	0,00	4.215,85	0,00	DEVE
TRSD	2024	12	7	05/12/2024		602,29	120,45	37,64	0,00	0,00	760,38	0,00	DEVE
TRSD	2024	11	6	05/11/2024		602,26	120,45	43,24	0,00	0,00	765,95	0,00	DEVE
TRSD	2024	10	5	05/10/2024		602,26	120,45	48,00	0,00	0,00	770,71	0,00	DEVE
TRSD	2024	9	4	05/09/2024		602,26	120,45	53,60	0,00	0,00	776,31	0,00	DEVE
TRSD	2024	8	3	05/08/2024		602,26	120,45	58,66	0,00	0,00	781,37	0,00	DEVE
TRSD	2024	7	2	05/07/2024		602,26	120,45	63,89	0,00	0,00	786,60	0,00	DEVE
TRSD	2024	6	1	05/06/2024		602,26	120,45	69,38	0,00	0,00	792,09	0,00	DEVE
TRSD	2023	6	0	05/06/2023		5.959,01	1.191,80	1.359,84	0,00	0,00	8.510,65	0,00	DEVE
TRSD	2022	6	0	07/06/2022		5.339,62	1.067,92	1.899,30	0,00	0,00	8.306,84	0,00	DEVE
TRSD	2021	4	0	21/06/2021		4.558,32	911,66	2.003,38	0,00	0,00	7.473,36	0,00	DEVE
						122.513,68	19.280,17	26.075,22	0,00	0,00	167.869,07		

Total Débito	Total Multa	Total Juros	Total Correção	Total Mul. Insc.	Total Geral	Total Pago
122.513,68	19.280,17	26.075,22	0,00	0,00	167.869,07	

Quitado: Débito: 167.869,06

Dívida Ativa

Tipo de Cadastro: IMOVEIS - Inscrição: 6208201711 Subnumero: 0000

Receita	Ano	Mes	Parc	Vencimento	Pagamento	Débito	Multa	Juros	Correção	Honorário	Total	Pago	Estado
DV IPTU	2020	8	0	31/08/2020		15.467,00	3.093,40	7.080,79	0,00	0,00	25.641,19	0,00	DEVE
DV IPTU	2019	5	0	31/05/2019		19.260,46	3.852,09	9.842,09	0,00	0,00	32.954,64	0,00	DEVE
EM EXECUÇÃO PROCESSO Nº 80018907920238050044													
DV IPTU	2018	6	0	20/06/2018		14.492,28	2.898,45	8.225,81	0,00	5.123,30	30.739,84	0,00	DEVE
EM PROTESTADO													
DV IPTU	2017	3	0	31/03/2017		17.430,40	2.664,23	12.079,64	331,17	0,00	32.505,44	0,00	DEVE
EM EXECUÇÃO PROCESSO Nº 8001150-29.2020.8.05.0044 EM PROTESTADO													
DV IPTU	2016	3	0	31/03/2016		16.352,91	2.664,13	14.210,48	1.407,98	6.927,10	41.562,60	0,00	DEVE



EM EXECUÇÃO PROCESSO Nº 8001150-29.2020.8.05.0044 EM PROTESTADO

DV IPTU	2015	4	6	15/04/2015	2.114,70	381,40	2.314,12	428,01	1.047,64	6.285,87	0,00	DEVE
DV IPTU	2015	4	7	15/04/2015	2.114,70	381,40	2.314,12	428,01	0,00	5.238,23	0,00	DEVE
DV TRSD	2020	6	0	24/06/2020	4.254,15	850,83	1.962,43	0,00	0,00	7.067,41	0,00	DEVE
					91.486,60	16.785,93	58.029,48	2.595,17	13.098,04	181.995,22	0,00	

Total Débito	Total Multa	Total Juros	Tot Correção	Honorário	Total Saldo	Total Geral	Total Pago
91.486,60	16.785,93	58.029,48	2.595,17	13.098,04	0,00	181.995,22	0,00

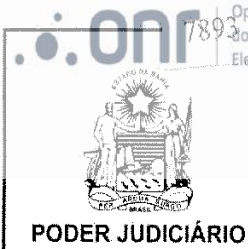
Quitado: 0,00 Débito: 181.995,22

Totais

Quitado: 0,00

Débito: 349.864,28





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 139600.2.0006000-1
38/41
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
Bahia - BAHIA

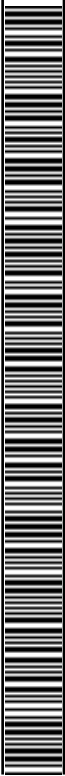
REGISTRO GERAL - ANO 2015
Oficial Titular Roberto do Val

MATRÍCULA Nº 6000 DATA 25.06.15 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terra desmembrada da maior porção da Fazenda Pixumba situada neste Município, deste Estado, com 198.673,33m², perímetro 1.873,48, com limite e confrontações: ao Norte com AREA DE SERVIDÃO DA PETROBRÁS, Leste com RIO SÃO PAULO, Sul, com SBT COMERCIO E SERVIÇOS LTDA e Oeste com PETROBRÁS, com as seguintes descrição do perímetro conforme memorial descritivo a seguir: Partindo do Marco VIA, situado no limite com RIO SÃO PAULO, definido pela coordenada geográfica de Latitude 12°39'09,45" Sul e longitude 38°33'14,34 Oeste, Datum SAD-69 e pela coordenada plana UTM 8.601.232,410m Norte e 548.433,710m Leste, referida ao meridiano central 39°WGr; deste, confrontando neste trecho com RIO SÃO PAULO, seguindo com distância de 78,50m e azimute plano de 91°56'57" chega-se ao marco V2A, de coordenadas N=8.601.229,740m e E=548.512,160m deste confrontando neste trecho com RIO SÃO PAULO, seguindo com distância de 106,45m e azimute plano de 159°59'13" chega-se ao marco V3A, de coordenadas N=8.601.129,720m e E=548.548,590m deste confrontando neste trecho com RIO SÃO PAULO, seguindo com distância de 97,10m e azimute plano de 129°46'23" chega-se ao marco V4A, de coordenadas N=8.601.067,600m e E=548.623,220m deste confrontando neste trecho com RIO SÃO PAULO, seguindo com distância de 62,73m e azimute plano de 232°51'09" chega-se ao marco V5A, de coordenadas N=8.601.029,720m e E=548.573,220m deste confrontando neste trecho com RIO SÃO PAULO, seguindo com distância de 75,744m e azimute plano de 136°18'38" chega-se ao marco V6A, de coordenadas N=8.600.974,950m e E=548.625,540m deste confrontando neste trecho com SBT COMERCIO E SERVIÇOS LTDA., seguindo com distância de 39,86m e azimute plano de 177°02'43" chega-se ao marco V7A, de coordenadas N=8.600.935,139m e E=548.627,595m deste confrontando neste trecho com SBT COMERCIO E SERVIÇOS LTDA., seguindo com distância de 546,64m e azimute plano de 240°15'35" chega-se ao marco V8A, de coordenadas N=8.600.663,970m e E=548.152,959m deste confrontando neste trecho com PETROBRÁS, seguindo com distância de 16,74m e azimute plano de 336°28'37" chega-se ao marco V9A, de coordenadas N=8.600.679,322m e E=548.146,276m deste confrontando neste trecho com PETROBRÁS, seguindo com distância de 174,17m e azimute plano de 342°58'77" chega-se ao marco V10A, de coordenadas N=8.600.845,860m e E=548.095,270m deste confrontando neste trecho com PETROBRÁS seguindo com distância de 115,29m e azimute plano de 321°46'10" chega-se ao marco VIIA, de coordenadas N=8.600.936,430m e E=548.023,920m deste confrontando neste trecho com PETROBRÁS, seguindo com distância de 71,51m e azimute plano de 341°42'01" chega-se ao marco V12A, de coordenadas N=8.601.004,326m e E=548.001,466m deste confrontando neste trecho com AREA DE SERVIDÃO DA PETROBRÁS, seguindo com distância de 488,73m e azimute plano de 62°10'50" chega-se ao marco VIA, ponto inicial da descrição do perímetro. Responsável Técnico José Jorge Souza Maia-engenheiro agrimensor CREA-BA 18968/D, ART BA 20150031525. PROPRIETÁRIO: ERNANI VINICIUS MAGARÃO DE OLIVEIRA JUNIOR., brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade sob o número 05544308-78 SSP/BA., inscrito no CPF/MF. sob o número 887.075.715-34, residente e domiciliado na Alameda Praia de Atalaia, número 457, Condomínio Costa do Atlântico, Salvador-Bahia. TITULO AQUISITIVO: havido em maior porção por compra a Moacir da Costa Almeida e sua esposa Eunice Fernandes de Oliveira Almeida, nos termos da escritura pública de venda e compra, de 11 de março de 2014, lavrada no Tabelionato de Notas do 12º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, às folhas 157, do livro 0574-E, sob o número de ordem 250404, devidamente registrada sob o número 02 (dois) do Registro Geral, na Matrícula sob o número 3685, em 20 de março de 2014, com a averbação de levantamento topográfico da área

em www.registradores.org.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.46WVP DC4FE QKTVS KF3D





remanescente, sob o número, 03 (três) do Registro Geral, da citada matrícula 3685, em 28 de outubro de 2014; que por sua vez Moacir da Costa Almeida e sua esposa Eunice Fernandes de Oliveira Almeida, adquiriram por compra a Tec Participações Ltda., nos termos da escritura pública de 26 de novembro de 2003, lavrada no Tabelionato de Notas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari, Bahia, às folhas 001 do livro 084, sob o número de ordem 11.451, devidamente registrada sob o número 01 (hum) do Registro Geral, na citada matrícula 3685, em 26 de novembro de 2003. Candeias, 25 de junho de 2015. A **OFICIAL DESIGNADA** Rozangela Batista da Silva, no impedimento legal da titular.

AV.1.6000 - Foi averbado hoje o desmembramento da área descrita no teor da presente matrícula da maior porção averbada sob o número 03 (três) do Registro Geral, da citada matrícula 3685 em 28 de outubro de 2014. Dita averbação teve lugar em virtude do que me foi requerido em 25 de junho de 2015, pela proprietário: **ERNANI VINICIUS MAGARÃO DE OLIVEIRA JUNIOR.**, acima qualificado, requerimento esse que aqui veio juntamente com memorial descritivo, planta e ART, que ficaram arquivados neste Cartório, responsabilizando sob penas da Lei Civil e Criminal, que são verdadeiras todas as informações prestadas. **DAJE:** número 9999 013 110081.R\$45,08. Protocolo A-1, número de ordem 10042. Candeias, 25 de junho de 2015. A **OFICIAL DESIGNADA:** Rozangela Batista da Silva, no impedimento ocasional da Titular.

R.2.6000 – **TRANSMITENTE: ERNANI VINICIUS MAGARÃO DE OLIVEIRA JUNIOR**, na matrícula qualificado e sua esposa **GRASIELLA LUCAS ALMEIDA MAGARÃO DE OLIVEIRA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade sob o número 07.871.148-71 SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob o número 945.705.235-87, residentes e domiciliados na rua Alameda Praia de Atalaia, número 457, Condomínio Costa do Atlântico, número 49, Salvador, Bahia., **ADQUIRENTE: GIULIANO CORREA CONTE**, brasileiro, maior, capaz, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade sob o número 9.628.486-1 SSP/PR, inscrito no CPF/MF. Sob o número 066.514.419-90, residente e domiciliado na rua Arcésio Guimarães, número 284, HD Dentro, Curitiba, Paraná. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de 17 de julho de 2015, lavrada no Cartório de Notas e Protesto da Comarca de Amélia Rodrigues, Bahia, às folhas 192 e 193 do livro 007, número de inscrição municipal 62082.01703.0000. **VALOR:** R\$397.000,00 (trezentos e noventa mil reais). **AVALIAÇÃO:** R\$396.971,56. **DAJE** número 9999 013 263810. Valor: R\$2.263,20. Protocolo A-1 sob o número de ordem 10092. Candeias, 22 de julho de 2015. A **OFICIAL DESIGNADA:** Rozangela Batista da Silva, no impedimento legal da titular.

R.03.6000 – Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida Com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada em 26 de agosto de 2015, no Cartório de Notas e Protesto da Comarca de Amélia Rodrigues, Bahia, às folhas 122 à 126 do livro número 008, fica o imóvel objeto da presente matrícula, gravado em hipoteca em favor da **CREDORA:** empresa **IBEMA COMPANHIA BRASILEIRA DE PAPEL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o número 80.228.885/0001-10, com sede na rua Padre Anchieta, número 2310, 2º andar, sala 24, Edifício La Défense – Champagnat – CEP: 80730-000, na Cidade de Curitiba, Paraná, através de seus Diretores **FERNANADO WAGNER SANDRI**, brasileiro, casado, engenheiro químico, portador da Cédula de Identidade sob o número 3.209.9742 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o número 555.768.349-68, residente e domiciliado na Avenida Bonifácio Vilela, número 1101, centro, Ponta Grossa, Paraná, e **LOURIVAL DOS SANTOS E SOUZA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, engenheiro eletricitista, portador da Cédula de Identidade sob o número 1.315.120-2 SSP/PR.,



CNM: 139600.2.0006000-1



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

40/41

Bandeira - BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2015

Rosângela Bastos da Veiga
Oficial Titular

PODER JUDICIÁRIO

MATRÍCULA Nº 6000 DATA 23.09.15 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

inscrito no CPF/MF sob o número 184.543.726-87, residente e domiciliado na rua Francisco Rocha, número 1160, apto 31, Curitiba, Paraná, neste ato representado pelo seu bastante procurador e também Diretor Financeiro CLÉCIO LUIZ CHIAMULERA, brasileiro, casado, engenheiro e administrador, portador da Cédula de Identidade sob o número 1.512.189-0 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o número 285.621.789-34, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Paraná, tendo seu endereço profissional na rua Padre Anchieta, número 2310, 2º andar, sala 24, Edifício La Defense, bairro Bigorrihlo na Cidade de Curitiba, Paraná, tudo como consta na procuração pública lavrada no Tabelionato Braz, 5º Ofício de Notas da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, no livro de número 0478-P, às folhas 069/070, em data de 25.08.2015; e no outro lado, na qualidade de **DEVEDORA: MAGISTRAL IMPRESSORA INDUSTRIAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o número 75.637.793/0001-53, com sede na Rodovia BR-116, Km 106, número 18645 - Pinheirinho na Cidade de Curitiba, Paraná, CEP: 81690-300, e neste ato representada pelo seu bastante procurador, CARLOS JOSE BRASIL DOS SANTOS, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade sob o número 188.872-1 SSP/BA., inscrito no CPF/MF sob o número 147.116.055-68, com endereço domiciliar na rua Antônio Martins, número 43, bairro centro, neste Município, tudo como consta na procuração pública lavrada no Serviço Distrital do Pinheirinho, da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, no livro de número 00872-P, às folhas 011, em data de 26/08/2015, e ainda na qualidade de **DEVEDORES SOLIDÁRIOS: MARCUS VINICIUS CONTE**, brasileiro, empresário, divorciado, portador da Cédula de Identidade sob o número 2.210.208 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o número 599.712.239-53, residente e domiciliado na rua Arcécio Guimarães, número 284, bairro Jardim Social, Curitiba/OR - ("MARCUS"); e neste ato representado pelo seu bastante procurador CARLOS JOSE BRASIL DOS SANTOS, acima qualificado, tudo como consta na procuração pública lavrada no Serviço Distrital Pinheirinho, da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, no livro de número 00872-P, às folhas 012, em data de 26.08.2015; **GIULIANO CORREA CONTE**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade sob o número 9.628.486-1 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o número 066.514.419-90, residente e domiciliado na rua Arcécio Guimarães, número 284, Jardim Social Curitiba/PR - ("GIULIANO"); neste ato representado por seu bastante procurador CARLOS JOSE BRASIL DOS SANTOS, acima qualificado, tudo como consta na procuração pública lavrada no Serviço Distrital do Pinheirinho, da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, no livro de número 00872-P, às folhas 013, em data de 26.08.2015, em garantia de dívida no valor de R\$2.908.231,23 (dois milhões, novecentos e oito mil, duzentos e trinta e um reais e vinte e três centavos), a DEVEDORA pagará à CREDORA o valor reconhecido e ora confessado da dívida, em 20 (vinte) parcelas, nos valores e vencimentos descritos na tabela a seguir descrita: vencimento 04/09/2015, valor R\$106.354,00; 09/09/2015, R\$36.658,57; 11/09/2015, R\$117.342,00; 18/09/2015, R\$177.356,81; 23/09/2015, R\$78.736,37; 15/10/2015, R\$197.584,45; 02/10/2015, R\$156.055,97; 07/10/2015, R\$119.782,27; 09/10/2015, R\$182.904,30; 16/10/2015, R\$71.528,89; 23/10/2015, R\$141.883,92; 30/10/2015, R\$175.831,03; 06/11/2015, R\$209.698,04; 13/11/2015, R\$150.714,56; 20/11/2015, R\$108.378,72; 27/11/2015, R\$155.280,65;; 04/12/2015, R\$157.656,56; 11/12/2015, R\$219.051,35; 18/12/2015, R\$248.575,62; 22/12/2015, R\$96.857,15, total geral 2.908.231,23, os valores das parcelas pactuados acima será corrigido mensalmente pelo índice IGPM/FGV, além de juros no importe de 1% (um por cento) ao mês), ambos a serem contados da data da assinatura do presente instrumento. 3.3 - Ficam as parcelas acima representadas por 20 (vinte) Notas Promissórias emitidas pela DEVEDORA em favor da CREDORA e avalizadas pelo DEVEDOR SOLIDÁRIO MARCUS, todas firmadas em 21 de agosto

em www.registradores.org.br

do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





de 2015, as quais deverão ser resgatadas, no domicílio da CREDORA, em seus respectivos vencimentos. A falta de pagamento de qualquer parcela no respectivo vencimento constituirá automaticamente a DEVEDORA em mora, importando a aplicação de multa no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, ademais os juros monetários equivalentes a 1% (um por cento) por mês de atraso e atualização monetária pelo IGPM/FGV. Tudo e tudo mais conforme cláusulas constantes na dita escritura fazendo o mesmo efeito como se aqui estivesse transcritas, cuja cópia ficou arquivada neste Cartório. **DAJE** número 9999 013 767150, R\$10.322,76, protocolo A-1, número de ordem 11133. Candeias, 23 de setembro de 2015. A **OFICIAL**: Rosângela Batista da Silva, no impedimento legal da titular.

AV.4.6000 - Foi averbado hoje a Indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula, em cumprimento a solicitação da Juíza de Direito, Carla Melissa Martins Tria, da 7ª Vara Cível de Curitiba-PR, Ofício número 0010026-77.2016.8.16.0001.0005, datado de 05 de julho de 2016, extraído do processo número 0010026-77.2016.8.16.0001, ação de Execução de Título Extrajudicial. **DAJE** número 9999 016 198336, R\$49,76, protocolo A-1 sob o número de ordem 11383. Candeias, 12 de julho de 2016. A **OFICIAL DESIGNADA**: Rosângela Batista da Silva, no impedimento legal da titular.

AV.5.6000 - AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Em cumprimento à decisão proferida pelo Exma. Juíza de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Fora Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, Dr. Luciane Pereira Ramos, na data de 23 de abril de 2018, nos autos de Autofalência distribuída sob o número de processo 0000760-62.2017.8.16.0185, tendo como autor a MAGISTRAL IMPRESSORA INDUSTRIAL S.A, e como réu MASSA FALIDA DE MAGISTRAL IMPRESSORA INDUSTRIAL S.A., procedo a presente averbação, para informar a indisponibilidade do imóvel objeto da presente matrícula e dos imóveis registrados nas matrículas de nº. 6016 e 6017. **DAJE** 1464 002 007658 (Isento: Ofício nº. 2216/2018 - Processo 0000760-62.2017.8.16.0185 - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judicial). Prenotação nº. 12089, realizada em 24 de abril de 2018. Candeias, 26 de abril de 2018. Iasnayla Matias dos Santos Novaes, Escrevente Autorizada [Assinatura].

AV.6.6000 - AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Consta no cadastro da Central de Indisponibilidade a seguinte ocorrência: "Status: indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 201703.1509.00254494-IA-820; Número do Processo: 13360201401509005; Nome do Processo: AÇÃO TRABALHISTA; Data de Cadastramento: 15/03/2017 às 09:49:43; Emissor da Ordem: Rafael Virmonde do Nascimento, PR – 15ª Vara do Trabalho de Curitiba; Aprovado por: Rafael Virmonde do Nascimento, PR – 15ª Vara do Trabalho de Curitiba." **DAJE** 1464 002 007700 (Isento: Tribunal Regional do Trabalho – 9ª Região). Prenotação nº. 12098, realizada em 27 de abril de 2018. Candeias, 27 de abril de 2018. Iasnayla Matias dos Santos Novaes, Escrevente Autorizada [Assinatura].

AV.7.6000 - AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Consta no cadastro da Central de Indisponibilidade a seguinte ocorrência: "Status: indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 201806.1318.00531011-IA-300; Número do Processo: 00103369420165090012; Nome do Processo: ERIKA PAULA NORONHA LEMOS; Data de Cadastramento: 13/06/2018 às 18:58:48; Emissor da Ordem: GERSON GALVAO PAGANI, PR – Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região; Aprovado por: GERSON GALVAO PAGANI, PR – Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região." **DAJE** 1464 002 008456 (Isento: Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região). Prenotação nº. 12186, realizada em 26 de julho de 2018. Candeias/BA, 26 de julho de 2018. Iasnayla Matias dos Santos Novaes, Escrevente Autorizada [Assinatura].

