

TRABALHO SOLICITADO POR:

# NEP INCORPORAÇÕES

DATA DA VISTORIA: 12/12/2023  
 FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DE MERCADO

**DADOS DO IMÓVEL:**

- **ENDEREÇO:** Rodovia Rio Santos (BR-101), Lote A.
- **TRECHO:** Ao lado do Hotel Tulip Inn Itaguaí.
- **GEORREFERENCIAMENTO/Acesso:** LONG: 628204.87 m E; LAT: 7470778.29 m S.
- **BAIRRO/DISTRITO/REGIÃO:** Santana/Região Central do Município.
- **MUNICÍPIO/UF:** Itaguaí/RJ.

**CARACTERÍSTICAS:**

IDENTIFICAÇÃO	TERRENO (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	OBSERVAÇÕES
Terreno com benfeitorias	5.000,00 m <sup>2</sup>	4.200,00 m <sup>2</sup>	Conforme consultante

**OBSERVAÇÕES:**

1) Trata-se de um amplo terreno de esquina, com benfeitorias, onde se encontra erigido (em estágio inacabado e atualmente fechado) a estrutura do que viria a ser o *SUPREME ITAGUAÍ BUSINESS HOTELS*. O referido imóvel possui endereço na Rodovia Rio Santos (BR-101), Lote A, Santana, Itaguaí-RJ.

**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA:** RGI de matrícula nº 41.445.

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo, que incorpora o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utilizando tratamento por fatores com 06 dados amostrais, mais o Método da Quantificação de Custos.

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** Fundamentação II e Precisão III.

**FOTO:**



Vista parcial frontal do imóvel avaliando.

**RESUMO DOS VALORES:**

<b>VALOR VENAL DE MERCADO</b> <b>R\$ 9.200.000,00</b>
--

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2023.

## RELATÓRIO: 223.17675

## INTRODUÇÃO/SUMÁRIO:

Para a realização deste relatório foi feita vistoria no local. A vistoria externa do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor de mercado para compra e venda do imóvel será definido pelo Método Evolutivo, que incorpora os Métodos Comparativo de Dados de Mercado e Quantificação de Custos para a determinação do valor da propriedade, com a adoção dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653-1 e 2/2011** da Associação Brasileira de Normas Técnicas, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

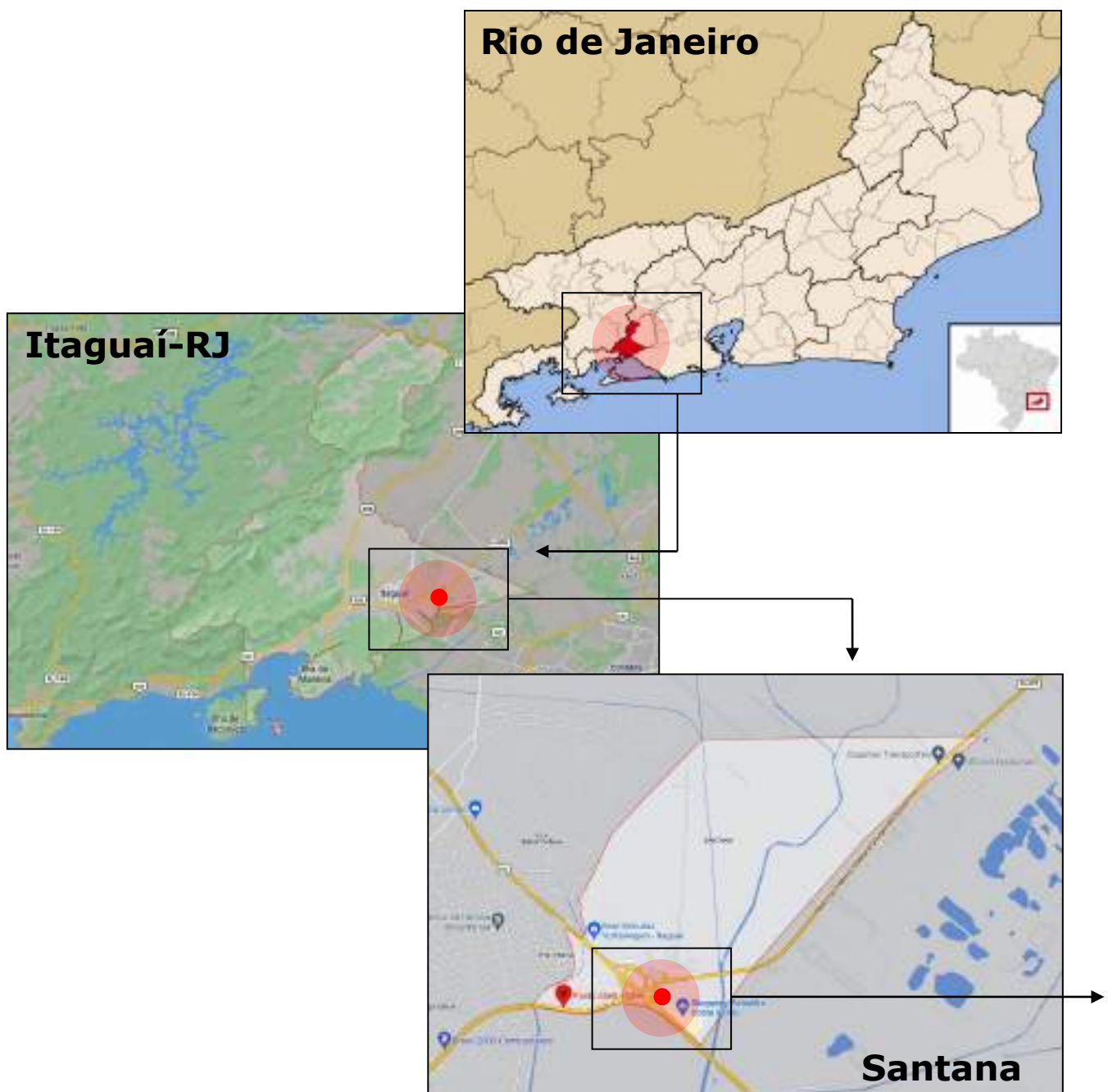
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da **EMBRAP/PRAXIS**;
- Parte E-ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis, além de um Perfil resumido da **EMBRAP/PRAXIS**.

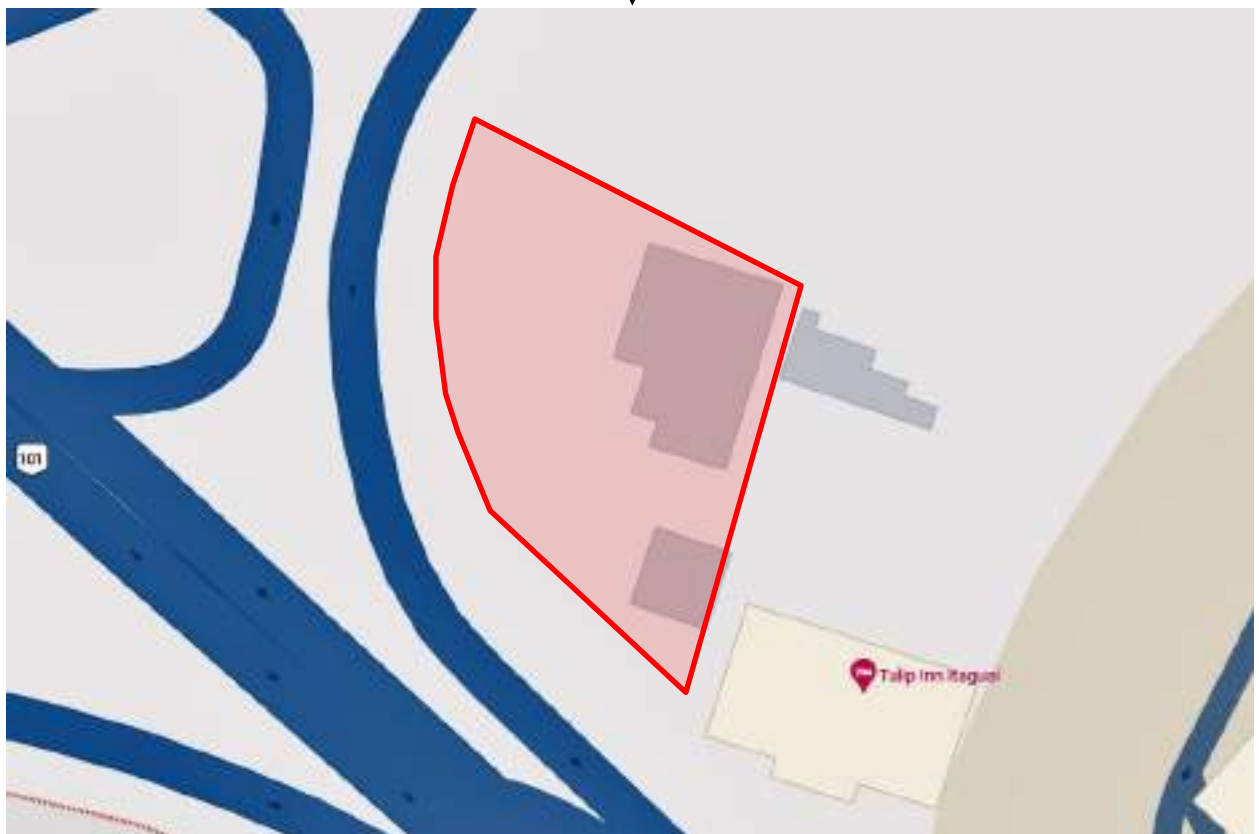
## PARTE A: LOCAL DE SITUAÇÃO

### A.1 - DADOS CADASTRAIS:

- **ENDEREÇO:** Rodovia Rio Santos (BR-101), Lote A.
- **TRECHO:** Ao lado do Hotel Tulip Inn Itaguaí.
- **GEORREFERENCIAMENTO/Acesso:** LONG: 628204.87 m E; LAT: 7470778.29 m S.
- **BAIRRO/DISTRITO/REGIÃO:** Santana/Região Central do Município.
- **MUNICÍPIO/UF:** Itaguaí/RJ.

### A.2 - SITUAÇÃO NOS MAPAS *(Em escalas progressivamente maiores):*





### A.3 - VISUALIZAÇÃO DO LOCAL EM IMAGEM DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



### A.4 – DADOS GERAIS – O MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ:

**Itaguaí** é um município da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Localiza-se a 73 quilômetros de distância da capital do estado. Ocupa uma área de 271.563 km<sup>2</sup>, e sua população foi estimada no ano de 2021 em 136.547 habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo o 25º mais populoso do estado e o primeiro de sua microrregião. O seu índice de desenvolvimento humano é de 0,715, considerado como alto pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.

O município de Itaguaí situa-se na secção oeste da região metropolitana do Rio de Janeiro. De acordo com a classificação da FUNDREM, Itaguaí de insere na “Franja-Urbano-Rural” na Divisão Intrametropolitana, composta por 14 municípios.

Apesar da proximidade do Rio de Janeiro, Itaguaí era, até poucos anos atrás, um dos municípios menos urbanizados da região metropolitana.

Até a década de 60, o Município viveu um período de estabilidade econômica e demográfica, motivada pela base econômica agrícola e fatores naturais de crescimento. A partir da década de 70, no entanto, Itaguaí experimentou uma aceleração na sua taxa de urbanização, motivada por forte incremento populacional.

A implantação do Porto de Sepetiba e de uma nova siderúrgica, pela Companhia Siderúrgica Nacional, elevou a população dos 55.800 habitantes em 1970 para 90.130 em 1988, contabilizando um crescimento demográfico recorde de 6,14% ao ano.

O fato coincidiu também com a consolidação do Distrito Industrial.

Recentemente, um novo pique, motivado pelas expectativas de implantação do Pólo Petroquímico e com a chegada efetiva do Complexo Portuário (Superporto do Sudoeste) elevou a população para estimados 135.000 habitantes. O Arco Metropolitano, a Via Transoeste (que liga a Barra da Tijuca a Santa Cruz), contribuíram para esse contexto.

O município é servido, também, pelas rodovias federais BR-101, 116 e 465; pelas rodovias estaduais RJ-099, 127 e 125 e por várias vias municipais, além do ramal ferroviário de Mangaratiba.

Esses fatos, aliados ao empreendimento da Siderúrgica do Atlântico, do estaleiro da Marinha e outros investimentos privados e públicos elevaram as expectativas de crescimento de Itaguaí e geraram a implantação de inúmeros empreendimentos de apoio - flats, restaurantes e hotéis.

Entretanto, muitos planos tiveram que ser alterados ou adiados por conta da crise econômica que se abateu sobre o País, no momento, atingindo enormemente os investimentos ligados ao petróleo, estaleiros, siderurgia, logística e mercado imobiliário. Itaguaí foi um dos municípios mais afetados pela redução/interrupção desses projetos.

#### **A.5 - O BAIRRO: SANTANA**

O imóvel está localizado em local hoje incluso no **Bairro Santana**, num trecho entre o Bairro Jardim América e o Distrito Industrial de Santa Cruz.

O bairro fica na área urbana central, tendo ao sul de seus limites territoriais, o entroncamento da Rodovia Rio-Santos com a Rodovia Prefeito Abeilard Goulart de Souza.

Apresenta uma ocupação mista com predominância residencial unifamiliar. Abriga entre outros estabelecimentos e empresas o Shopping PátioMix Costa Verde, o Hotel Tulip Inn Itaguaí, a unidade do Firjan SENAI - Itaguaí, a unidade do CEFET/RJ - UNED ITAGUAÍ, o Ciep 300 Itaguaí e empresas do ramo de Transportes. E ainda apresenta uma extensa área verde. É bairro tradicional, urbanizado e horizontalizado.

O entorno é constituído por ocupação mista horizontalizada, de conotação comercial/industrial/residencial unifamiliar de classe média a popular, de forma característica a toda circunvizinhança de rodovias importantes que cruzam áreas urbanas.

As ruas no trecho são quase todas recentemente urbanizadas e com movimentação de veículos regular.

#### **INFRA-ESTRUTURA URBANA**

- ILUMINAÇÃO PÚBLICA: Existente.
- ENERGIA ELÉTRICA: Existente, em alta e baixa tensão.
- TELEFONE: Existente.
- GÁS: Engarrafado e canalizado.
- ÁGUA: Existente, parcialmente tratada e canalizada.
- ESGOTO SANITÁRIO: Existente, parcialmente tratado e canalizado.
- ESGOTO PLUVIAL: Existente.
- COLETA DE LIXO: Existente.

#### **SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

- TRANSPORTES COLETIVOS: existem ônibus ligando o local a outros bairros da cidade, bem como a outras cidades e municípios.
- COMÉRCIO: Bastante diversificado para atender a região internamente.
- MOVIMENTO DE PEDESTRES: regular.
- MOVIMENTO DE VEÍCULOS: intensa.
- SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

#### A.6 - LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

O endereço cadastral do imóvel está definido como **Rodovia Rio Santos (BR-101)**, Lote A, num trecho de esquina com a Rodovia Prefeito Abeilard Goulart de Souza (RJ-099) e ao lado do Hotel Tulip Inn Itaguaí.

A acessibilidade ao local é boa, contando com vias de fluxo intenso como a própria Rodovia Rio - Santos. Essa via conta com tráfego em duplo sentido, com 2 pistas de rolamento, separadas por canteiro central.

No que se refere a transportes públicos, o local é servido por bom número de linhas regulares de ônibus que circulam pela própria rodovia, oferecendo condução frequente para diversos pontos da cidade, inclusive para o Centro.

No local, apresenta:

- Traçados altimétricos no local: regulares.
- Traçados planimétricos no local: regulares.
- Tráfego de veículos intenso.
- N.º de pistas de rolamento: 2 pistas de rolamento, com mão dupla de direção, com 3 faixas de tráfego, 2 para cada sentido, separadas no centro por defesa em concreto. Existem, também, em ambos os lados, setores de recuos e acessos laterais, com canteiros e pontos de ônibus.
- Iluminação: vapor de mercúrio.
- Drenagem pluvial e esgotos sanitários; distribuição de água; Gás: engarrafado.
- Telefones.
- Transportes coletivos.

A foto a seguir mostra o trecho analisado e a seta aponta o imóvel.



## PARTE B – A PROPRIEDADE AVALIADA

### B.1- CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL:

Trata-se de um amplo terreno de esquina, com benfeitorias, onde se encontra erigido (em estágio inacabado e atualmente fechado) a estrutura do que viria a ser o *SUPREME ITAGUAÍ BUSINESS HOTELS*. O referido imóvel possui endereço na Rodovia Rio Santos (BR-101), Lote A, Santana, Itaguaí-RJ.

Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local e através de documentos subsidiários.

A foto abaixo (Google Earth) mostra o local e destaca o imóvel avaliando.



### B.2 - O TERRENO/DESCRIÇÃO:

**IMÓVEL:** Lote "C", desmembrado do lote "A", de 155.797,74m<sup>2</sup>, desmembrado da área do SÍTIO FIGUEIRA, 19 Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: início do lote no ponto 10, divisa com o lote A. Do ponto 10, segue em direção ao ponto 10-A, com o ângulo de 85º20'22", e uma distância de 68,53m; do ponto 10-A, segue em direção ao ponto 11, com um ângulo de 100º21'22", e uma distância de 94,08m; do ponto 11, segue em direção ao ponto 10, início do lote, com o ângulo de 61º09'55", em uma curva irregular com 135,90m, margeando a BR 101, totalizando uma área de 5.000,00m<sup>2</sup>.  
**RESTRIÇÃO DE USO:** USO ESPECÍFICO PARA O DESENVOLVIMENTO DE HOTEL DE 4 A 5 ESTRELAS, CONFORME CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA OFICIAL DE CLASSIFICAÇÃO DE MEIOS DE HOSPEDAGEM DO IBH/EMBRATUR. VEDADO O USO PARA POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS, conforme planta aprovada pela municipalidade - Processo nº 9858/09, em data de 24/09/2009.



### B.3 – AS BENFEITORIAS/DESCRIÇÃO:

O projeto do empreendimento está aprovado na Secretária Municipal de Obras de Itaguaí com número de processo 9858/09.

Trata-se de prédio comercial para uso hoteleiro, com 10 pavimentos e 4.200 m<sup>2</sup> de área construída

#### Observações Importantes:

- Na data da vistoria a obra estava paralisada a cerca de 9 anos conforme informações obtidas no local;
- A medição teve como base as características do empreendimento e observações realizadas no local,

### MEDIÇÃO FÍSICA

Entre o início da obra e data da vistoria pode verificar-se um progresso físico acumulado total de cerca de 22,65%, conforme tabela abaixo:

Item	Etapa Construtiva	Peso	Medido	Executado
1	Serviços Preliminares	1,00%	95%	0,95%
2	Movimento de Terra	0,50%	100%	0,50%
3	Infraestrutura	5,00%	100%	5,00%
4	Superestrutura	25,00%	55%	13,75%
5	Vedações	5,00%	35%	1,75%
6	Esquadrias	7,00%	0%	0,00%
7	Cobertura	0,10%	0%	0,00%
8	Instalações Hidrosanitárias	9,00%	5%	0,45%
9	Instalações Elétricas	5,00%	5%	0,25%
10	Instalações Especiais	5,00%	0%	0,00%
11	Impermeabilização e Isolação Térmica	1,90%	0%	0,00%
12	Revestimentos - Pisos, Paredes e Tetos	20,00%	0%	0,00%
13	Vidros	1,50%	0%	0,00%
14	Pinturas	8,00%	0%	0,00%
15	Serviços Complementares	1,00%	0%	0,00%
16	Elevadores e Demais Equipamentos	5,00%	0%	0,00%
Total Executado				<b>22,65%</b>

## PARTE C - AVALIAÇÃO

### C.1 - PREMISSAS/METODOLOGIA/GERAL:

Para a determinação do valor venal do imóvel avaliando deve-se estabelecer o melhor método de cálculo a adotar, entre os possíveis.

No presente caso para o valor venal, devido às características ímpares do imóvel analisado, adotamos para maior precisão, o Método Evolutivo, que incorpora o Método Comparativo de Dados de Mercado e o Método da Quantificação de Custos para a determinação do valor da propriedade.

Todos os métodos citados se baseiam em dados colhidos em pesquisa, sendo que esta, preferencialmente, deve ser realizada na região em que se insere o imóvel avaliando. As pesquisas, mesmo que semelhantes, são homogeneizadas através da aplicação de fatores de ajuste, que trazem seus valores modulares para uma só realidade.

### TERRENO:

No presente caso, adotamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras, sendo que estas, preferencialmente, devem apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporânea com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis serão analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

#### **Fator de Fonte - Oferta**

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### **Fator de Local (Transposição)**

Para a transposição de valores, do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

#### **Fator Área**

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = (\text{área de elemento pesquisado}/\text{área do avaliando})^n$  onde:

- $n = 1/4$ , para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- $n = 1/8$ , para diferenças de áreas superiores a 30%.

### **Fator Utilização**

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o “fator utilização”, para alinhar tais características.

Em determinadas avaliações verificamos que o preparo e adequação do terreno (terraplanagem, demolição e limpeza) em função de sua capacidade de aproveitamento e utilização possuem influência para a formação do valor, incluída na avaliação através do “Fator Utilização”.

Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, dados de obras executadas, da topografia e do tipo de solo, limitando os valores numa variação de  $\pm 70\%$ , quando necessário.

### **PARA AS CONSTRUÇÕES:**

No caso das construções utilizamos preferencialmente o Método da Quantificação de Custos. Para tal, nos baseamos em pesquisa constante que realizamos junto às publicações especializadas - Boletim de Custos, Revista de Preços, construções, Catálogo de Referência da EMOP, SINAPI etc., além de contatos permanentes que mantemos com uma série de Empresas Construtoras, atuantes tanto no setor da construção civil como industrial.

Na análise individual de cada edificação, anotamos sua idade e seu padrão e suas condições atuais de conservação; os preços modulares apresentados são acrescidos por índices relativos de depreciação.

### **O VALOR TOTAL FINAL:**

Obtido através do somatório das partes. Ao valor final apurado acrescentamos o índice referente ao chamado “negócio em marcha” ou “coisa pronta”, que é o elemento adicional de valor possuído por uma unidade em operação, além dos custos financeiros pelo uso do capital.

### **O NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:**




É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas NBR-14653-1/2/4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de “Fundamentação I”.




## C.2 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES

### PARA O VALOR VENAL:

#### C.2.1 – PARA O TERRENO:

##### C.2.1.1 - ELEMENTOS AMOSTRAIS COLHIDOS EM PESQUISA:

Elemento 1		
Localização	BR-101, Corea Grande, Itaguaí - RJ	
Descrição	Lote comercial e residencial	
Valor Total Pedido	R\$ 30.000.000,00	
Área do Terreno	180.000,00 m <sup>2</sup>	
VU	R\$ 166,67 / m <sup>2</sup>	
Local	0,80	
Utilização	0,80	
Topografia	0,90	
Informante	Eduardo Imóveis: (21) 99744-4777	
Elemento 2		
Localização	BR-101, km 12, Brisamar, Itaguaí - RJ	
Descrição	Lote comercial e residencial	
Valor Total Pedido	R\$ 4.000.000,00	
Área do Terreno	40.000,00 m <sup>2</sup>	
VU	R\$ 100,00 / m <sup>2</sup>	
Local	0,70	
Utilização	0,70	
Topografia	0,70	
Informante	LUIZ SOBRAL IMOVEIS: (21) 99778.3715	
Elemento 3		
Localização	BR-101, Itaguaí - RJ	
Descrição	Lote comercial e residencial	
Valor Total Pedido	R\$ 98.000,00	
Área do Terreno	360,00 m <sup>2</sup>	
VU	R\$ 272,22 / m <sup>2</sup>	
Local	0,70	
Utilização	0,70	
Topografia	1,00	
Informante	Leonardo: (21) 9649-66553	

<b>Elemento 4</b>		
Localização	BR-493, Brisamar, Itaguaí - RJ	
Descrição	Lote comercial e residencial	
Valor Total Pedido	R\$ 355.000,00	
Área do Terreno	720,00 m <sup>2</sup>	
VU	R\$ 493,06 / m <sup>2</sup>	
Local	0,90	
Utilização	0,90	
Topografia	1,00	
Informante	Ed Fa: (21) 990816606	
<b>Elemento 5</b>		
Localização	Rua Território do Acre, Estrela do Céu, Itaguaí - RJ	
Descrição	Lote comercial e residencial	
Valor Total Pedido	R\$ 1.500.000,00	
Área do Terreno	8.000,00 m <sup>2</sup>	
VU	R\$ 187,50 / m <sup>2</sup>	
Local	0,70	
Utilização	0,70	
Topografia	1,00	
Informante	J.S RIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS; (21) 96490-3139	
<b>Elemento 6</b>		
Localização	Rua Bahia, Amedoira, Itaguaí - RJ	
Descrição	Lote comercial e residencial	
Valor Total Pedido	R\$ 250.000,00	
Área do Terreno	540,00 m <sup>2</sup>	
VU	R\$ 462,96 / m <sup>2</sup>	
Local	0,90	
Utilização	0,90	
Topografia	1,00	
Informante	IMOBILIÁRIA NOVA ALIANÇA; (21) 96438-9064	

### C.2.1.2 - CÁLCULOS:

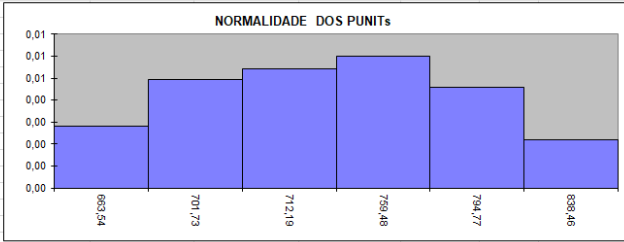
#### PARA O TERRENO

TRATAMENTO ESTATÍSTICA DESCRITIVA:										
IMÓVEL AVALIANDO: Rodovia Rio Santos (BR-101), Lote A, ao lado do Hotel Tulip Inn Itaguaí										
1) DADOS DA AMOSTRA:										
Numero de elementos: 6										
AMOSTRAS	ÁREA	VU	VALOR DO PRÉDIO	Local	Utilização	Topografia				
1	180.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 166,67 / m <sup>2</sup>	R\$ 30.000.000,00	0,80	0,80	0,90				
2	40.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 100,00 / m <sup>2</sup>	R\$ 4.000.000,00	0,70	0,70	0,70				
3	360,00 m <sup>2</sup>	R\$ 272,22 / m <sup>2</sup>	R\$ 98.000,00	0,70	0,70	1,00				
4	720,00 m <sup>2</sup>	R\$ 493,06 / m <sup>2</sup>	R\$ 355.000,00	0,90	0,90	1,00				
5	8.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 187,50 / m <sup>2</sup>	R\$ 1.500.000,00	0,70	0,70	1,00				
6	540,00 m <sup>2</sup>	R\$ 462,96 / m <sup>2</sup>	R\$ 250.000,00	0,90	0,90	1,00				
2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS:										
Amostras	V.U. ORIGINAL	FF	Futil	Fárea	Flocal	Ftopog	F	F	F	V.U. HOMOG.
1	166,67	0,90	1,88	1,57	1,63	1,11	1,00	1,00	1,00	794,77
2	100,00	0,90	2,14	1,30	1,86	1,43	1,00	1,00	1,00	663,54
3	272,22	0,90	2,14	0,72	1,86	1,00	1,00	1,00	1,00	701,73
4	493,06	0,90	1,67	0,78	1,44	1,00	1,00	1,00	1,00	838,46
5	187,50	0,90	2,14	1,06	1,86	1,00	1,00	1,00	1,00	712,19
6	462,96	0,90	1,67	0,76	1,44	1,00	1,00	1,00	1,00	759,48
3) TRATAMENTO ESTATÍSTICO DOS PREÇOS UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS:										
Media Aritmética:	R\$ 745,03 / m <sup>2</sup>									
Mediana:	R\$ 735,84 / m <sup>2</sup>									
Moda:	#N/D									
Media Geométrica:	R\$ 742,70 / m <sup>2</sup>									
Media Harmônica:	R\$ 740,39 / m <sup>2</sup>									
Desvio padrão:	R\$ 64,82 / m <sup>2</sup>									
Coef.variacao	8,70%									
Media Ponderada dos valores contidos nas 3 classes da amplitude do campo de arbítrio:	R\$ 748,87 / m <sup>2</sup>									
4) Calculo do campo de arbítrio:										
t(student):	1,48									
Vr Mínimo:	R\$ 702,25 / m <sup>2</sup>									
Vr Máximo:	R\$ 787,81 / m <sup>2</sup>									
Vr adotado :	R\$ 748,87 / m <sup>2</sup>									
5) Calculo do valor das terras avaliandas:										
Área do Terreno	5.000,00 m <sup>2</sup>									
Local	1,30									
Utilização	1,50									
Topografia	1,00									
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 3.744.330,44</b>									

Verificação dos dados suspeitos (Chauvenet):

VRMIN	663,54	VRMAX	838,46	valor tabelado
d/s=	1,257201203		1,441500011	1,73
	passa		passa	

**NORMALIDADE DOS PUNITs**



Considerando os atributos do terreno perante o campo amostral, escolhemos, para a presente avaliação, a **Média Ponderada dos valores contidos nas 3 classes da amplitude do campo de arbítrio**, ou seja: **R\$3.744.330,44**.

#### C.2.2 – PARA AS BENFEITORIAS:

Na definição dos custos unitários básicos empregados, utilizamos como fonte de referência a revista Construção e o livro TCPO 8 da editora Pini, de acordo com as características individuais das mesmas.

O valor das benfeitorias, será obtido segundo a expressão:

$$VB = \{ ( ( S \times \% \times BDI \times Cub ) - VR ) \times d \} \times DF, \text{ onde:}$$

VB = Valor da edificação.

S = Área construída.

- % = percentual executado  
 BDI = Bonificação e despesas indiretas.  
 CUB = Custo unitário básico, de acordo com as características individuais.  
 VR = Valor residual.  
 D = Porcentual de depreciação física, segundo Hoss-Reidecke.  
 DF = Depreciação funcional.

Assim teremos, para as definições abaixo:

CALCULO DA DEPRECIACÃO			
Adotaremos o método Ross-Heideck			
Estado	Condições Físicas	Classificação	Cofic. Heideck
1	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo - O	0,0000
1,5		Muito bom - MB	0,0032
2	Regular - Requer ou recebeu reparos pequenos	Bom - B	0,0252
2,5		Intermediário - I	0,0809
3	Requer reparações simples	Regular - R	0,1810
3,5		Deficiente - D	0,3320
4	Requer reparações importantes	Mau - M	0,5260
4,5		Muito mau - MM	0,7520
5	Sem valor ~ = Valor de demolição (residual)	Demolição - DM	1,0000

A PLANILHA A SEGUIR APRESENTA O RESULTADO OBTIDO PARA AS BENFEITORIAS CONSIDERADAS:

Item	BENFEITORIA	ÁREA CONSTRUÍDA ou VOLUME	PERCENTUAL EXECUTADO(%)	VALOR DO CUB.PINI	PERCENTUAL DE BDI(%)	VALOR TOTAL DO BEM COMO NOVO (Vn)	VALOR RESIDUAL	VALOR DEPRECIÁVEL Vd=(1-EI) x Vn
1	Casa 1	4.200,00 m <sup>3</sup>	22,65%	R\$ 3.826,93 / m <sup>3</sup>	19,53%	R\$ 4.351.564,59	5%	R\$ 4.133.986,36

NR.	BENFEITORIA	ESTADO DE CONSER.	COEFICIENTE DE HEIDECKE (c) tabela	IDADE APARENTE DO IMÓVEL (x)	VIDA ÚTIL PREVISTA (n)	FÓRMULA @=(x/n + x <sup>2</sup> /n <sup>2</sup> )/2
1	Casa 1	1,00	0,0000	1	30	0,0172

NR.	BENFEITORIA	DEPRECIACÃO FÍSICA (R\$)	PERCENTUAL ESTIMADO F/DEPRECIACÃO FUNCIONAL	VALOR DA DEPRECIACÃO ACUMULADA
1	Casa 1	R\$ 71.196,43	1	R\$ 71.196,43
<b>Total</b>				

### C.2.3 – VALOR VENAL FINAL

O valor final será definido pela seguinte expressão:

$$VF = (Vt + Vb) \times Fc, \text{ onde:}$$

VF = valor final  
Vt = valor do terreno  
Vb = valor das benfeitorias  
Fc = fator de comercialização

Para definirmos o fator de comercialização, estimaremos o tempo necessário para que o imóvel seja absorvido pelo mercado (no presente caso 1 ano), e transformaremos este valor futuro em valor presente a uma taxa de 13,25% aa, que resulta em 88,30% e agregaremos a esse valor 30% relativo a vantagem do bem-estar pronto, portanto o FC será de 1,148.

Assim teremos:

$VF = (R\$ 3.744.330,44 + R\$ 4.280.368,16) \times 1,148 = R\$ 9.211.574,55$ , que arredondamos para **R\$9.200.000,00**.



## PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras abaixo, os valores apurados para o imóvel referenciado:

- **ENDEREÇO:** Rodovia Rio Santos (BR-101), Lote A.
- **TRECHO:** Ao lado do Hotel Tulip Inn Itaguaí.
- **GEORREFERENCIAMENTO/Acesso:** LONG: 628204.87 m E; LAT: 7470778.29 m S.
- **BAIRRO/DISTRITO/REGIÃO:** Santana/Região Central do Município.
- **MUNICÍPIO/UF:** Itaguaí/RJ.

<b>VALOR VENAL DE MERCADO</b>
<b>R\$ 9.200.000,00</b>

Para a obtenção destes valores foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.  
Departamento de Avaliações  
CREA Nº 1998201067



PAULO TABAH DE ALMEIDA  
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO  
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2023.

**PARTE E – ANEXOS:**

**I-FOTOS**



Placa da obra e aspectos da implantação, podendo-se observar que a obra está paralisada.



Aspectos da implantação, podendo-se observar que a obra está paralisada.

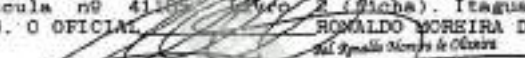


Aspectos da implantação, podendo-se observar que a obra está paralisada.

**II-DOCUMENTOS SUBSIDIÁRIOS**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO  
 Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira  
 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRICULA: 41445	FICHA: 001	DATA: 01/10/2009
---------------------	---------------	---------------------

**IMÓVEL:** Lote "C", desmembrado do lote "A", de 155.707,74m2, desmembrado da área do SÍTIO FIGUEIRA, 1º Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: início do lote no ponto 10, divide com o lote A. Do ponto 10, segue em direção ao ponto 10-A, com o ângulo de 50920'22", e uma distância de 68,53m; do ponto 10-A, segue em direção ao ponto 11, com um ângulo de 10021'22", e uma distância de 94,06m; do ponto 11, segue em direção ao ponto 10, início do lote, com o ângulo de 61909'55", em uma curva irregular com 135,90m, margeando a RR 101, totalizando uma área de 5.000,00m2.  
**RESTRIÇÃO DE USO:** USO ESPECÍFICO PARA O DESENVOLVIMENTO DE HOTEL DE 4 A 5 ESTRELAS, CONFORME CLASSIFICAÇÃO DO SISTEMA OFICIAL DE CLASSIFICAÇÃO DE MEIO DE HOSPEDAGEM DO IBH/EMBRATUR, VEDADO O USO PARA POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS, conforme planta aprovada pela municipalidade - Processo nº 9858/09, em data de 24/09/2009.  
**PROPRIETÁRIA:** JPI - HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.941.866/0001-10, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bl. 21, sala 307, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 41445, Livro 2 (Ficha). Itaguaí-RJ, 01 de outubro de 2009. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA, dan/fms.

**RIM41445 (COMPRA E VENDA)**  
 Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, Livro 441, fls. 168, ato 095, em data de 12 de abril de 2010, JPI HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede e foro na Rua Acre, nº 65, sobreloja, Centro, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 05.941.866/0001-10, representada por seu sócio Leonardo Matheson Drumond, com seus atos constitutivos arquivados e registrados no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 204.442, por despacho datado de 24/09/2003, e este representado por Alexandre Ferreira Kingston, conforme mandato lavrado em 05/04/2010, no 15º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, no Livro 771, fls. 069, ato nº 062, VENDEU o imóvel objeto da presente matrícula a NEP INCORPORAÇÕES S.A. - SPE 3, com sede na Rodovia Washington Luiz, nº 14355-fundos, Jardim Primavera, Duque de Caxias/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 10.837.901/0001-96, representada por Fernando Trabach Gomes Filho, conforme seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o nº 33.3.0029038-9, em 20/05/2009, pelo preço de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), com a devida restrição objeto da presente matrícula. Avaliação Fiscal de R\$1.000.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01001417. Inscrição Municipal nº 10242091. Consta na escritura, dentre outras, as seguintes certidões: Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000722010-17300866, expedidas em 12/02/2010 e 12/04/2010. Consulta de Informação junto à Corregedoria Geral de Justiça de nº 0158811032226175, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 38286, fls. 016, do livro 1-B, Itaguaí-RJ, 23 de março de 2011. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA, EMOL.: R\$649,68. FEIJ, R\$106,98. FUNPERJ: R\$32,48. FUNPERJ: R\$32,48. MOTUA + ACOTERJ: R\$9,83. TOTAL: R\$854,20 dan/fms/ryok.

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefone: (21) 2685-5116. 30221  
 Itaguaí Shopping Center  
 ITAGUAÍ - RJ

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO  
 Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira  
 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 41445	1 FICHA: V	DATA: 30/08/2011
---------------------	---------------	---------------------

**AV2M41445 (DE OFÍCIO)**

A requerimento procede-se esta averbação para constar que por um lapso deixou de ser mencionada na presente matrícula que conforme escritura pública lavrada pelo Cartório do 152 Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 1249, fls. 290, em 15 de dezembro de 1975, e escritura pública de Rerratificação lavrada no Tabelionato anexo a este Serviço Registral, livro 102, fls. 67, em 24 de setembro de 1980, registrada sobre o nº 01 da matrícula 8.697, fls. 268 do livro 2-AF, em 10/12/1980, foi constituída em favor de FURNAS CENTRAIS ELÉTRICAS S/A., servidão perpétua e irrevogável para passagens de suas linhas de transmissão de energia elétrica e/ou telegráficas ou telefônicas auxiliares, bem como para a implantação de torres, postes, cabos, eletrodutos e tudo mais que necessário sobre as áreas de: 1) Faixa de 25,00m de largura da LT-Santa Cruz/Itornas-Kms 5.8557,575, confrontando pelas cabeceiras com terras de Teófilo Melo e na outra com a Fundação Abrigo Cristo Redentor, com a área de 4,1250ha (quatro hectares, dois ares e cinquenta centiares); 2) Faixa de 18,00m de largura de variante da LT-Santa Cruz/Jacoucanga, com a área de 2,7981ha (dois hectares, setenta e nove ares e sessenta e um centiares), totalizando a área de 5,9211 (seis hectares, noventa e dois ares e onze centiares). Protocolo 39158, fls. 31v do livro I-B, de 24/08/2011, Itaguaí, 30 de agosto de 2011. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA, EMOL.: Isento de Custas, etc. etc.

**AV3M41445 (REINTEGRAÇÃO DE POSSE)**

Atendendo ao ofício nº 67/2013/OP, de 16 de janeiro de 2013, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca e, assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Milton Delgado Soares, referente ao processo de Reintegração/manutenção de posse - Ebulho, Turbação, Ameaça/Posse; Liminar nº 0009123-28.2012.8.19.0024, em que são partes: TULIP ITAGUAÍ HOTELARIA SPE S.A., como autor, e NEP INCORPORAÇÕES S/A - SPE-3, como réu, é feita a presente averbação para constar a existência da ação de Reintegração de Posse sobre parte do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo nº 41844, fls. 66v do Livro I-B, de 24/01/2013. Itaguaí, 06 de março de 2013. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA, EMOL.: R\$13,35. FETI + FUNPERI + FUNRES: R\$18,12. MÓTUA + ADOTERJ: R\$18,86. TOTAL: R\$50,33. etc. etc.

**AV4M41445 (INDISPONIBILIDADE)**

Em atendimento ao Mandado de Averbação de Indisponibilidade de Imóvel de 04/03/2016, e Decisão do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Adolfo Vladimir Silva da Rocha, referente ao processo nº 0014506-79.2015.8.19.0024, movido por José Paulo Godoi Martins Netto, em face de Nep Incorporações S/A SPE 3; Nep - Next Empreendimentos e Participações S.A.; Atlantica Hotels International Brasil Ltda e LPS Brasil - Consultoria de

Continua na Ficha: 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO  
 Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira  
 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 41445	FICHA: 2	DATA: 15/03/2016
---------------------	-------------	---------------------

Imóveis S/A, averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n° 47119, fls. 138v, do livro 1-8, de 14/03/2016. Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém, a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo n° 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso n° 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º, da Lei Estadual n° 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 6.370/12. Itaguaí, 15 de março de 2016. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. fms/amsf. Selo de ~~Assinatura~~ Assinatura Eletrônica n° EBJE 64451 ANE.

*Ronaldo Moreira de Oliveira*  
 Oficial do 2º Ofício  
 Matr. 997021  
 ITAGUAÍ - RJ

**AV5M41445 (INDISPONIBILIDADE)**

Em atendimento ao Ofício n° 41/2016/OF de 18/03/2016, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Adolfo Vladimir Silva da Rocha, referente ao processo n° 0016450-53.2014.8.19.0024, movido por Eberson Antonio Chmiel e Sandra Mara Manfredi Chmiel, em face de Nep Incorporações S/A SPE 3; Nep - Next Empreendimentos e Participações S.A.; Atlantica Hotels International Brasil Ltda e LPS Patrimovel Consultoria de Imóveis S.A., averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n° 47557, fls. 144, do livro 1-B, de 15/06/2016. Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém, a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo n° 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso n° 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º, da Lei Estadual n° 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 6.370/12. Itaguaí, 24 de junho de 2016. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. fms/qcs. Selo de ~~Assinatura~~ Assinatura Eletrônica n° EBOO 37222 LMF.

*Ronaldo Moreira de Oliveira*  
 Oficial do 2º Ofício  
 Matr. 997021  
 ITAGUAÍ - RJ

**AV6M41445 (INDISPONIBILIDADE)**

Em atendimento ao Ofício n° 64/2016/OF de 07/04/2016, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Adolfo Vladimir Silva da Rocha, referente ao processo n° 0001884-31.2016.8.19.0024, movido por Rejane Bisacchi Coelho Corrêa de Oliveira, em face de Nep Incorporações S/A SPE 3; Nep - Next

Continua no verso...

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-6246  
 Itaguaí Shopping Center

VARA SIMPLES COMARCA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO  
 Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira  
 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 41445	FICHA: 2v	DATA: 21/11/2016
---------------------	--------------	---------------------

Empreendimentos e Participações S.A.; Atlantica Hotels International Brasil Ltda e LPS Patrimovel Consultoria de Imóveis S.A., averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n° 48284, fls. 153v, do livro 1-B, de 11/11/2016. Para esta averbação não foram recolhidos emolumentos, porém, seu cancelamento só poderá ser efetuado com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo n° 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso n° 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º, da Lei Estadual n° 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 3.370/12 Itaguaí, 21 de novembro de 2016. O OFÍCIO DO TITULAR RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Selo de Fiscalização Eletrônica n° EBR0 04129 EMT.

  
 Ronaldo Moreira de Oliveira  
 Oficial do 1º Ofício  
 Matr. 90.922  
 ITAGUAÍ - RJ

**AV7M41445 (INDISPONIBILIDADE)**

Em atendimento ao Ofício n° 184/2017/OF de 15/05/2017, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Adolfo Vladimir Silva da Rocha, referente ao processo n° 0010093-23.2015.8.19.0024, movido por Luiz Claudio Martins da Silva, em face de Nep Incorporações S/A SPE 3; Nep - Next Empreendimentos e Participações S.A.; Atlantica Hotels International Brasil Ltda e LPS Patrimovel Consultoria de Imóveis S.A., averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n° 49074, fls. 164v, do livro 1-B, de 22/06/2017. Para esta averbação não foram recolhidos emolumentos, porém, seu cancelamento só poderá ser efetuado com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo n° 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso n° 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º, da Lei Estadual n° 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 3.370/12 Itaguaí, 23 de junho de 2017. A SUBSTITUTA DO TITULAR RENATA SUZUKI DE OLIVEIRA SOARES. Selo de Fiscalização Eletrônica n° EBR0 19492 QYN.

  
 Renata Suzuki de Oliveira Soares  
 Substituta do Titular  
 Matr. 94111-08 - CGJ/RJ  
 1º Ofício de Registro - RJ

**AV8M41445 (INDISPONIBILIDADE)**

Em atendimento ao Ofício n° 181/2017/OF de 09/05/2017, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Adolfo Vladimir Silva da Rocha, referente ao processo n° 0010893-51.2015.8.19.0024, movido por Omar Donatti e Rita de Cássia

Continua na Ficha: 3

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-6246  
 Itaguaí Shopping Center

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO  
 Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira  
 LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 41443	FICHA: 3	DATA: 23/06/2017
---------------------	-------------	---------------------

Negrissoli Donatti, em face de Nep Incorporações S/A SPE 3; Nep - Next Empreendimentos e Participações S.A.; Atlantica Hotels International Brasil Ltda e LPS Patrimovel Consultoria de Imóveis S.A., averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n° 49075, fls. 164v, do livro 1-B, de 22/06/2017. Para esta averbação não foram recolhidos emolumentos, porém, seu cancelamento só poderá ser efetuado com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo n° 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso n° 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º, da Lei Estadual n° 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 6.370/12. Itaguaí, 23 de junho de 2017. A SUBSTITUTA DO TITULAR RENATA SUZUKI DE OLIVEIRA SOARES. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EBYQ 19493 CMJ.

*[Handwritten signature]*  
 Of.º Renato Curvelo de Oliveira Soares  
 Escrivão de Tercer  
 Matr. 90/122 - CCJBJ  
 1º Ofício de Tercer - RJ

**AV9M41445 (INDISPONIBILIDADE)**  
 Em atendimento ao Ofício n° 262/2017/OF de 14/06/2017, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Adolfo Vladimir Silva da Rocha, referente ao processo n° 0010091-53.2015.8.19.0024, movido por Omar Jorge Alexandre dos Santos Martins e Outro em face de Nep Incorporações S/A SPE e Outros, averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n° 49188, fls. 166, do livro 1-B, de 17/07/2017. Para esta averbação não foram recolhidos emolumentos, porém, seu cancelamento só poderá ser efetuado com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo n° 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso n° 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º, da Lei Estadual n° 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 6.370/12. Itaguaí, 27 de julho de 2017. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EBYQ 20460 ZGG.

*[Handwritten signature]*  
 Of.º Ronaldo Moreira de Oliveira  
 Escrivão de Tercer  
 Matr. 90/122  
 ITAGUAÍ - RJ

**AV10M41445 (INDISPONIBILIDADE)**  
 Em atendimento ao Ofício n° 227/2017/OF de 31/05/2017, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Adolfo Vladimir Silva da Rocha, referente ao processo n° 0016450-53.2014.8.19.0024, averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo n° 49189, fls. 166, do livro 1-B,

Continua no verso...

VARA SIMPLES CO

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO**  
**Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira**  
**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

<b>MATRÍCULA:</b> 41445	<b>FICHA:</b> 3v	<b>DATA:</b> 01/10/2009
----------------------------	---------------------	----------------------------

de 17/07/2017. Para esta averbação não foram recolhidos emolumentos, porém, seu cancelamento só poderá ser efetuado com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício de averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo n° 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso n° 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º da Lei Estadual n° 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 5.270/12 Itaguaí, 27 de julho de 2017. O OFÍCIO DE RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Selo de Fiscalização Eletrônica n° EBYG 20463 DVG.

*Ronaldo Moreira de Oliveira*  
 Titular do 2.º Ofício

Matr. 90/021  
 ITAGUAÍ - RJ

**R11M41445 (HIPOTECA JUDICIAL)**

De acordo com Sentença de 08 de julho de 2020, transitada em julgado, proferida pela MMª Juíza em Exercício do Cartório da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Bianca Paes Neto, decretada nos autos do Procedimento Comum - Compra e Venda, processo n° 0003427-35.2017.8.19.0024, em que são partes **PATRICIA FARRAT**, como exequente, e **NEP INCORPORAÇÕES S.A.**, como executada, foi julgado parcialmente procedente o pedido autoral para: i) rescindir o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes; ii) condenar a parte ré a restituir 85% do valor de R\$65.482,06 descontados os valores pagos a título de comissão de corretagem, acrescidos de juros de 1% ao mês e correção monetária, ambos a contar do momento da resolução do negócio (28/01/2012); e julgado improcedente o pedido de reparação por dano material. Por conseguinte, julgado extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. Mediante ao exposto procedo ao **REGISTRO DA HIPOTECA JUDICIAL** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da parte exequente **PATRICIA FARRAT**, nos termos do art. 167, I, n° 2, da Lei 6.015/73. Protocolo n° 53985, fls. 31, do livro 1-C, de 07/10/2020 Itaguaí, 18 de novembro de 2020. O OFÍCIO DE RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.502,44. 600k/sss. Selo de fiscalização eletrônica n° EDLR 23510 TWX.

*Ronaldo Moreira de Oliveira*  
 Titular do 2.º Ofício  
 Matr. 90/021  
 ITAGUAÍ - RJ

5th. 1h

VARA SIMPLES CO



### **III-PERFIL RESUMIDO**

#### **1. Histórico / Objetivos:**

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, *quarenta e cinco anos dando valor ao que é seu.*

#### **Diretoria**

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.  
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.  
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.  
Fabio Giovani Carvalho da Silva, empresário.

#### **2. Âmbito de Atuação**

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

### 3. Trabalhos Executados

Há 45 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

### 4. Relação Dos Principais Clientes

Em 45 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

 CAIXA CASA ECONÔMICA FEDERAL	 BANCO DO BRASIL	 CUSHMAN & WAKEFIELD® Global Real Estate Solutions	 JONES LANG LASALLE	 FioPrev	 CVM Comissão de Valores Mobiliários
 ipea	 PETROBRAS	 FORZA	 raízen	 Ipiranga	 ALE
 HOTELS OTHON	 HOST HOTELS & RESORTS®	 WINDSOR HOTEIS	 BHGI	 Porto Ray	 RIO'S PRESIDENTE HOTEL
 LEMGRUBER	 GRUPO AGULABRANCA	 COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES®	 BAUMINAS	 HOSPITAL ESPANOL	 METROPOLITANO HOSPITAL
 JOÃO FORTES	 CEU	 RJZ CYRELA www.cyrela.com.br	 Gafisa	 ROSSI	 GRUPO SKS
 Riwa	 GLOBAL EQUITY ADMINISTRADORA DE INVESTIMENTOS	 SBC	 Banco RENAULT	 FIAT	 CHEVROLET
 Usina Canabrava	 ENERGIO	 AGRO 100	 ampla	 Light	 SAB
 CAMORIM	 Keppel FELS Brasil	 SRD ESTALEIRO SRD OFFSHORE S.A.	 IVESA Indústria Verolme S.A.	 VEROLME	 Mac Laren OIL