



LAUDO DE AVALIAÇÃO

15/04/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 43/2020/COSEP/CGFOP/DEAFI/SUPERINTENDENTE/SUSEP

IMÓVEL: SALA COMERCIAL

ENDEREÇO: TRAVESSA PADRE EUTÍQUIO, 141, 6º PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO IN BAIRRO: COMÉRCIO (CAMPINA)

MUNICÍPIO: BELÉM

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

As salas comerciais nºs 601 e 602, localizadas no Ed. Internacional de Seguros, na Travessa Padre Eutíquio, 141, 6º pavimento, Bairro Comércio (Campina), Município de Belém, Estado Pará, com área privativa de 109,66m², situada em terreno de área total de 2.808,96m², com área de fração ideal de 146,30m².

As medidas estão conforme documentação fornecida pela SUSEP.

TIPO DO IMÓVEL:	SALA COMERCIAL
Objetivo:	Valor de mercado do imóvel.
Finalidade:	Fins de Aquisição, Alienação ou Doação
Endereço:	Travessa Padre Eutíquio, 141, 6º pavimento, do Edifício Internacional de Seguros, salas 601 e 602, Bairro Comércio (Campina), Município Belém, Pará
Área Construída (m ²):	109,66
Área do Terreno (Fr. Ideal) (m ²):	146,30
VALOR JUSTO:	R\$ 142.700,45
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 142.700,45
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 142.700,45
Máximo:	R\$ 193.065,31
Médio:	R\$ 167.882,88
Adotado:	R\$ 142.700,45
Valor do Terreno:	R\$ 31.784,02
Valor das Benfeitorias:	R\$ 110.916,43
Vida Útil Econômica Remanescente:	240 meses
Estimativa de Valor Residual:	R\$ 80.639,73
Grau de Fundamentação (GF):	II
Intervalo de confiança:	80%
Grau de Precisão (GP):	I
Data Base:	abr/21
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Travessa Padre Eutíquio, 141, 6º pavimento, do Edifício Internacional de Seguros, salas 601 e 602, Bairro Comércio (Campina).



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 15/04/2021

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada, foram obtidos 30 elementos, dos quais 27 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em abril de 2021.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel, bem como do terreno e da edificação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- b) Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação, está disponível na memória de cálculo.

Para o cálculo do valor de terreno e benfeitorias, separadamente, foi utilizada a equação do Método Evolutivo, conforme contemplado no item 8.2.4.3 da NBR 14.653-2, que diz que o método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação: $VI = (VT + CB) * FC$. Onde VI é o valor do imóvel (calculado conforme metodologia do parágrafo anterior), VT é o valor de terreno, CB é o custo de reedição da benfeitoria e FC é o fator de comercialização (considerado como 1).

Para obtenção do CB, foi utilizado o Método da Quantificação de Custo, sendo este um dos métodos exigidos na alínea "b" do item 8.2.4 da NBR 14.653-2.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma Salas comerciais, situado em terreno que possui formato irregular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro e superfície aparentemente seca.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

O Registro Cartorial do imóvel foi disponibilizado, com os registros com matrícula de nº 30639 e 30640.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está situado na cidade de Belém. Segundo o site Romanews, mesmo em um ano atípico, com restrições e com o mercado econômico inseguro, o ano passado representou para o mercado imobiliário alta nas ofertas e o crescimento de 106,4% em relação ao terceiro trimestre do mesmo ano para a cidade. A expectativa para 2021 é de mais lançamentos e de um maior aquecimento do setor para Belém e Ananindeua. O mercado possui alta oferta e média demanda de imóveis comerciais.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.5 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pela SUSEP, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- Informações de terceiros são colhidas com cuidado, e devem ser verificadas a fim de possibilitar futuras aferições;
- O relatório é dirigido a SUSEP, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;
- Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados;

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Belém, município no estado do Pará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2020, sua população era estimada em 1.492.745 habitantes, com área territorial de 1.059,46 km², sendo a Rodovia BR-010 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no bairro Comércio.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Travessa Padre Eutíquio. Alguns dos principais eixos viários da região são: Avenida Magalhães Barata, Avenida Pedro Álvares Cabral, Avenida Marquês de Herval, Avenida Almirante Barroso, Avenida Júlio César, entre outros.

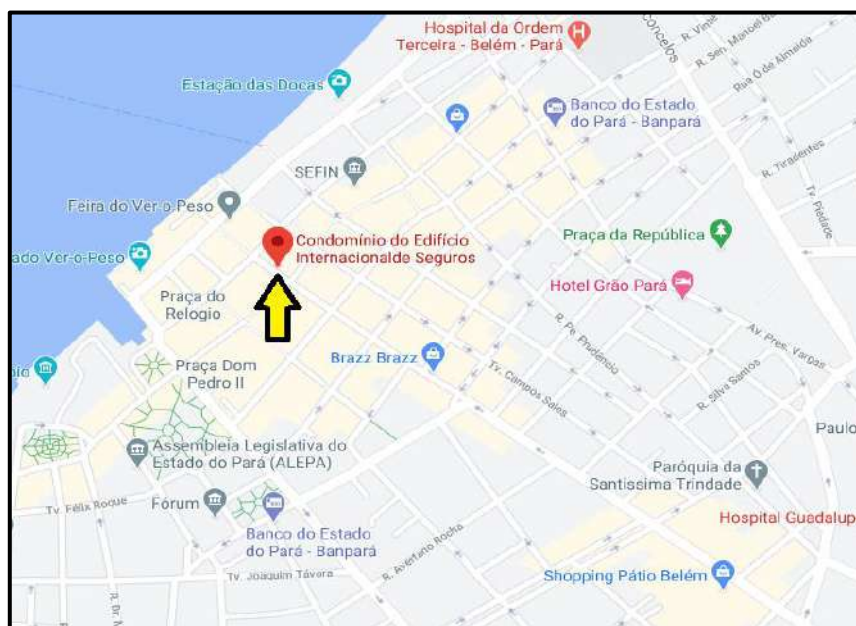


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 15/04/2021

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial.

Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, comércio, bancos, escolas, lazer e serviço de saúde completo.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 15/04/2021, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de duas salas comerciais, situadas em edifício cujo terreno é de formato irregular, estando localizado em meio de quadra e atualmente se encontra desocupado.

O imóvel está no 6º pavimento, do edifício Internacional Seguros, com área privativa de 109,66m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação reparos simples e uso comercial, onde está atualmente encontra-se desocupado .

Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura exterta tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico e piso em taco com madeira em estilo colonial, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, divisórias em MDF, portas de madeira, portas de alumínio e vidro e janelas em esquadria de alumínio com vidros simples transparentes.

Piso do elevador podre, com riscos de em algum momento ceder e alguém cair no fosso do elevador. Sala de acesso a copa com infiltrações na parede lateral direita de quem vai em direção a copa.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta alto nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, existindo alta concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade e investidores de outras cidades ou estados.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma indireta, através de corretores e imobiliária, podendo também se darem de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui uma alta atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo alta liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Alta
Absorção pelo mercado	Média
Volume de ofertas	Alta
Nível de demanda	Média

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.4.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9371601
Coefficiente de determinação:	0,878269
Fisher - Snedecor:	39,68
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles:

- Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), de acordo com o item "a" do tópico A2, da norma NBR 14.653-2 - Anexo A. O número de dados mínimos a serem utilizados é de 15, conforme cálculo a seguir:

$n \geq 3*(k+1)$, sendo "n" o número mínimo de dados efetivamente utilizados no modelo e "k" o número de variáveis independentes. Como temos "Renda", "Padrão de Acabamento", "Estado de Conservação" e "Área" como variáveis independentes, $n = 15$.

O critério foi atendido, pois o modelo possui 20 dados efetivamente utilizados.

Não há variáveis do tipo códigos alocados no modelo.

- Linearidade, observando a linearidade entre as variáveis independentes e a variável dependente.
- Normalidade, observada pela semelhança do histograma dos resíduos amostrais padronizados com a curva normal, pelo gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que contém todos os pontos situados entre 2 e -2, dentre outros indicadores, de acordo com a norma NBR 14.653-2, Anexo A, Tópico A.2.1.2.
- Homocedasticidade e não-autocorrelação, observada pelo gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que contém pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.
- Não-multicolinearidade, observada pela matriz de correlações entre as variáveis independentes, que não apresentam índices maiores que 0,80.
- Inexistência de pontos atípicos fortes, não tendo outliers no modelo estatístico.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando corretamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área (m²)	109,66
Conservação (1-3)	2
Padrão (1-3)	1

Renda	2951,02
Valor Unitário	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.301,30	R\$ 142.700,45	-23,07%
Adotado*	1.530,94	R\$ 142.700,45	-
Máximo	1.930,36	R\$ 193.065,31	26,09%
Valor adotado	R\$	142.700,45	

*Adotado o valor mínimo devido a conservação do prédio e à dificuldade de estacionamento apresentada para a rua do imóvel.

3.5. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 142.700,45 (cento e quarenta e dois mil, setecentos reais e quarenta e cinco centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.6. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão I. Não foi possível atingir Grau III de Fundamentação e de Precisão. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a

3.6.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados		2	
3 - Identificação dos dados de mercado	3		
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor		2	
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	16		
Grau de Fundamentação	II		

3.6.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa			X

4. VALOR DE TERRENO E DE BENFEITORIAS

Para o cálculo do valor de benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação de Custo, conforme NBR 14.653-2, item 8.3.1. A planilha a seguir tem como procedimento o cálculo do valor das benfeitorias realizadas no terreno pelo Critério de Ross-Heidecke, que calcula o valor do metro quadrado depreciado em função da vida útil, da idade, do estado de conservação e do valor do metro quadrado novo da benfeitoria, chegando a um valor estimado de mercado.

A idade utilizada no cálculo é a idade aparente, atribuída pela aparência atual do imóvel, pois considera eventuais reformas que ocorreram desde a construção do imóvel. Não necessariamente é igual à idade real do imóvel.

Item	Área (m²)	Idade (anos)	V. útil (anos)	Coef. De Heidecke	Valor/m2 (novo)	valor/m2.	Vr. final (R\$) (deprec.)
1	109,66	50	70	18,10%	R\$2.227,60	R\$1.011,46	R\$ 110.916,43
						TOTAL	R\$ 110.916,43

Ross: $a = 0,5 \cdot (50/70 + 50^2/70^2) = 0,61$

Heidecke: $c = 18,10\%$

Valor residual = 20%

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$[0,61 + (1 - 0,61) \cdot 0,181] \cdot (1 - 0,2) = 0,546$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por: $1 - 0,546 = 0,454$.

Obs: O valor do m² construído novo das benfeitorias (C) foi obtido conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2, utilizando os seguintes valores:

Custo Unitário Básico (CUB)¹ = R\$ 1.587,31

Orçamento de Elevadores (OE)² = 0,0%

Orçamento de Instalações Especiais (OI)² = 12,2%

Orçamento de Fundações (OF)² = 3,5%

Taxa de BDI adotada³ = 15,0%.

$C = (CUB + OE + OI + OF) \cdot (1 + BDI)$

$$C = (1587,31 + 0 \cdot C + 0,122 \cdot C + 0,035 \cdot C) \cdot (1 + 0,15)$$

Substituindo os valores e resolvendo a equação, temos que:

$$C = \text{R\$ } 2.227,60$$

¹ Custos Unitários de Edificações SINDUSCON PA (R\$/m²). CSL-8, padrão normal. Referência mar/21.

² PINI. Estimativas de Gastos por Etapa - Obras Típicas. Prédio sem elevador médio. Referência fev/21. Para orçamento de Instalações Especiais, utilizou-se a soma dos percentuais relativos às Instalações Hidráulicas e Instalações Elétricas.

³ Taxa de BDI adotada dentro dos limites informados no Acórdão n. 2369/2011 - TCU - Tribunal de Contas da União - Tabela 16 - BDI PARA OBRAS DE EDIFICAÇÕES

Diante disso, o valor de terreno foi calculado a partir da dedução do valor de benfeitorias do valor total do imóvel, conforme equação do item 8.2.4 da NBR 14.653-2. Logo:

$$\text{R\$ } 142.700,45 - \text{R\$ } 110.916,43 = \text{R\$ } 31.784,02.$$

4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS:

Os detalhes da pontuação para a Fundamentação do Método de Quantificação de Custo de Benfeitorias são apresentados na tabela a seguir, onde se obteve Grau de Fundamentação II. Não foi possível atingir o Grau III de Fundamentação devido ao fato de ser necessário a elaboração de orçamento das edificações existentes para a estimativa do custo direto, conforme item 8.3.1.2.4 da norma NBR 14.653-2, com base em projetos e memoriais de todas as disciplinas (terraplenagem, levantamentos planialtimétricos, arquitetura, instalações hidrossanitárias e elétricas, rede estruturada, impermeabilização, estrutura, etc.), o que não foi fornecido pela Contratante.

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Estimativa do custo direto		2	
2 - BDI		2	
3 - Depreciação física		2	
Total pontuação atingida	6		
Grau de Fundamentação	II		

5. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 9 páginas, e são de utilização restrita e exclusiva da SUSEP, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando a SUSEP e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 15 de abril de 2021.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM

CREA: 060275773-8

5.1. BIBLIOGRAFIA

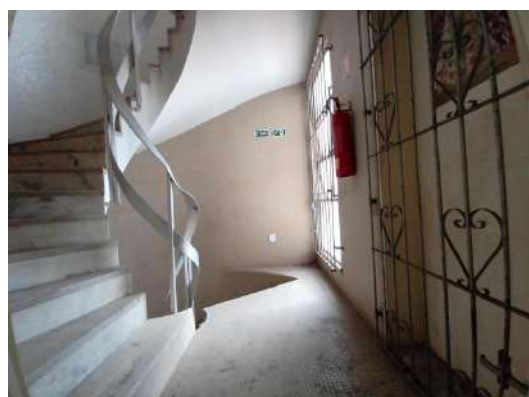
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias. Rio de Janeiro, 2017.

6. ANEXOS**6.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO****Fachada****Área Interna****Área Interna****Área Interna****Área Interna****Área Interna**

6. ANEXOS**6.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO****Área Interna****Banheiro****Área Interna****Área Interna****Escada****Área Externa**

6.2. ANEXO III - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS - CRITÉRIO DE HEIDECKE

Obs: Segue abaixo Tabela de Heidecke utilizada nesta avaliação.

1	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5	Sem valor	100,00%

6.3. DEMAIS ANEXOS:

- 6.3.1 RELATÓRIO DO MODELO ESTATÍSTICO COMPLETO COM RELAÇÃO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS**
- 6.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E/OU PROJETOS FORNECIDOS**
- 6.3.3 TABELA BASE BENFEITORIAS**

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) Modelo:**

- Belém - Salas comerciais

2) Data de referência:

- sexta-feira, 16 de abril de 2021

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	27

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9371601 / 0,9150081
Coeficiente de determinação:	0,8782690
Fisher - Snedecor:	39,68
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6954,493	4	1738,623	39,682
Não Explicada	963,916	22	43,814	
Total	7918,409	26		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário $\frac{1}{2}$ = +58,77267189 +17446,30727 / Renda bairro +9226,272454 / Área total 2 -41,31720925 / Padrão construtivo $\frac{1}{2}$ +3,748148399 * Estado de conservação 2

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda bairro	1/x	1,61	12,08
Área total	1/x 2	2,34	2,87
Padrão construtivo	1/x $\frac{1}{2}$	-3,40	0,26
Estado de conservação	x 2	7,59	0,01
Valor unitário	y $\frac{1}{2}$	4,82	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Renda bairro	Isoladas	Influência
Área total	0,00	0,11
Padrão construtivo	-0,33	0,01
Estado de conservação	0,22	0,25
Valor unitário	0,38	0,33

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Padrão construtivo	0,09	0,33
Estado de conservação	-0,04	0,38
Valor unitário	0,12	0,45

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	-0,55	0,28
Valor unitário	-0,71	0,59

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,87	0,85

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

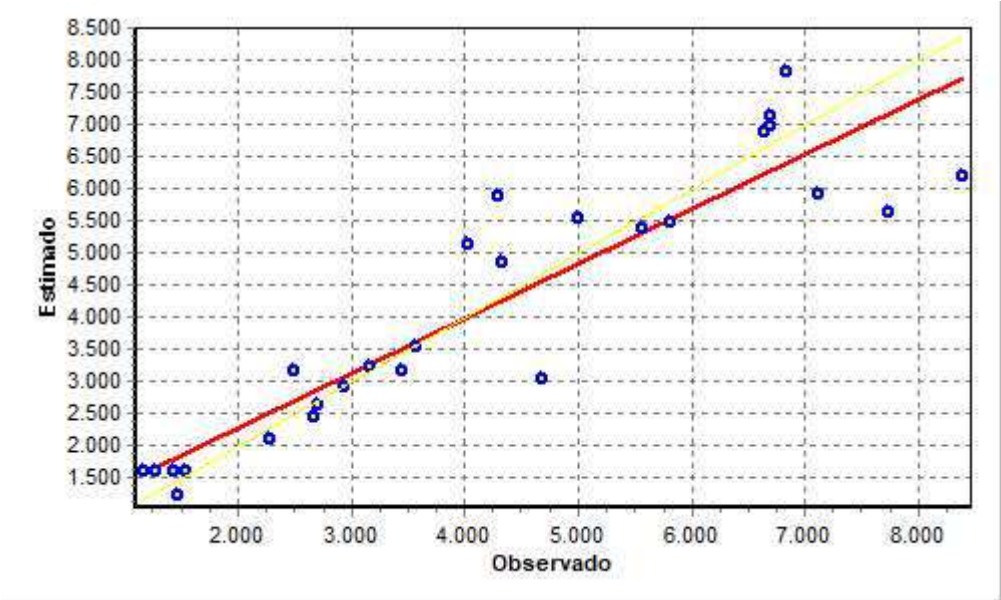
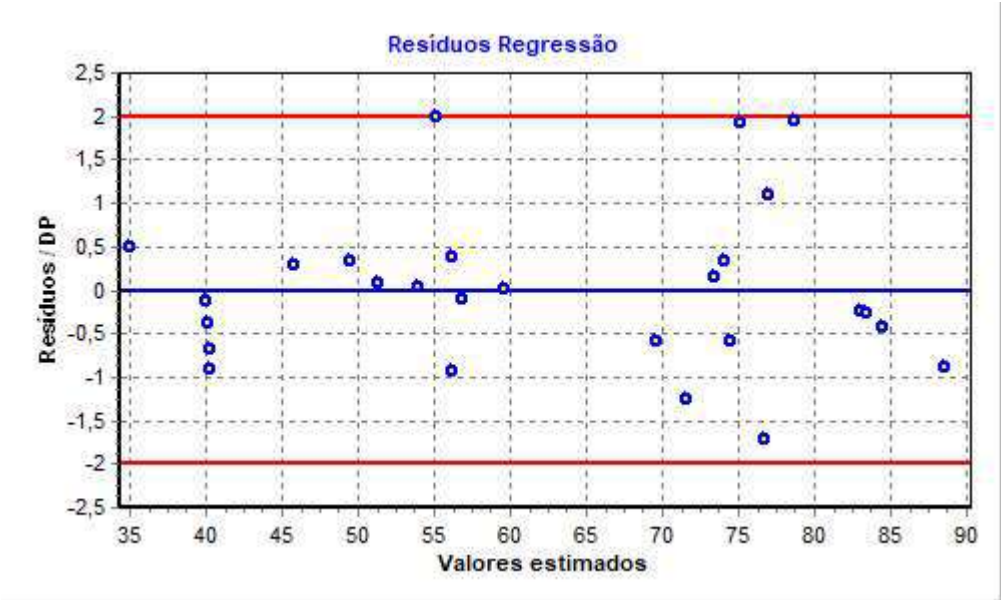


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	2.666,67	2.447,13	219,54	8,23%	0,23	0,33
2	4.021,74	5.134,46	-1.112,72	-27,67%	-1,16	-1,24
3	2.941,18	2.916,94	24,24	0,82%	0,03	0,03
4	2.285,71	2.106,04	179,67	7,86%	0,19	0,29
5	2.500,00	3.161,58	-661,58	-26,46%	-0,69	-0,94
6	3.157,89	3.232,03	-74,14	-2,35%	-0,08	-0,10
7	1.470,59	1.231,78	238,81	16,24%	0,25	0,49
8	1.170,21	1.620,97	-450,76	-38,52%	-0,47	-0,91
9	1.428,57	1.619,49	-190,92	-13,36%	-0,20	-0,37
11	1.533,33	1.600,02	-66,69	-4,35%	-0,07	-0,13
12	1.276,60	1.620,97	-344,37	-26,98%	-0,36	-0,68
14	6.633,02	6.902,66	-269,64	-4,07%	-0,28	-0,25
15	6.684,79	7.144,46	-459,67	-6,88%	-0,48	-0,42
16	4.285,71	5.898,34	-1.612,63	-37,63%	-1,69	-1,71
17	4.324,32	4.849,37	-525,05	-12,14%	-0,55	-0,59
18	4.672,90	3.048,40	1.624,50	34,76%	1,70	1,99
19	6.831,66	7.840,23	-1.008,57	-14,76%	-1,05	-0,89
20	5.813,95	5.486,81	327,14	5,63%	0,34	0,33
21	5.555,56	5.402,06	153,50	2,76%	0,16	0,16
22	2.700,00	2.640,33	59,67	2,21%	0,06	0,09
23	7.108,70	5.931,51	1.177,19	16,56%	1,23	1,10
24	6.697,75	6.978,85	-281,10	-4,20%	-0,29	-0,26
25	3.450,00	3.169,09	280,91	8,14%	0,29	0,37
26	3.571,43	3.556,54	14,89	0,42%	0,02	0,02
27	7.726,65	5.643,67	2.082,98	26,96%	2,18	1,93
29	5.000,00	5.557,23	-557,23	-11,14%	-0,58	-0,58
30	8.387,10	6.191,15	2.195,95	26,18%	2,29	1,95

Gráfico de Valores Estimados x Observados

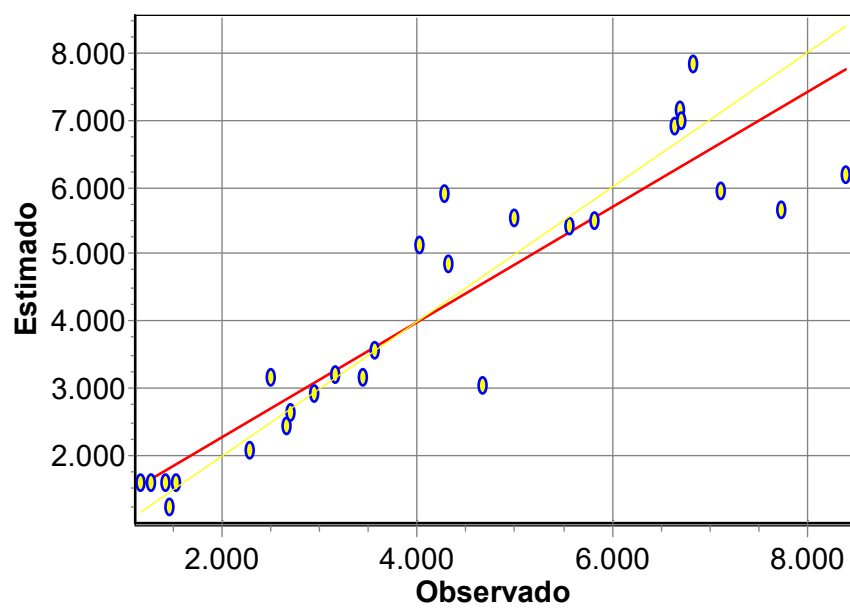
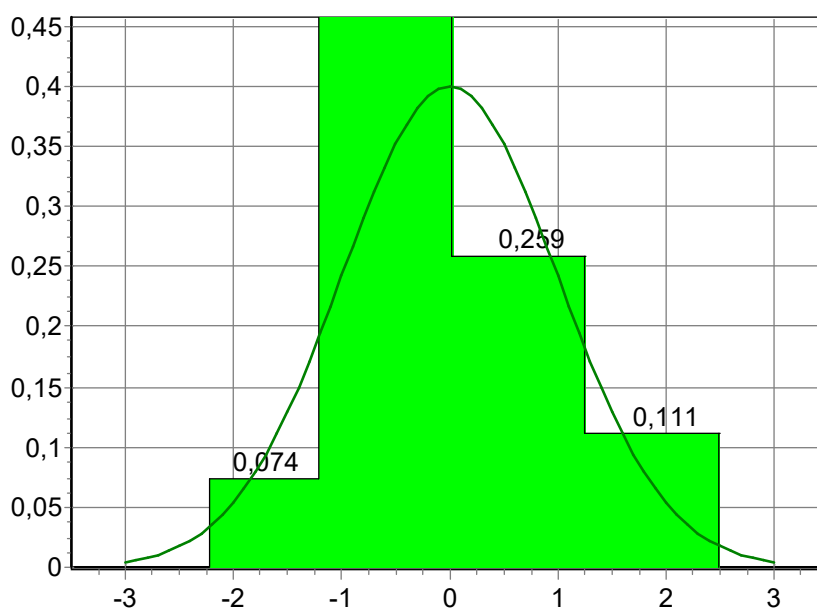


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
*	Renda...	2.760,0556	1,61	17.446,307267	1/x	-1,94%
*	Área t...	69,5363	2,34	9.226,272454	1/x ²	-3,09%
*	Padrã.	2,1111	-3,40	-41,317209	1/x ^{1/2}	4,31%
*	Estado...	2,3333	7,59	3,748148	x ²	12,76%
*	Valor u...	3.477,6863	4,82	58,772672	y ^{1/2}	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

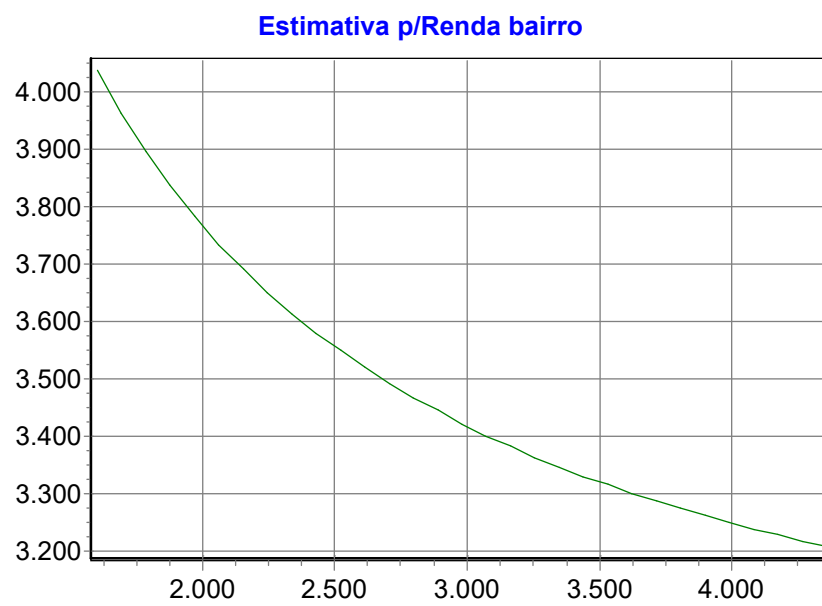


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

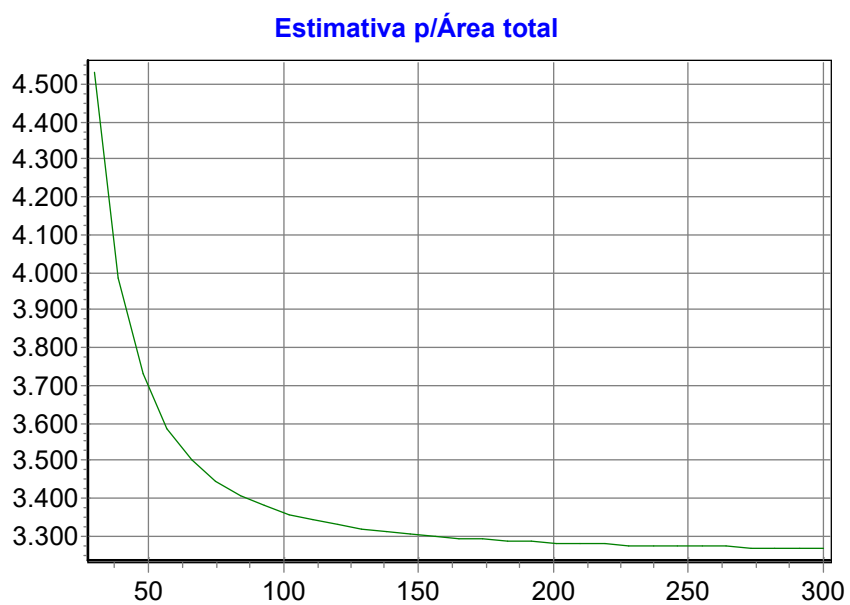


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

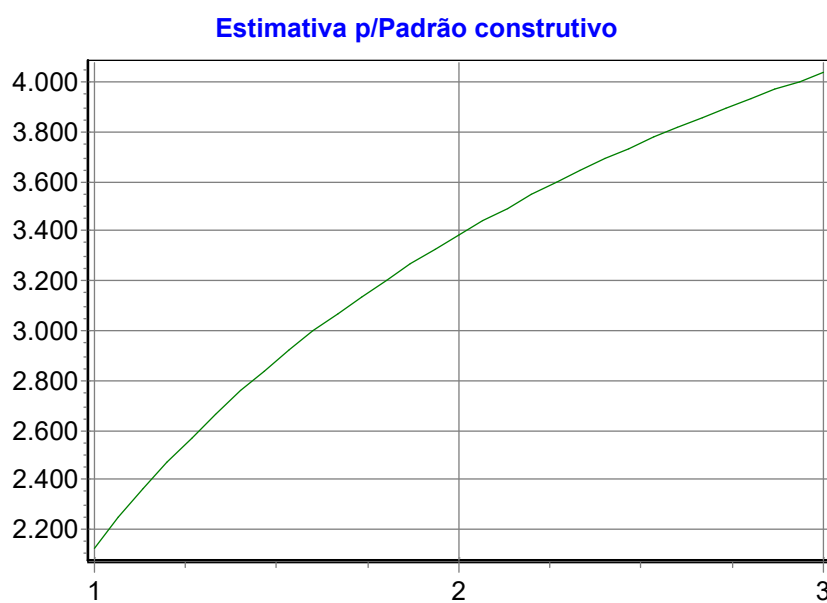
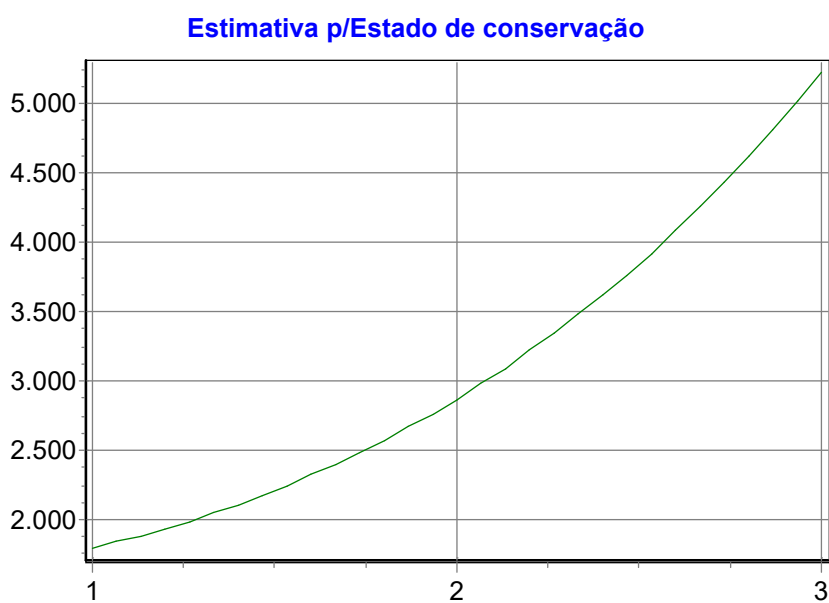


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Modelo:

Belém - Salas comerciais

Data de Referência:

sexta-feira, 16 de abril de 2021

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Renda bairro = 2.951,02
- Área total = 109,66
- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 2
- Endereço =
- Bairro =
- Município =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (23,07%) = 1.177,79
 - Médio = 1.530,94
 - Máximo (26,09%) = 1.930,33
- Valor Total
 - Mínimo = 129.156,71
 - Médio = 167.883,08
 - Máximo = 211.680,02
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 93.170,40
 - Máximo = 264.435,06
 - Mínimo (44,50%) = 849,63
 - Máximo (57,51%) = 2.411,41
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 1.301,30
 - RL Máximo = 1.760,58

	Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calcula...	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
<input checked="" type="checkbox"/>	Renda bairro	1/x	-1,94%	1,61	12,08%	17446.30...		2.760,06	1.603,00	4.356,62
	Variável de macrolocalização construída com base nos valores de renda dos bairros do município, segundo o IBGE(2010)									
<input checked="" type="checkbox"/>	Área total	1/x ²	-3,09%	2,34	2,87%	9226.272...		69,54	30,00	300,00
	Area total do imóvel medida em m ²									
<input type="checkbox"/>	Valor total									
	Valor total do imóvel									
<input checked="" type="checkbox"/>	Padrão construtivo	1/x ^{1/2}	4,31%	-3,40	0,26%	-41.3172...		2,11	1,00	3,00
	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 -									
<input checked="" type="checkbox"/>	Estado de conservação	x ²	12,76...	7,59	0,01%	3.748148		2,33	1,00	3,00
	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos									
<input checked="" type="checkbox"/>	Valor unitário	y ^{1/2}		4,82	0,01%	58.772672		4.218,37	1.170,21	8.387,10
	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)									

	Dado		Endereço	Bairro	Renda bairro	Municí...	Área total	* V
	1	✓	Travessa 1° de Março, 96	Campina	2.951,02	Belém	30,00	
	2	✓	Avenida Governador José Malcher, 1077	Nazaré	4.356,62	Belém	46,00	1
	3	✓	R. Santo Antônio, 432	Campina	2.951,02	Belém	51,00	1
	4	✓	R. 13 de Maio	Campina	2.951,02	Belém	35,00	
	5	✓	R. Santo Antônio	Campina	2.951,02	Belém	40,00	1
	6	✓	Rua Manoel Barata	Campina	2.951,02	Belém	38,00	1
	7	✓	Tv. Pres. Padre Prudêncio	Campina	2.951,02	Belém	34,00	
	8	✓	Rua Manoel Barata, 718	Campina	2.951,02	Belém	94,00	1
	9	✓	Travessa Campos Sales	Campina	2.951,02	Belém	70,00	1
	10	✓	Rua Santo Antonio	Campina	2.951,02	Belém	160,00	2
	11	✓	R. 13 de Maio	Campina	2.951,02	Belém	75,00	1
	12	✓	Rua Sen. Manoel Barata, 718	Campina	2.951,02	Belém	94,00	1
	13	✓	Rua Quinze de Novembro, 226	Campina	2.951,02	Belém	34,00	
	14	✓	Avenida Pedro Miranda, 251	Pedreira	1.603,00	Belém	51,00	3
	15	✓	Avenida Pedro Miranda, 251	Pedreira	1.603,00	Belém	43,00	2
	16	✓	Travessa Três de Maio, 1218	São Brás	2.918,10	Belém	35,00	1
	17	✓	venida Conselheiro Furtado, 2391	Batista Campos	3.742,05	Belém	74,00	3
	18	✓	Rua dos Mundurucus, 3100	Cremação	1.769,97	Belém	107,00	5
	19	✓	Avenida Pedro Miranda	Pedreira	1.603,00	Belém	32,00	2
	20	✓	Rua Domingos Marreiros, 49	Umarizal	3.011,72	Belém	43,00	2
	21	✓	Rua Mundurucus, 3100	Cremação	1.769,97	Belém	162,00	9
	22	✓	Rua Ferreira Cantão, 454	Campina	2.951,02	Belém	100,00	2
	23	✓	Avenida Governador José Malcher	Nazaré	4.356,62	Belém	46,00	3
	24	✓	Avenida Pedro Miranda	Pedreira	1.603,00	Belém	48,00	3
	25	✓	Avenida Governador Magalhães Barata	São Brás	2.918,10	Belém	40,00	1
	26	✓	Rua dos Pariquis	Cremação	1.769,97	Belém	42,00	1
	27	✓	Rua Bernal do Couto	Umarizal	3.011,72	Belém	116,48	9
	28	✓	Avenida Visc. De Souza Franco	Umarizal	3.011,72	Belém	222,00	1.9
	29	✓	Avenida Senador Lemos	Umarizal	3.011,72	Belém	300,00	1.5
	30	✓	Travessa Quatorze de Março	Umarizal	3.011,72	Belém	31,00	2

	Valor total	Padrão const...	Estado de co...	Informante	Telefone do infor...	Valor unitário
	80.000,00	2	1	Marcelo Santos	(91) 98532-3836	2.666,67
	85.000,00	2	3	Acropole Construções	(91) 3249-7933	4.021,74
	50.000,00	2	2	Marcelo Santos	(91) 98532-3836	2.941,18
	80.000,00	1	2	Milene Azevedo	(91) 3249-9499	2.285,71
	00.000,00	2	2	Milene Azevedo	(91) 3249-9499	2.500,00
	20.000,00	2	2	Consultoria Imóveis	(91) 99984-9597	3.157,89
	50.000,00	1	1	Milene Azevedo	(91) 3249-9499	1.470,59
	10.000,00	2	1	GO UP	(91) 98115-6026	1.170,21
	00.000,00	1	2	Valeria Pires Imóveis	(91) 3344-4433	1.428,57
	00.000,00	2	2	Milene Azevedo	(91) 3249-9499	1.250,00
	15.000,00	1	2	Valeria Pires Imóveis	(91) 3344-4433	1.533,33
	20.000,00	2	1	Etica Empreend.	(91) 98414-5119	1.276,60
	95.000,00	2	3	Almeida Imóveis	(91) 98946-5990	2.794,12
	38.284,00	3	3	Fase Imóveis Imob.	(91) 98805-9199	6.633,02
	87.446,00	3	3	Fase Imóveis Imob.	(91) 98805-9199	6.684,79
	50.000,00	2	3	Milena Gema	(91) 98184-8602	4.285,71
	20.000,00	2	3	Moura Corretora	(91) 98262-6585	4.324,32
	00.000,00	2	2	Ione Carvalho	(91) 98497-4859	4.672,90
	18.613,00	3	3	Fase Imóveis Imob.	(91) 98805-9199	6.831,66
	50.000,00	2	3	REMAX Interativa	(91) 98272-3377	5.813,95
	00.000,00	2	3	Joselma Albuquerque	(91) 98516-1605	5.555,56
	70.000,00	2	2	Milena Gema	(91) 98184-8602	2.700,00
	27.000,00	3	3	Eduardo Rogério	(91) 99941-4049	7.108,70
	21.492,00	3	3	Fase Imóveis Imob.	(91) 98805-9199	6.697,75
	38.000,00	2	2	Consultoria Imóveis	(91) 99984-9597	3.450,00
	50.000,00	2	2	Felippe & Mendes	(91) 99981-0404	3.571,43
	00.000,00	3	3	Maria Cecilia Monteiro	(91) 98141-5357	7.726,65
	00.000,00	2	2	Valeria Pires Imóveis	(91) 3344-4433	8.558,56
	00.000,00	3	3	Consultoria Imóveis	(91) 99984-9597	5.000,00
	60.000,00	2	3	Felippe & Mendes	(91) 99981-0404	8.387,10

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/2021

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Março/2021**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.561,52	R-1	1.864,13	R-1	2.289,43
PP-4	1.505,96	PP-4	1.786,05	R-8	1.912,21
R-8	1.444,18	R-8	1.587,35	R-16	2.060,55
PIS	1.081,51	R-16	1.542,67		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.832,41	CAL-8	1.960,07
CSL-8	1.587,31	CSL-8	1.735,50
CSL-16	2.132,56	CSL-16	2.326,72

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.608,30
GI	893,75

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Março/2021)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO

Cleomar Carneiro de Moura - Oficial Titular
CNPJ/MF-04.137.295/0001-01



Av. Gentil Bittencourt nº 549, Ed. Torre Infinito (entre Benjamin Constant e Rui Barbosa) - Belém/Pará - Fone/Fax: (091) 3283-4810

Solicite sua certidão através do site: www.primeirosribelem.com.br

CERTIDÃO - DIGITALIZADA

Esse documento foi assinado digitalmente por LEO FABI TELES DA COSTA - 11/01/2021 10:02 PROTOCOLO: S21010031464D

MATRÍCULA

30639

Livro

2-CX

039

Folhas

Data

16-JUL-1997

Oficial Titular

Imóvel

Cadastro Nº:

Conjunto nº 601 localizado no 6º pavimento do Edifício "INTERNACIONAL DE SEGUROS", situado na Travessa Padre Eutíquio nº 141, antes nºs 67/71, nesta Capital, e a correspondente fração ideal de 10,192 ávos do domínio útil do terreno (este terreno à CODEM antes à PME);
PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL, sociedade de economia mista, regida pelo Decreto-Lei nº 73, de 21-11-1966, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, CGC/MF nº 33.376.989/001;
REGISTRO ANTERIOR: LQ 3-AA fls 127 transcrição nº 23.563 em 30.04.1974, que se refere a aquisição do imóvel descrito na presente matrícula, entre outros, pelo referido proprietário por compra feita à Companhia Internacional de Seguros, pelo preço à época de Cr\$135.000,00, nos termos da escritura pública de 21.02.1974 lavrada às fls 8 do LQ 2242 do 5º Ofício de Notas do Tabelião Elmano Cardim Jr., do Rio de Janeiro, Guanabara; constando o registro anterior, do domínio útil do terreno, em nome da transmitente Companhia Internacional de Seguros, no LQ 3-S fls 83 sob o nº 11561 em 20.12.1952; sendo que, posteriormente, a transmitente Companhia Internacional de Seguros, mandou construir, sob suas expensas, um prédio sob a denominação de Edifício "INTERNACIONAL DE SEGUROS", cuja construção foi devidamente averbada à margem da citada transcrição 11561 do LQ 3-S, sob o nº 39.359 em 30.08.1973; ficando desta forma atestada pela presente matrícula e seus registros, a **FILIAÇÃO DE DOMÍNIO** deste imóvel por mais de 30 anos consecutivos sem interrupção nem contestação de qualquer natureza;
ONUS: NADA CONSTA. Protocolo e Microfilme nº 40.774 em 16.07.1997. Eu Cleomar Carneiro de Moura Oficial Titular, conferi, subscrevi e assino, dando fé.

R-1/30639-EM 24/07/2008- Protocolo Definitivo nº 68.754 - RESGATE DE ENFITEUSE - Nos termos da Certidão de Resgate da Enfiteuse nº 000202/2008, e ainda de conformidade com o artigo 2.038 do Código Civil Brasileiro c/c o artigo 693 do Código Civil de 1916, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM - CODEM**, senhora direta do solo, transferiu ao detentor do domínio útil, **INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB**, o domínio direto da fração ideal do terreno correspondente ao conjunto, objeto desta matrícula, pelo preço de R\$=95,82 conforme consta da referida Certidão passada pela referida Companhia, com recibo de autenticação mecânica do Banco do Brasil S/A, datado de 22/02/2008. Eu Cleomar Carneiro de Moura escrevente autorizado, registrei e subscrevo, e eu Cleomar Carneiro de Moura Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

AV-2/30639-EM 24/07/2008- Protocolo Definitivo nº 68.754 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Procedeu-se esta averbação para ficar constando que, em virtude do resgate do domínio direto da fração ideal do terreno correspondente ao conjunto, objeto desta matrícula, junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM - CODEM**, conforme registro anterior (R-1/30639), fica consolidada a plenitude da propriedade pela reunião do domínio útil ao domínio direto, em nome do proprietário **INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB**, conforme disposto no artigo 693 do Código Civil de 1916. Eu Cleomar Carneiro de Moura escrevente autorizado, averbei e subscrevo, e eu Cleomar Carneiro de Moura Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

R-3/30639-EM 24/07/2008- Protocolo Definitivo nº 68.754 - PROMESSA DE VENDA E COMPRA - Pela Escritura Pública de 30/12/1996, lavrada às fls 091/094 do LQ 5539 do 10º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, digitalizada neste 1º Ofício de Imóveis, para todos os fins de direito, o proprietário **INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB**, já qualificado, e devidamente representado, como promitente vendedor, e a **SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.354.068/0001-19; como promitente compradora, ajustaram e contrataram, de comum acordo, a promessa de venda e compra do imóvel, objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula nº 30640 deste 1º SRI, pelo preço global de R\$=44.000,00, pagos na forma expressa e constante da referida escritura pública; sendo que as demais cláusulas, condições, encargos e obrigações constam expressos no presente instrumento público, que fica fazendo parte integrante deste registro, como se no mesmo estivesse literalmente transcrito. Foi apresentado neste 1º SRI Ofício SUSEP/DEAFI/Nº 100/2006 referente à Isenção do ITBI. Eu Cleomar Carneiro de Moura escrevente autorizado, registrei e subscrevo, e eu Cleomar Carneiro de Moura Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

Comarca de Belém - Pará

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Leo Fabi Teles da Costa
Oficial Titular

REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório "CLEOMAR CARNEIRO DE MOURA"

Comarca de Belém - Pará

Bel. CLEOMAR CARNEIRO DE MOURA

Oficial Titular

REGISTRO GERAL

R-4/30639-EM 24/07/2008- Protocolo Definitivo nº 68.754 - **VENDA E COMPRA (EFETIVAÇÃO)** - Pela Escritura Pública de 19/09/1997, lavrada às fls 062/064 do Lº 5620 do 10º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, digitalizada neste 1º Ofício de Imóveis, para todos os fins de direito, o proprietário INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB, já qualificada, por seu representante legal, tornou real, efetiva e definitiva a venda e compra do imóvel, objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula M-30640, a compradora adquirente: **SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP**, já qualificada, sem condições suspensivas ou resolutivas; ficando desta forma a promessa de venda e compra antes registrada sob o nº **R-3/30639** cancelada e sem mais nenhum efeito, e consequentemente livre e desembaraçado este imóvel do ônus que o gravava. Eu [Assinatura] escrevente autorizado, registrei e subscrevo, e eu [Assinatura] Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

CERTIDÃO DE TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO que, a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. nº 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

ESTA CERTIDÃO NÃO CONTÉM EMENDAS NEM RASURAS

Válido somente com o selo de segurança

- () Cleomar Carneiro de Moura - Oficial Titular
- () Marina Costa M. Andrade - Oficiala Substituta
- () Pedro Augusto da S. Gonçalves - Escrevente
- () Darla Sousa da Silva - Escrevente
- () João Batista A. Pinheiro - Escrevente
- () Léo Fabi T. da Costa - Escrevente

Fone: (091) 3283-4810 / site: www.primeirosribelem.com.br / e-mail: faleconosco@primeirosribelem.com.br

Emitida por Leo Fabi Teles da Costa

em 11/01/2021 às 09:01:34

Valor da Certidão: R\$ 45,85



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 155619 - SÉRIE: A - SELADO EM: 11/01/2021

CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 91655100000052061175319021

QTDATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	44.40	6.66	1.11

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Conselho Registradores de Imóveis



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO

Cleomar Carneiro de Moura - Oficial Titular
CNPJ/MF-04.137.295/0001-01



Av. Gentil Bittencourt nº 549, Ed. Torre Infinito (entre Benjamin Constant e Rui Barbosa) - Belém/Pará - Fone/Fax: (091) 3283-4810

Solicite sua certidão através do site: www.primeirosribelem.com.br

CERTIDÃO - DIGITALIZADA

Esse documento foi assinado digitalmente por DARLA SOUSA DA SILVA - 23/02/2021 14:27 PROTOCOLO: S21020131794D

MATRÍCULA

30640

Livro
2-CX
Folhas 040

Data
16-JUL-1997

Oficial Titular

Imóvel

Cadastro Nº:

Conjunto nº 602 localizado no 6º pavimento do Edifício "INTERNACIONAL DE SEGUROS", situado na Travessa Padre Eutiquio nº 141, antes nos 67/71, nesta Capital, e a correspondente fração ideal de 10,192 ávos do domínio útil do terreno (este foreiro à CODEM antes à PMB);
PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL, sociedade de economia mista, regida pelo Decreto-Lei nº 73, de 21.11.1966, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, CGC/MF nº 33.376.989/001;
REGISTRO ANTERIOR: LQ 3-AA fls 127 transcrição nº 23.563 em 30.04.1974, que se refere a aquisição do imóvel descrito na presente matrícula, entre outros, pelo referido proprietário por compra feita à Companhia Internacional de Seguros, pelo preço à época de Cr\$=135.000,00, nos termos da escritura pública de 21.02.1974 lavrada às fls 8 do LQ 2242 do 5º Ofício de Notas do Tabelião Elmano Cardim Jr., do Rio de Janeiro, Guanabara; constando o registro anterior, do domínio útil do terreno, em nome da transmitente Companhia Internacional de Seguros, no LQ 3-S fls 83 sob o nº 11561 em 20.12.1952; sendo que, posteriormente, a transmitente Companhia Internacional de Seguros, mandou construir, sob suas expensas, um prédio sob a denominação de Edifício "INTERNACIONAL DE SEGUROS", cuja construção foi devidamente averbada à margem da citada transcrição 11561 do LQ 3-S, sob o nº 39.359 em 30.08.1973; ficando desta forma atestada pela presente matrícula e seus registros, a **FILIAÇÃO DE DOMÍNIO** deste imóvel por mais de 30 anos consecutivos sem interrupção nem contestação de qualquer natureza;
UNUS: NADA CONSTA. Protocolo e Microfilme nº 40.774 em 16.07.1997. Eu *Cleomar Carneiro de Moura* Oficial Titular, conferi, subscrevi e assino, dando fé.

R-1/30640-EM 24/07/2008-Protocolo Definitivo nº 68.754 - RESGATE DE ENFITEUSE - Nos termos da Certidão de Resgate da Enfiteuse nº 000203/2008, e ainda de conformidade com o artigo 2.038 do Código Civil Brasileiro c/c o artigo 693 do Código Civil de 1916, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM - CODEM**, senhora direta do solo, transferiu ao detentor do domínio útil, **INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB**, o domínio direto da fração ideal do terreno correspondente ao conjunto, objeto desta matrícula, pelo preço de R\$=95,92, conforme consta da referida Certidão passada pela referida Companhia, com recibo de autenticação mecânica do Banco do Brasil S/A, datado de 22/02/2008. Eu *Flávia Sousa da Silva* escrevente autorizado, registrei e subscrevo, e eu *Cleomar Carneiro de Moura* Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

AV-2/30640-EM 24/07/2008- Protocolo Definitivo nº 68.754 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Procedeu-se esta averbação para ficar constando que, em virtude do resgate do domínio direto da fração ideal do terreno correspondente ao conjunto, objeto desta matrícula, junto à **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM - CODEM**, conforme registro anterior (R-1/30640), fica consolidada a plenitude da propriedade pela reunião do domínio útil ao domínio direto, em nome do proprietário **INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB**, conforme disposto no artigo 693 do Código Civil de 1916. Eu *Flávia Sousa da Silva* escrevente autorizado, averbei e subscrevo, e eu *Cleomar Carneiro de Moura* Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

R-3/30640-EM 24/07/2008- Protocolo Definitivo nº 68.754 - PROMESSA DE VENDA E COMPRA - Pela Escritura Pública de 30/12/1996, lavrada às fls 091/094 do LQ 5539 do 10º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, digitalizada neste 1º Ofício de Imóveis, para todos os fins de direito, o proprietário **INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB**, já qualificado, e devidamente representado, como promitente vendedor, e a **SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.354.068/0001-19; como promitente compradora, ajustaram e contrataram, de comum acordo, a promessa de venda e compra do imóvel, objeto desta matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula 30639 deste 1º SRI, pelo preço global de R\$=44.000,00, pagos na forma expressa e constante da referida escritura pública; sendo que as demais cláusulas, condições, encargos e obrigações constam expressos no presente instrumento público, que fica fazendo parte integrante deste registro, como se no mesmo estivesse literalmente transcrito. Foi apresentado neste 1º SRI Ofício SUSEP/DEAFI/Nº 100/2006 referente à Isenção do ITBI. Eu *Flávia Sousa da Silva* escrevente autorizado, registrei e subscrevo, e eu *Cleomar Carneiro de Moura* Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

Comarca de Belém - Pará

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial Titular

Bel. CLEOMAR CARNEIRO DE MOURA
Oficial Titular

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

CARTÓRIO "CLETO MOURA"
Comarca de Belém - Pará

R-4/30640-EM 24/07/2008- Protocolo Definitivo nº 68.754 - **VENDA E COMPRA (EFETIVAÇÃO)** - Pela Escritura Pública de 19/09/1997, lavrada às fls 062/064 do Lº 5620 do 10º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro/RJ, digitalizada neste 1º Ofício de Imóveis, para todos os fins de direito, o proprietário INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL IRB, já qualificada, por seu representante legal, tornou real, efetiva e definitiva a venda e compra do imóvel, objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel da matrícula M-30639, a compradora adquirente: **SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP**, já qualificada, sem condições suspensivas ou resolutivas; ficando desta forma a promessa de venda e compra antes registrada sob o nº **R-3/30640** cancelada e sem mais nenhum efeito, e consequentemente livre e desembaraçado este imóvel do ônus que o gravava. Eu *[Assinatura]* escrevente autorizado, registrei e subscrevo, e eu *[Assinatura]* Oficial Titular, conferi e assino dando fé.

CERTIDÃO DE TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO que, a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. nº 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

ESTA CERTIDÃO NÃO CONTÉM EMENDAS NEM RASURAS

Válido somente com o selo de segurança

- () Cleomar Carneiro de Moura - Oficial Titular
- () Marina Costa M. Andrade - Oficiala Substituta
- () Pedro Augusto da S. Gonçalves - Escrevente
- () Darla Sousa da Silva - Escrevente
- () João Batista A. Pinheiro - Escrevente
- () Léo Fabi T. da Costa - Escrevente

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Fone: (091) 3283-4810 / site: www.primeirosribelem.com.br / e-mail: faleconosco@primeirosribelem.com.br

Emitida por Darla Sousa da Silva
em 23/02/2021 às 14:25:49
Valor da Certidão: R\$ 45,85



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 172164 - SÉRIE: A - SELADO EM: 23/02/2021

CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 46127100000037730573116010

QTDATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	44.40	6.66	1.11

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO IMEDIATA - VLI

VLI MÍNIMO	0,00	R\$	119.600,00
Redução sobre o valor de avaliação:	R\$	23.100,00	-16,19%

VLI MÁXIMO	-	R\$	127.500,00
Redução sobre o valor de avaliação:	R\$	15.200,00	-10,65%

VALORES DE ENTRADA	terreno e edificações	máquinas e equipamentos	valor total da avaliação
(mercado)	142.700,45	-	R\$ 142.700,00

PARAMETROS

Mês ZERO - referente data do laudo de avaliação	<input checked="" type="checkbox"/>	abr-21
Prazos previstos para alienação	Prazo mínimo - vli máximo	Prazo máximo - vli mínimo
	1 meses	6 meses
Registre o nº 1 no campo F26		1 mes(es)
Mês da venda	mai-21	out-21
Mês final das vendas	mai-21	out-21
ITBI, sobre valor de mercado do imóvel		2,00%
Imóvel Ocupado?	NÃO	R\$0,00
Despesas cartorárias (em Reais)		R\$3.000,00
IR e CS, sobre ganho de capital		40,00%
IPTU / ITR (anual - em Reais)		R\$0,00
Custo anual com avaliação/reavaliação		R\$3.000,00
Mês de pagamento de IPTU (de 1 a 12)		1

DESPESAS MENSAS COM O IMÓVEL

Discriminação	valor	incidência
Custos jurídicos residuais	-	mensal
Manutenção/Conservação	-	mensal
Vigilância	-	mensal
Taxa mínima de Energia e Água	-	mensal
Condomínio	1.000,00	mensal
outros	500,00	mensal
Soma	1.500,00	