



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## TERRENO

### Candeias – BA



**ENDEREÇO DO IMÓVEL**  
Margem da Estrada São Sebastião  
Industrial  
Candeias - BA

**MATRÍCULA**  
6.017

Curitiba, 11 de julho de 2025





## RESUMO DA AVALIAÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO    |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Código do imóvel | 05.078.002                      |
| Nome do Imóvel   | Terreno                         |
| Endereço         | Margem da Estrada São Sebastião |
| Bairro           | Industrial                      |
| Cidade – UF      | Candeias - BA                   |

| PROPRIEDADE         |  |
|---------------------|--|
| Proprietário        | GIULIANO CORREA CONTE.                         |
| Documento           | Matrícula 6.017                                |
| Registro de Imóveis | Registro de Imóveis da Comarca de Candeias-BA. |
| Ocupante            | Desocupado                                     |
| Tipo de ocupação    | Desocupado                                     |

| ÁREAS DO IMÓVEL |           |                |
|-----------------|-----------|----------------|
| Área do terreno | 10.876,12 | m <sup>2</sup> |
| Área construída | -         | m <sup>2</sup> |

| VALOR           |   |
|-----------------|---|
| Valor do imóvel | R\$ 425.000,00                            |
|                 | (Quatrocentos e vinte e cinco 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 6.017 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 Candeias-BA.

Área de terreno de 10.876,12 m<sup>2</sup>.





## 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

- Não foi fornecida a matrícula atualizada do imóvel.

### 7.3. FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
  - Na documentação fornecida, constituída por: Matrícula 6.017.
  - 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 6.017 com área total de 10.876,12 m<sup>2</sup>.



- **SITUAÇÃO**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra – 1 frente | <input type="checkbox"/> Meio de quadra – 2 frentes |   |
| <input type="checkbox"/> Esquina                              | <input type="checkbox"/> Duas esquinas              | <input type="checkbox"/> Quadra inteira |
| <input type="checkbox"/> Várias testadas                      | <input type="checkbox"/> Acesso por servidão        | <input type="checkbox"/> Encravado      |

- **TOPOGRAFIA**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Plano – no nível da rua | <input type="checkbox"/> Plano – acima do nível | <input type="checkbox"/> Plano – abaixo do nível |
| <input type="checkbox"/> Aclive - leve                      | <input type="checkbox"/> Aclive - moderado      | <input type="checkbox"/> Aclive - acentuado      |
| <input type="checkbox"/> Declive - leve                     | <input type="checkbox"/> Declive - moderado     | <input type="checkbox"/> Declive - acentuado     |
| <input type="checkbox"/> Ondulado                           | <input type="checkbox"/> Escarpado              | <input type="checkbox"/> Em platôs               |

- **SERVIÇOS PÚBLICOS**

- **IMÓVEL SERVIDO DE:**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Rede de água        | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica  | <input type="checkbox"/> Rede de esgoto         |
| <input type="checkbox"/> Iluminação Pública  | <input type="checkbox"/> Rede telefônica              | <input type="checkbox"/> Rede de águas pluviais |
| <input type="checkbox"/> Gás canalizado      | <input type="checkbox"/> Pavimentação                 | <input type="checkbox"/> Guias e sarjetas       |
| <input type="checkbox"/> Transporte coletivo | <input type="checkbox"/> Comércio e serviços vicinais | <input type="checkbox"/> 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    |

- **RESTRICÇÕES DE USO**

- Cursos d'água e nascentes: **0%**
- Cobertura vegetal: **0%**
- Faixa não edificável: **0%**
- Sujeito a inundação: **0%**
- Outros: **0%**

- **LEI DE ZONEAMENTO**

- Zona: **ZIU-1 – Zona Predominantemente Industrial Urbana 1**

Usos permitidos/permisíveis: **Setor urbano com operação consolidada de indústrias sobre a qual deverá se estabelecer maior controle ambiental, garantido a manutenção e implantação de indústrias que não ameacem o ecossistema urbano, a saúde e o bem estar da população.**

- Coeficiente de aproveitamento: **1,5**
- Taxa de ocupação: **40%**
- Número máximo de pavimentos (ou altura): **18,00 m.**





## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

**O mercado imobiliário de Candeias 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;
- 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, ele terá bom 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.

**Na impossibilidade de aplicação do método comparativo** ou na inadequação da amostra em relação ao imóvel avaliando **aplica-se o método involutivo**. O método involutivo para identificação do valor de mercado de um terreno se baseia no aproveitamento eficiente do terreno e num modelo de viabilidade técnico-econômica. O estudo de viabilidade considera um empreendimento hipotético compatível com as características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do produto.

## 11. VALORES

### 11.1. VALOR DO TERRENO

Conforme o Anexo 2 – Avaliação do terreno.

Valor do terreno = R\$ 425.000,00

(Quatrocentos e vinte e cinco 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\$ 425.000,00

Quatrocentos e vinte e cinco mil reais.

## 14. ANEXOS


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

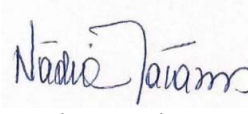
## 15. ENCERRAMENTO

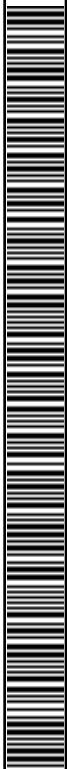
### 15.1. Local e data

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. Estrada São Sebastião, sentido bairro, imóvel à direita.

2. Estrada São Sebastião, sentido centro, imóvel à esquerda.



3. Frente do imóvel para a estrada São Sebastião.

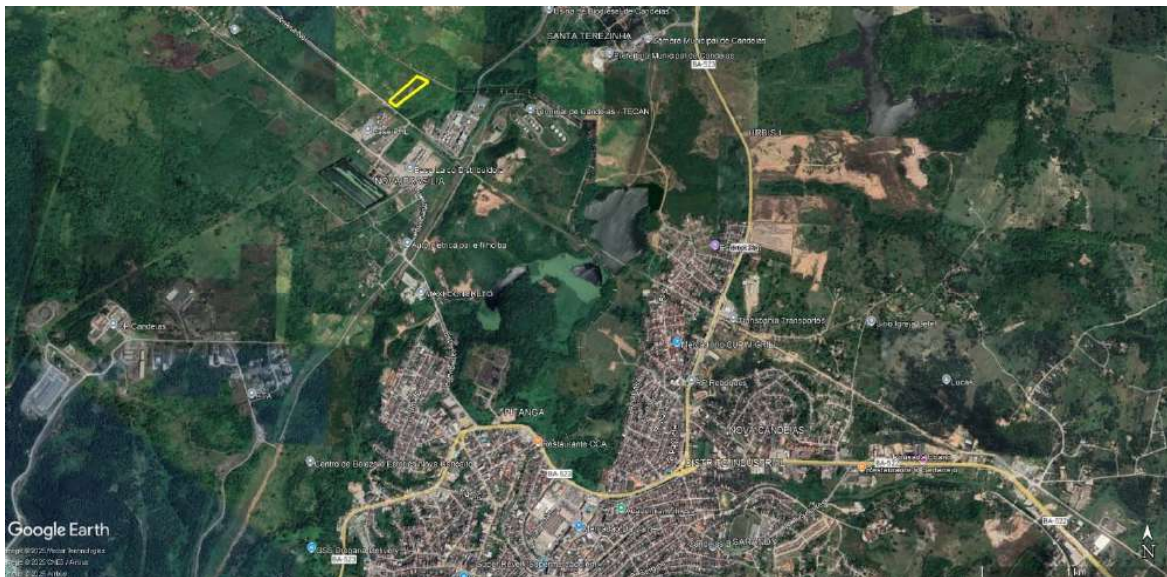




ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



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/m<sup>2</sup>** = valor total / área do terreno.
- **Área do terreno** = área total do terreno em m<sup>2</sup>.
- **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: 10.876,12 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 |
| Margem da Estr. São Sebastião, s/n |                 | 45,28                  | 39,07              | 33,71           |
| matrícula 6.017                    | 10.876,12       | 492.459,84             | 424.919,13         | 366.677,51      |





ANEXO 2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

| Endereço                           | Área do terreno | Campo de arbítrio |             |                 |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------|-----------------|
|                                    |                 | Limite superior   | Valor médio | Limite inferior |
| Margem da Estr. São Sebastião, s/n |                 | 44,93             | 39,07       | 33,21           |
| matrícula 6.017                    | 10.876,12       | 488.664,07        | 424.919,13  | 361.195,95      |

| Endereço                           | Área do terreno | Intervalo de valores admissíveis |                   |              |
|------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------|--------------|
|                                    |                 | Valor máximo                     | Valor adotado     | Valor mínimo |
| Margem da Estr. São Sebastião, s/n |                 | 44,93                            | <b>39,07</b>      | 33,71        |
| matrícula 6.017                    | 10.876,12       | 489.000,00                       | <b>425.000,00</b> | 367.000,00   |

5. VALOR DO TERRENO

Valor do terreno = Área do terreno x Valor unitário

Valor do terreno = 10.876,12 m<sup>2</sup> x R\$ 39,07/m<sup>2</sup>

Valor do terreno = R\$ 424.919,13

**Valor do terreno adotado: R\$ 425.000,00**

**(Quatrocentos e vinte e cinco mil reais).**

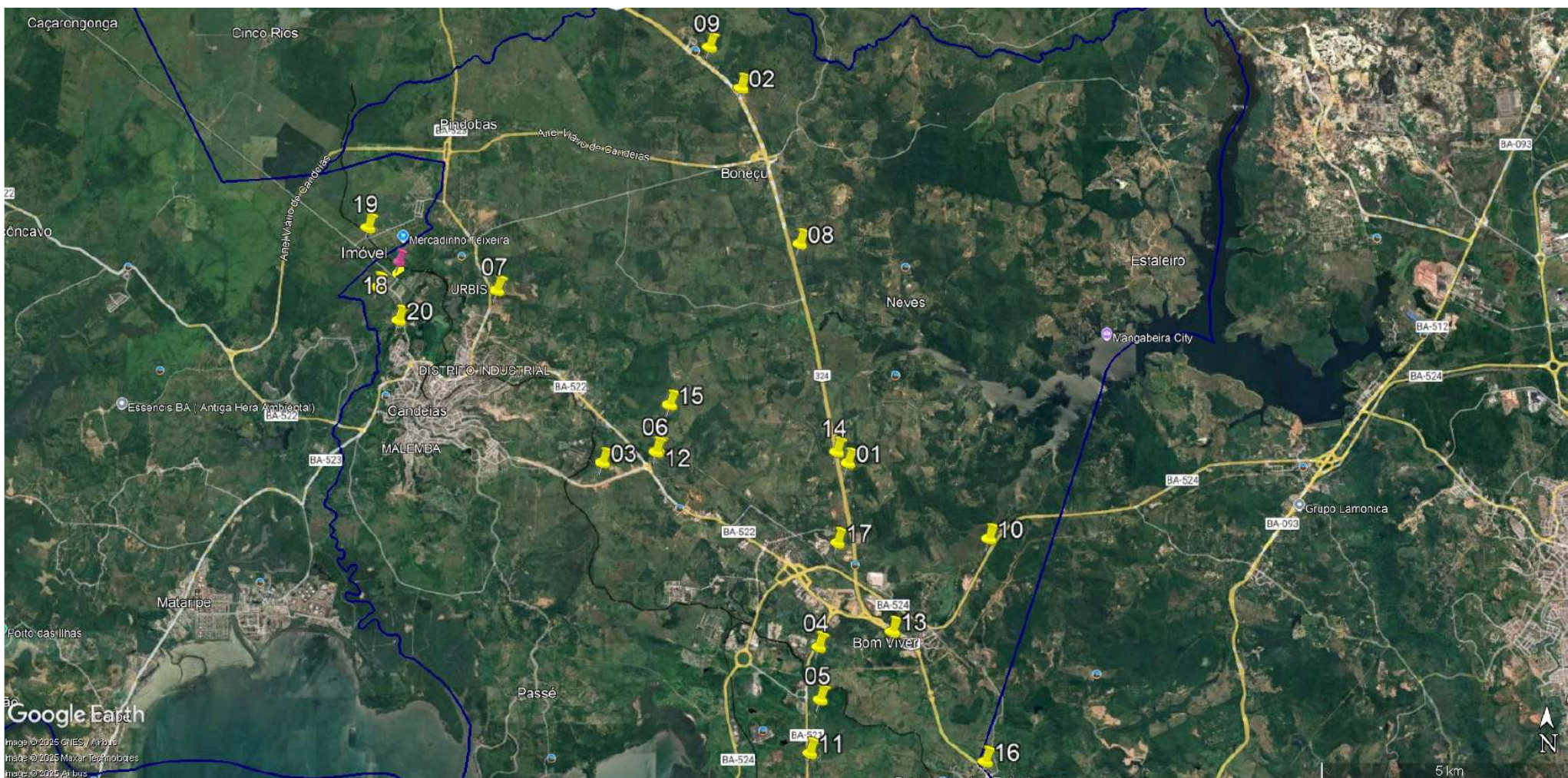


TABELA DE APRESENTAÇÃO DA AMOSTRA - TERRENOS

| 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

---

19/38

**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/m<sup>2</sup>  
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/m<sup>2</sup> = e<sup>( +7,54419965 -0,1797117078 \* ln (Área) -2,01744531 / Local)</sup>

**Correlações entre variáveis**

**Isoladas**

**Influência**



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

---

20/38

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



## Função Estimativa

### Modelo : modelo Candeias VND

Função Estimativa:

Valor/m<sup>2</sup> = e<sup>^</sup>(  
+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 <sup>2</sup> | 61,4327     | T-Indep     | +7,5442      | ln(x)   |        |



## Análise de Sensibilidade

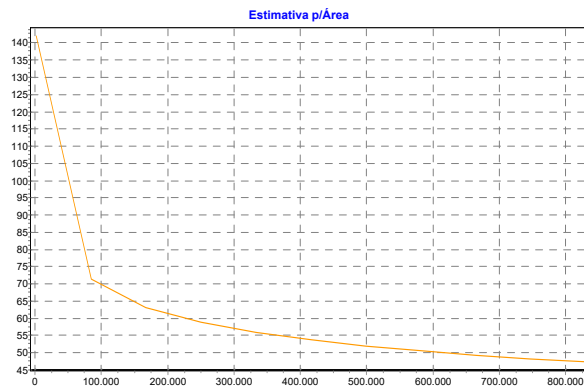
### Modelo : modelo Candeias VND

Variável: Área

Amplitude: de 1850 a 830000

Valor Médio: 195798

Valores Calculados: de 141,988 a 47,3884



## Análise de Sensibilidade

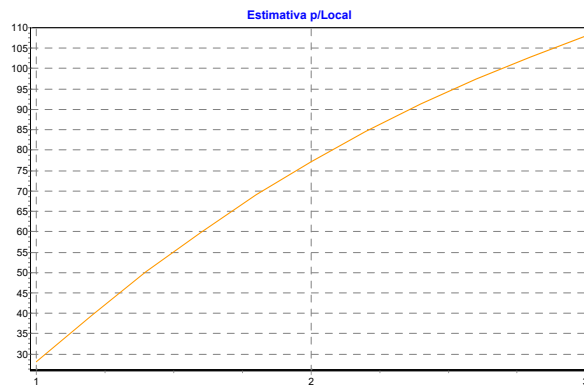
### Modelo : modelo Candeias VND

Variável: Local

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 1,63158

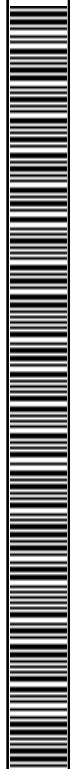
Valores Calculados: de 28,1345 a 107,981



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

24/38

| 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

25/38

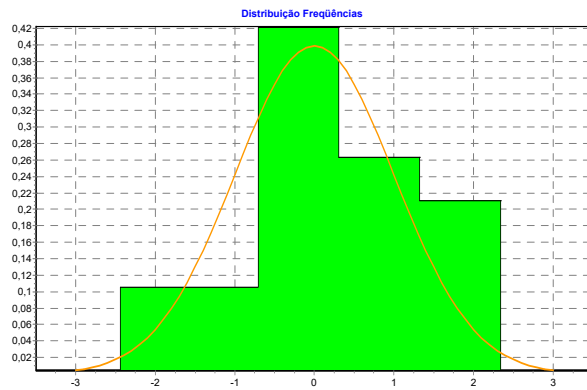
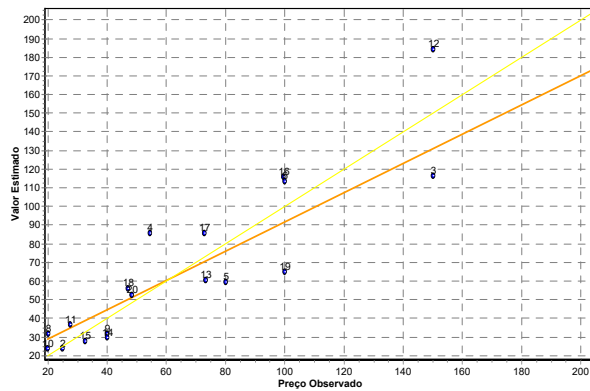
| Dac | Residuo/DP<br>Regressão | Varição Inicial | Varição<br>Residual | Varição<br>Explicada |
|-----|-------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
| 1   | 1,30                    | 36,88%          | 40,35%              | 35,88%               |
| 2   | 0,13                    | 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%                |





## Testes de Aderência

**Modelo : modelo Candeias VND**



**SisReN Windows 1.92**  
Regressão Linear e Redes Neurais

28/38

---

## Estimativas

### **Modelo**

modelo Candeias VND

### **Endereço**

Endereço: Margem da Estr. São Sebastião, s/n

Complemento: matrícula 6.017

Bairro:

Município: Candeias

UF: BA

### **Variáveis**

Área = 10.876,12

Local = 1

### **Valor Unitário**

Máximo IC (15,89%): 50,31

Médio: 43,41

Mínimo IC (13,71%): 37,46

### **Valor Total**

Máximo IC: 547.220,39

Médio: 472.224,60

Mínimo IC: 407.506,88

### **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:<br>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<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo. | Admitida, desde que:<br>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;<br>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 | <=30%  | <=40%   | <=50%  |





*ANEXO 4 – DOCUMENTOS*

# ANEXO 4

# DOCUMENTOS





PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS

Emissão 09/06/2025 12:22

## FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

32/38

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

|              |                                     |                |                 |                       |                          |                 |   |
|--------------|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|---|
| Nº Cadastro: | 651112147                           | Num Inscrição: | 6300700007 0000 | Inscrição Geográfica: | 000.000.0000.00000.00001 |                 |   |
| Logradouro:  | 63007 MARGEM DA ESTR. SAO SEBASTIAO | Número Porta:  | 70000           |                       |                          |                 |   |
| Loteamento:  |                                     | Quadra:        |                 | Lote:                 |                          |                 |   |
| Bairro:      | Ba 523                              | 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: 10.00 m2          | S/ Preserv. Privativo: 10876.00 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:  |
|                              | 10876.00 m2                        | Construída Comum:     |
|                              |                                    | Descoberta Comum:     |
|                              |                                    | Mezanino Comum:       |
| Área do terreno:             | 10.876,12 m2                       |                       |
| Valor Venal Territorial: R\$ | 134.024,26                         |                       |
| 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/Patrimonio                  | Proprio         | 1.00   |
| Telefone                               | Nao             | 1.00   |
| Muro / Cerca                           | Cerca           | 1.00   |
| Fossa                                  | Nao             | 1.00   |
| Esgoto                                 | Nao             | 1.00   |
| Coleta De Lixo                         | Nao             | 1.00   |
| Aforamento - Arrendamento Ou Concessao | Particular      | 1.00   |
| Uso Do Imovel (Proprio)                | Sim             | 1.00   |
| Passelo                                | Nao             | 1.00   |
| Acessibilidade                         | Direta          | 1.00   |
| Topografia                             | Plano           | 1.00   |
| Utilizacao                             | Terreno Sem Uso | 1.00   |
| Agua De Cisterna                       | Nao             | 1.00   |
| Pedologia                              | Normal          | 1.00   |
| Agua Encanada                          | Nao             | 1.00   |
| Ocupacao Do Lote                       | Nao Construido  | 1.00   |
| Condicoes Da Superficie                | Seco            | 1.00   |
| Situacao Na Quadra                     | Uma Frente      | 1.00   |
|  |                 | 1,0000 |

### DADOS FÍSICOS DA EDIFICAÇÃO

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES / ADICIONAIS

Situação do Imóvel: Ativo Data da Última 27/03/2023

INCLUSAO PROCESSOI NUMERO4531/15,AVERBADO PROCESSO NUMERO 4290/16 ITIV





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS**  
 Metrópolis WEB - Tributário

Data: 09/06/2025  
 Hora: 12:28

**Extrato Financeiro Histórico**

Filtro: Inscricao= 6300700007; SubNúmero= 0000;

Nome: GIULIANO CORREIA CONTE

CPF: 066.514.419-90

**Cálculos Gerais**

Tipo de Cadastro: IMOVEIS - Inscrição: 6300700007 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 | 6   | 0    | 05/06/2024 | 23/12/2024 | 61,36            | 12,27           | 3,27            | 0,00        | 0,00        | 76,90            | 76,91            | PAGO   |
| COSIP   | 2023 | 6   | 0    | 05/06/2023 | 23/12/2024 | 58,58            | 11,71           | 9,74            | 0,00        | 0,00        | 80,03            | 80,03            | PAGO   |
| COSIP   | 2022 | 6   | 0    | 07/06/2022 | 23/12/2024 | 55,31            | 11,06           | 16,25           | 0,00        | 0,00        | 82,62            | 82,62            | PAGO   |
| COSIP   | 2021 | 4   | 0    | 21/06/2021 | 23/12/2024 | 50,18            | 10,03           | 18,95           | 0,00        | 0,00        | 79,16            | 79,16            | PAGO   |
| COSIP   | 2020 | 8   | 0    | 31/08/2020 | 23/12/2024 | 48,18            | 9,63            | 19,07           | 0,00        | 0,00        | 76,88            | 76,88            | PAGO   |
| IPTU    | 2025 | 6   | 0    | 15/06/2025 |            | 4.265,98         | 0,00            | 0,00            | 0,00        | 0,00        | 4.265,98         | 0,00             | DEVE   |
| IPTU    | 2024 | 6   | 0    | 05/06/2024 | 23/12/2024 | 4.067,87         | 813,57          | 217,22          | 0,00        | 0,00        | 5.098,66         | 5.098,66         | PAGO   |
| IPTU    | 2023 | 6   | 0    | 05/06/2023 | 23/12/2024 | 3.869,14         | 773,82          | 643,82          | 0,00        | 0,00        | 5.286,78         | 5.286,78         | PAGO   |
| IPTU    | 2022 | 6   | 0    | 07/06/2022 | 23/12/2024 | 3.695,06         | 739,01          | 1.085,97        | 0,00        | 0,00        | 5.520,04         | 5.520,04         | PAGO   |
| IPTU    | 2021 | 4   | 0    | 21/06/2021 | 23/12/2024 | 3.225,45         | 645,09          | 1.218,25        | 0,00        | 0,00        | 5.088,79         | 5.088,79         | PAGO   |
| ITBI    | 2016 | 11  | 0    | 30/11/2016 | 25/11/2016 | 32.100,00        | 0,00            | 0,00            | 0,00        | 0,00        | 32.100,00        | 32.100,00        | PAGO   |
| ITBI    | 2015 | 11  | 0    | 30/11/2015 | 18/11/2015 | 2.145,57         | 0,00            | 0,00            | 0,00        | 0,00        | 2.145,57         | 2.145,57         | PAGO   |
| TRSD    | 2025 | 6   | 0    | 15/06/2025 |            | 923,16           | 0,00            | 0,00            | 0,00        | 0,00        | 923,16           | 0,00             | DEVE   |
| TRSD    | 2024 | 6   | 0    | 05/06/2024 | 23/12/2024 | 923,16           | 184,63          | 49,29           | 0,00        | 0,00        | 1.157,08         | 1.157,08         | PAGO   |
| TRSD    | 2023 | 6   | 0    | 05/06/2023 | 23/12/2024 | 1.038,01         | 207,60          | 172,72          | 0,00        | 0,00        | 1.418,33         | 1.418,33         | PAGO   |
| TRSD    | 2022 | 6   | 0    | 07/06/2022 | 23/12/2024 | 930,12           | 186,02          | 273,36          | 0,00        | 0,00        | 1.389,50         | 1.389,50         | PAGO   |
| TRSD    | 2021 | 4   | 0    | 21/06/2021 | 23/12/2024 | 873,39           | 174,67          | 329,87          | 0,00        | 0,00        | 1.377,93         | 1.377,93         | PAGO   |
|         |      |     |      |            |            | <b>58.394,82</b> | <b>3.779,11</b> | <b>4.057,78</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>66.231,71</b> | <b>60.978,28</b> |        |

| Total Débito | Total Multa | Total Juros | Total Correção | Total Mul. Insc. | Total Geral | Total Pago |
|--------------|-------------|-------------|----------------|------------------|-------------|------------|
| 58.394,82    | 3.779,11    | 4.057,78    | 0,00           | 0,00             | 66.231,71   | 60.978,28  |

Quitado: 60.978,28 Débito: 5.253,44

**Dívida Ativa**

Tipo de Cadastro: IMOVEIS - Inscrição: 6300700007 Subnumero: 0000

| Receita   | Ano  | Mes | Parc | Vencimento | Pagamento  | Débito           | Multa           | Juros           | Correção     | Honorário   | Total            | Pago             | Estado |
|---|------|-----|------|------------|------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------|------------------|------------------|--------|
| DV IPTU   | 2020 | 8   | 0    | 31/08/2020 | 23/12/2024 | 3.010,22         | 602,04          | 1.192,04        | 0,00         | 0,00        | 4.804,30         | 4.932,77         | PAGO   |
| DV IPTU   | 2019 | 5   | 0    | 31/05/2019 | 23/12/2024 | 3.773,63         | 754,72          | 1.695,11        | 0,00         | 0,00        | 6.223,46         | 6.144,17         | PAGO   |
| <b>EM EXECUÇÃO PROCESSO Nº 80019046320238050044</b> |      |     |      |            |            |                  |                 |                 |              |             |                  |                  |        |
| DV IPTU   | 2018 | 6   | 0    | 20/06/2018 | 23/12/2024 | 2.856,40         | 571,28          | 1.444,76        | 0,00         | 0,00        | 4.872,44         | 4.990,94         | PAGO   |
| DV IPTU   | 2017 | 3   | 0    | 31/03/2017 | 23/12/2024 | 2.526,12         | 386,11          | 1.591,57        | 47,99        | 0,00        | 4.551,79         | 4.717,23         | PAGO   |
| DV IPTU   | 2016 | 3   | 0    | 31/03/2016 |            | 2.370,27         | 0,00            | 0,00            | 0,00         | 0,00        | 2.370,27         | 0,00             | PAGO   |
| DV TRSD   | 2020 | 8   | 0    | 31/08/2020 | 23/12/2024 | 815,11           | 163,02          | 322,78          | 0,00         | 0,00        | 1.300,91         | 1.942,27         | PAGO   |
|   |      |     |      |            |            | <b>15.351,75</b> | <b>2.477,17</b> | <b>6.246,26</b> | <b>47,99</b> | <b>0,00</b> | <b>24.123,17</b> | <b>22.727,38</b> |        |

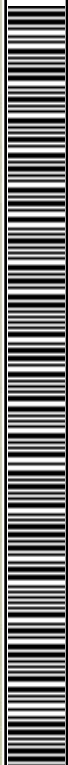
| Total Débito | Total Multa | Total Juros | Tot Correção | Honorário | Total Saldo | Total Geral | Total Pago |
|--------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| 15.351,75    | 2.477,17    | 6.246,26    | 47,99        | 0,00      | 0,00        | 24.123,17   | 22.727,38  |

Quitado: 22.727,38 Débito: 0,00

**Parcelamento Dívida Ativa**

Tipo de Cadastro: CONTRIBUINTES - Inscrição: 1350123

| Receita/Parc   | Ano  | Parc | Vencimento | Pagamento  | Débito          | Multa       | Juros       | Correção    | Mul. Insc.  | Total           | Pago            | Estado |
|----------------|------|------|------------|------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|--------|
| PDEB-855202017 | 2017 | 1    | 31/01/2017 | 31/01/2017 | 3.157,78        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 3.157,78        | 3.157,78        | PAGO   |
|                |      |      |            |            | <b>3.157,78</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>3.157,78</b> | <b>3.157,78</b> |        |



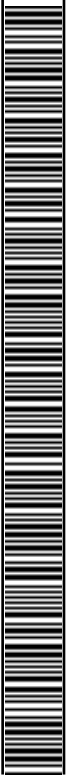
| Total Débito | Total Multa | Total Juros | Total Correção | Total Mul. Insc. | Total Geral | Total Pago |
|--------------|-------------|-------------|----------------|------------------|-------------|------------|
| 3.157,78     | 0,00        | 0,00        | 0,00           | 0,00             | 3.157,78    | 3.157,78   |

Quitado: 3.157,78 Débito: 0,00

|               |
|---------------|
| <b>Totais</b> |
|---------------|

Quitado: 86.863,44

Débito: 5.253,44





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, HIPOTECAS, TÍTULOS,  
DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CANDEIAS  
Rua da Esperança, 214 - Térreo, Centro, Candéias - Bahia, CEP. 43.805-120  
Tel.: (71) 3605-3396 | E-mail: contato@ricandeias.com.br



7919

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2015

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 6.014 DATA 11.09.2015 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terra desmembrada da maior porção da Fazenda Pitanga, Polo de Combustível de Candéias, neste Município, neste Estado, matrícula 4157, denominada como área 01, com 10.876,12m<sup>2</sup> (dez mil, oitocentos e setenta e seis metros quadrados e doze centímetros), perímetro 529,71, com Limites e Confrontações: Norte, com ESTRADA FÉRREA; Leste, com ÁREA 02 DESMEMBRADA DA MATRÍCULA 4157; Sul, com a ADUTORA PEDRA DO CAVALO e Oeste, com ÁREA REMANESCENTE DOS TERRENOS DO POLO DE COMBUSTIVEL DE CANDEIAS, conforme Memorial Descritivo a seguir: Partindo do vértice V50, situado no limite com a ESTRADA FERREA, definido pela coordenada geográfica de Latitude 12°38'47,50" Sul e Longitude 38°32'47,08" Oeste, Datum SAD-69 e pela coordenada plana UTM 8.601.905,266, m Norte e 549.257,210 m Leste, referida ao meridiano central 39° WGr; deste, confrontando neste trecho com ESTRADA FERREA, seguindo com distância de 65,84m e azimute plano de 114°46'47" chega-se ao vértice V58, de coordenadas N=8.601.877,671m e E= 549.316,988m deste confrontando neste trecho com A ÁREA 02 DESMEMBRADA DAMATRÍCULA 4157, seguindo com distância de 216,85m e azimute plano de 232°23'36" chega-se ao vértice V52, de coordenadas N=8.601.745,338m e E= 549.145,192m deste confrontando neste trecho com ADUTORA PEDRA DO CAVALO, seguindo com distância de 46,61m e azimute plano de 305°25'50" chega-se ao vértice V53, de coordenadas N=8.601.772,359m e E= 549.107,212m deste confrontando neste trecho com ÁREA REMANESCENTE DOS TERRENOS DO POLO DE COMBUSTIVEL DE CANDEIAS, seguindo com distância de 200,41m e azimute plano de 48°27'26" chega-se ao vértice V50, ponto inicial da descrição deste perímetro. Responsável Técnico: José Jorge Souza Maia, engenheiro, agrimensor, CREA - 18968/D, RNP: 050532895-0 e ART-BA20150070810. PROPRIETÁRIO: LUIS CARLOS DOS SANTOS, brasileiro, maior, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade sob o número 996027173 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob o número 011.908.755-35, residente e domiciliado na rua Vidal de Negreiros, número 19, Salvador, Bahia. TÍTULO AQUISITIVO: havida a dita área em maior porção por desmembramento da matrícula 3452, que originou a matrícula 4157, devidamente registrada sob o número 04 (quatro) do Registro Geral, na citada matrícula 4157, em 04 de setembro de 2015, que por sua vez M & GEINZ COMÉRCIO DE LUBRIFICANTES LTDA ME, adquiriu por compra a Ernani Vinicius Magarão de Oliveira Junior e sua esposa Grasiella Lucas Almeida Magarão de Oliveira, através da escritura pública de 06 de outubro de 2014, lavrada nas Notas da Comarca de Amélia Rodrigues, Bahia, às folhas 040 e 041, do livro 005, devidamente registrada sob o número 03 (três) do Registro Geral, na citada matrícula 4157, em 22 de outubro de 2014, que por sua vez Ernani Vinicius Magarão de Oliveira Junior e sua esposa adquiriram por compra a TEC PARTICIPAÇÕES LTDA., através da escritura pública de 1º de agosto de 2014, lavrada no Tabelionato de Notas do 10º Ofício da Comarca de Salvador, Bahia, às folhas 041 do livro 0185, sob o número de ordem 055114, devidamente registrada neste Cartório, sob o número 02 (dois) do Registro Geral, na citada matrícula 4157, que por sua vez a TEC PARTICIPAÇÕES LTDA, adquiriu por escritura pública de 26 de maio de 2000, lavrada no Tabelionato de Notas do 4º Ofício da Comarca de Salvador, Bahia, às folhas 043 do livro número 1071, sob o número de ordem 786, devidamente registrada neste Cartório sob o número 02 (dois) do Registro Geral, na matrícula 3452, em 13 de julho de 2000. Candéias, 11 de setembro de 2015.

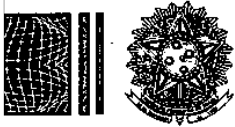
A **OFICIAL DESIGNADA:** Luiz Carlos dos Santos Moreira, no impedimento legal da titular.

AV.1.6017 - Foi averbado o desmembramento da área descrita no teor da presente matrícula da maior porção do desmembramento que originou a matrícula 4157, em 09 de agosto de 2006, requerido por **LUIS CARLOS DOS SANTOS MOREIRA**, na matrícula qualificado, requerimento esse que aqui veio juntamente com memorial descritivo, planta e ART número BA20150070805, que ficaram arquivados neste Cartório, responsabilizando sob penas da Lei Civil e Criminal, que são verdadeiras todas as informações prestadas e a veracidade destes, devendo a prova em caso de dúvida(s) ser(em) exigida(s) diretamente pelos órgãos e pessoas a quem interessa. **DAJE** número 9999 013 727943, R\$45,08, protocolo A -1, sob o número de ordem 10786. Candeias, 11 de setembro de 2015. A **OFICIAL DESIGNADA:** Luiz Carlos dos Santos Moreira, no impedimento legal da titular.

R.2.6017 - **TRANSMITENTE:** LUIS CARLOS DOS SANTOS MOREIRA, no AV.1.6016 já qualificado. **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, na Cidade de Curitiba, Paraná. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de 17 de novembro de 2015, lavrada no Cartório de Notas e Protesto da Comarca de Amélia Rodrigues, Bahia, às folhas 182 e 183 do livro 009, com o número de inscrição municipal 63007.00006.0000. **VALOR:** R\$71.518,93 (setenta e um mil, quinhentos e dezoito reais e noventa e três centavos). **AVALIAÇÃO:** R\$71.518,99. **DAJE** número 9999 014 308526. Valor: R\$538,48. Protocolo A-1 número 11170. Candeias, 23 de novembro de 2015. A **OFICIAL DESIGNADA:** Luiz Carlos dos Santos Moreira, no impedimento legal da titular.

R.3.6017 - Foi registrada hoje a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em **GARANTIA**, constituída pelo **DEVEDOR FIDUCIÁRIO:** MAGISTRAL IMPRESSORA INDUSTRIAL S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o número 75.637.793/0001-53, domiciliada na Rodovia Federal BR 116, número 18645, Pinheirinhos, CEP 81690-300, Curitiba/PR, neste ato representada por **MARCUS VINICIUS CONTE**, seu representante legal nos termos do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente ("MAGISTRAL, que sempre que tratada em conjunto com a SUZANO, serão doravante denominadas PARTES"); e ainda **GIULIANO CORREA CONTE**, brasileiro, administrador de empresas, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o número 066.514.419-90, portador da Cédula de Identidade sob o número 9.628.486-1/SSP/PR, residente e domiciliado à rua Arcésio Guimarães, 284, Jardim Social, Curitiba, Paraná ("INTERVENIENTE FIDUCIANTE"). **CREDORES:** SUZANO PAPEL E CELULOSE S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o número 16.404.287/0033-32, domiciliada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1355, 6º ao 8º andares, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, São Paulo/SP, doravante designada simplesmente ("SUZANO"), neste ato por seu representante legal **MARCELO FERIOZZI BACCI**, Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores. **FIEL DEPOSITÁRIO:** **MARCUS VINICIUS CONTE**, brasileiro, convivente em união estável, empresário, portador da Cédula de Identidade sob o número 2.210.208 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o número 599.712.239-53, residente e domiciliado na rua Arcésio Guimarães, número 284, bairro Jardim Social, CEP 82530-100, Curitiba, Paraná, considerando que





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



7968



PODER JUDICIÁRIO



## OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Wanderley - BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2016

*Rosângela Batista da Silva*  
Oficial Titular


MATRÍCULA Nº 6017 DATA 11.01.2016 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL


em 24 de fevereiro de 2015, as PARTES firmaram: (i) Acordo Judicial, devidamente homologado pelo Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR, nos autos da Ação Revisional Cumulada com Repetição de Indébito, Compensação e Indenização por Lucas Cessantes - processo número 0023814-37.2011.8.16.0001 (23.814/2011) e da Execução de Incompetência - processo número 0031917-33.2011.8.16.0001 (31.917/2011), (ii) Instrumento de Consolidação e Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Fiduciária e Outras Vencas.; e (iii) Contrato de Fornecimento de Papel ("Acordo"); O acordo firmado entre as partes foi celebrado para viabilizar o pagamento pela MAGISTRAL da dívida da dívida confessada no valor total de R\$7.129.727,44 (sete milhões, cento e vinte e nove mil seiscientos e vinte e sete reais e quarenta e quatro centavos) ("DÍVIDA") a ser paga em 84 (oitenta e quatro) parcelas, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas no Instrumento Particular de Concessão de Limite de Compra Rotativo, Constituição de Garantias Fiduciárias e Outras Avenças, Avaliado com Valor de Liquidação de R\$1.070.000,00. Tudo e tudo mais conforme cláusulas e condições do mencionada Instrumento que deu causa ao presente registro, cuja a via ficou arquivada neste Cartório. DAJE número 1464.002.003673, R\$5.090,02, protocolo A-1, número 11214. Candeias, 11 de janeiro de 2016. **OFICIAL DESIGNADA:** *Rosângela Batista da Silva*, no impedimento legal da titular.


AV.4.6017 - Consolidação de Propriedade Fiduciária - Por requerimento datado de 11 de outubro de 2016 e nos termos do art. 26 § 7º e demais artigos da Lei 9.514/97, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do fiduciário SUZANO PAPEL E CELULOSE S/A., já qualificada no R3.6017, tendo em vista que após notificados através deste Cartório, por edital de intimação, conforme publicações efetuadas nos jornais "A Tarde" e correio Paranaense nos dias 19, 20 e 21 do mês de setembro de 2016, decorreu o prazo de que trata o § 1º da Lei Federal número 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem que a Devedora Fiduciante MAGISTRAL IMPRESSORA INDUSTRIAL S/A. e o Interveniante Fiduciante GIULIANO CORREA CONTE, já qualificado, tenham purgado a mora. Foi devidamente recolhido o imposto de Transmissão Inter Vivos - ITIV, na alíquota de 3% sob o valor de R\$1.070.000,00, através do Documento Único de Arrecadação - DUA, emitido pela Prefeitura Municipal deste Município, no valor de R\$32.100,00, em 23/11/2016 e pago em 30/11/2016. Os emolumentos e taxas de fiscalização FECON e Defensoria Pública, devidos nos termos da Lei Estadual número 12.373, de 23 de dezembro de 2010, foram recolhidos através do DAJE número 1464 002 005085, R\$5.618,37, protocolo A-01 sob o número de ordem 11559. Candeias, 28 de dezembro de 2016. A **OFICIAL DESIGNADA:** *Rosângela Batista da Silva*

AV.5.6017 - AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Em cumprimento à decisão proferida pelo Exma. Juíza de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperação Judicial do Foro 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. 6000 e 6016. DAJE 1464 002 007660 (Isento: Ofício nº. 2216/2018 - Processo 0000760-62.2017.8.16.0185 - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judicial). Prenotação nº. 12091, realizada em 24 de abril de 2018. Candeias, 26 de abril de 2018. Iasnayla Matias dos Santos Novaes, Escrevente Autorizada *[Assinatura]*



**AV.6.6017 - AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE:** Consta no cadastro da Central de Disponibilidade a seguinte ocorrência: "Status: indisponibilidade aprovada; Número do Protocolo: 201703.1509.00254494-1A-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 007702 (Isento: Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região). Prenotação nº. 12100, realizada em 27 de abril de 2018. Candeias, 27 de abril de 2018. Iasnyla Matias dos Santos Novaes, Escrevente Autorizada. 

**AV.7.6017 - RETIFICAÇÃO DE ATO:** Cancelamento da averbação de indisponibilidade realizada sob o número de ordem AV.6.6017, considerando que a época da averbação o imóvel já era de propriedade da SUZANO PAPEL E CELULOSE S/A (CNPJ nº. 16.404.287/0033-32), e não de JULIANO CORREA CONTE (CPF nº. 066.514.419-90), conforme constava na ordem de indisponibilidade. DAJE 1464 002 008501, no valor R\$ 67,20 (Isento: erro do cartório). Prenotação nº. 12192, em 01 de agosto de 2018. Candeias/BA, 01 de agosto de 2018, Iasnyla Matias dos Santos Novaes, Escrevente Autorizada. 

**CERTIFICO** que a presente certidão de inteiro teor é cópia reprográfica da matrícula nº.6017, arquivada nesta serventia. Certifico ainda que o imóvel se encontra livre de ônus reais, ações reais e reipersecutórias, no entanto, encontra-se gravado por outros gravames (AV.5). O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. DAJE 1464 002 008442. Candeias-BA, 01 de agosto de 2018. 

Iasnyla Matias dos Santos Novaes  
Escrevente Autorizada  
Cartório de RITDPJ - Candeias/BA

Selo de Autenticidade  
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
Ato Notarial ou de Registro  
1464.AB015889-0  
GX716T9E7F  
Consulte:  
[www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)

Emolumentos: R\$ 37,46 Fiscal: R\$ 26,88 FECOM: R\$ 11,52 Defensoria: R\$ 1 PGE: R\$ 1,5  
Total..... R\$ 78,36  
Pag.: 004/004  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

**Certidão expedida às 16:03:24 horas do dia 01/08/2018.**  
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.  
Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Offícios Extrajudiciais Bahia).  
Pedido Nº 2265

