

TRABALHO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL REALIZADO POR SOLICITAÇÃO DO GRUPO



FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA E DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua das Prímulas, lotes 380, 381 e 382.
- **TRECHO:** Entre a Rua Construtor Severino Bezerra e a Rua Altamira Bastos.
- **GEORREFENCIAMENTO (UTM):** Centróide – LONG-252695.36 m E / LAT-9363397.32 m S.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Redinha/Zona Norte do Município.
- **MUNICÍPIO/UF:** Natal/RN.

CARACTERÍSTICAS:

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA DO TERRENO (m ²)	CONSTRUÇÃO (m ²)	OBSERVAÇÕES
Lotes comerciais	15.000,00 m ²	Sem benfeitorias	Conforme consultante

OBSERVAÇÕES:

1) Tratam-se de três lotes comerciais identificados como lotes 380, 381 e 382, com 5.000 m² cada, formando um terreno total de 15.000 m², de frente para o logradouro e de interesse da empresa *TIM*. O referido imóvel possui endereço na Rua das Prímulas, Redinha, Natal-RN.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI's de Matrículas nº 24.791, 24.792 e 24.793.

METODOLOGIA: MCDDM- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista aérea (Google Earth) do imóvel "objeto avaliando".

RESUMO DOS VALORES

MINIMO	MÉDIO	MAXIMO	LIQ NORMAL	LIQ FORÇADA
R\$ 4.292.000,00	R\$ 4.896.000,00	R\$ 5.500.000,00	R\$ 3.641.000,00	R\$ 3.293.000,00

Rio de Janeiro, 31 de dezembro de 2025.

RELATÓRIO: 225.18230-1

Rua Voluntários da Pátria, 100, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20270-010; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123
 embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a elaboração deste relatório foi realizada vistoria externa no imóvel em **dezembro/2025**.

A vistoria do local objetivou a determinação de ocupação e topografia. A vistoria externa no 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 buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as **NBR-14653-1/2011** e **NBR-14653-2/2011**, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação I 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:

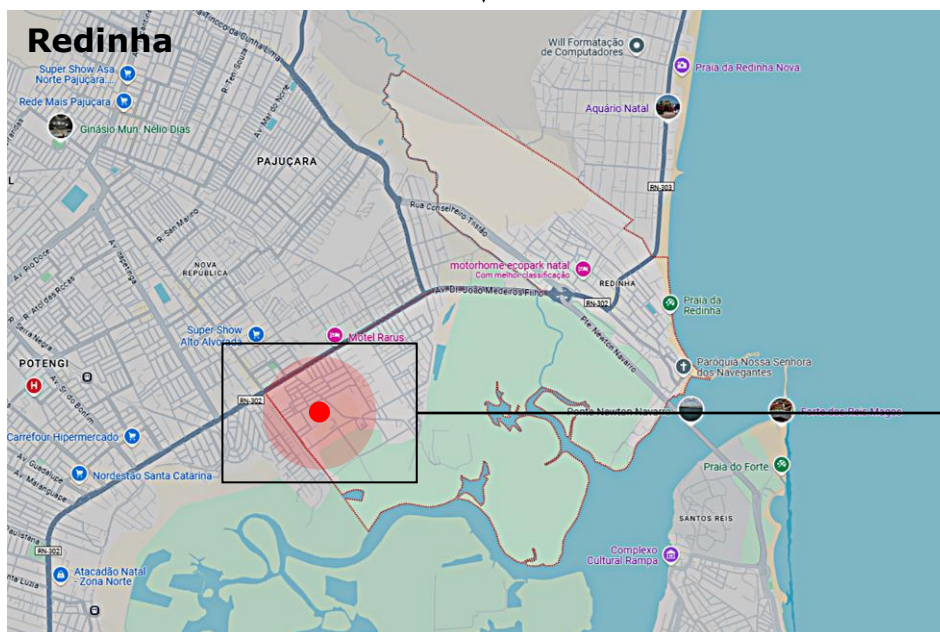
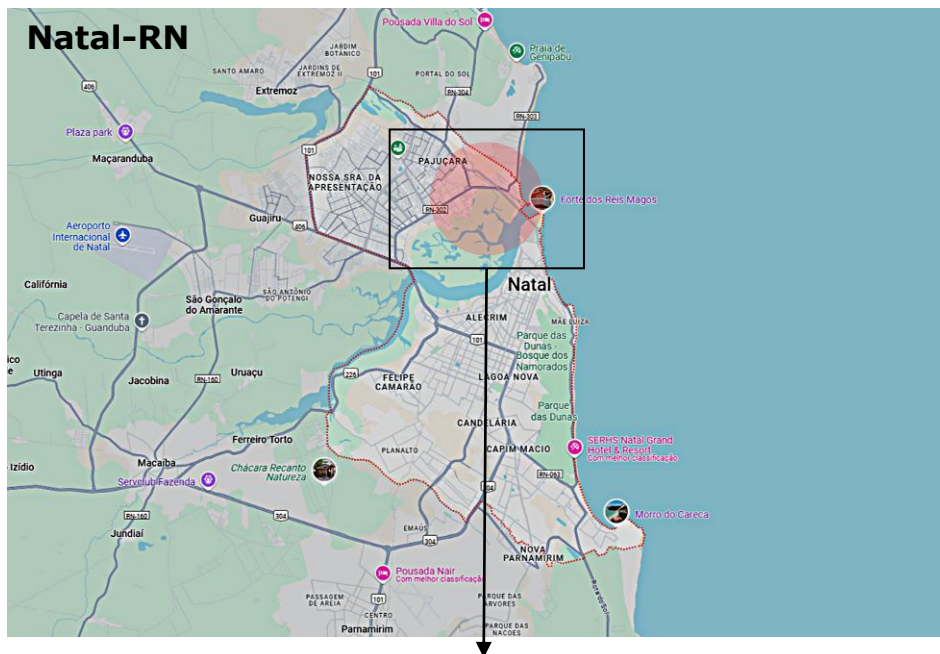
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;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

PARTE A - LOCAL

A.1 - CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL:

- **ENDEREÇO:** Rua das Prímulas, lotes 380, 381 e 382.
- **TRECHO:** Entre a Rua Construtor Severino Bezerra e a Rua Altamira Bastos.
- **GEORREFENCIAMENTO (UTM):** Centróide – LONG-252695.36 m E / LAT-9363397.32 m S.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Redinha/Zona Norte do Município.
- **MUNICÍPIO/UF:** Natal/RN.

A.2 - A REGIÃO/MAPAS DE LOCALIZAÇÃO:



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



A.4 – CONSIDERAÇÕES GERAIS: O MUNICÍPIO DE NATAL

Natal é um município, capital do estado do Rio Grande do Norte, na Região Nordeste do país. Com uma área de aproximadamente 167 km², é a segunda capital brasileira com a menor área territorial, distando 2.227 quilômetros de Brasília, a capital federal.

Fundada no Natal de 1599, às margens do Rio Potengi, que separa a Zona Norte das demais, a cidade foi ocupada por holandeses entre 1633 e 1654, período no qual foi denominada de Nova Amsterdã. Seu crescimento foi lento nos três primeiros séculos de existência. Somente a partir do século XX, Natal passou por um intenso processo de modernização e, a partir da Segunda Guerra Mundial, sua população cresceu em um ritmo mais acelerado, especialmente nas décadas de 1970 e 1980.

De acordo com a divisão do IBGE vigente desde 2017, a capital potiguar pertence às regiões geográficas intermediária e imediata de Natal. Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião de Natal, que por sua vez estava incluída na mesorregião do Leste Potiguar. Natal é a segunda menor capital brasileira em tamanho territorial, com uma área territorial de 167,401 km² (0,317% do território estadual), dos quais 99,3168 km² constituem a área urbana. Banhado pelo Oceano Atlântico a leste, Natal possui 21,61 km de litoral e se limita com os municípios de Extremoz ao norte, Parnamirim ao sul e, a oeste, Macaíba e São Gonçalo do Amarante. [

Sua localização próxima à "esquina da América do Sul" chamou a atenção do Departamento de Guerra dos Estados Unidos, que considerou Natal como "um dos quatro pontos mais estratégicos do mundo". Com o início das operações da primeira base de foguetes da América do Sul, no Centro de Lançamento da Barreira do Inferno, em Parnamirim, Natal se tornou a "Capital Espacial do Brasil". A construção da Via Costeira, uma rodovia entre o Oceano Atlântico e o Parque das Dunas que interliga as praias de Areia Preta e Ponta Negra, provocou um grande incremento no turismo local.

Com pouco mais de 750 mil habitantes (2022), Natal é o município mais populoso de seu estado, o oitavo do Nordeste e o 24º do Brasil. Sua região metropolitana, formada por outros treze municípios do Rio Grande do Norte, possui mais de 1,5 milhão de habitantes, formando a quarta maior aglomeração urbana do Nordeste e a décima nona do Brasil.

A.5 – O BAIRRO: REDINHA

Redinha é um dos sete bairros da zona norte de Natal, no estado do Rio Grande do Norte. Localizado na foz do Rio Potengi, é conhecido por abrigar a Praia da Redinha, a única da zona norte e que lhe empresta o nome, e ainda pela gíngua com tapioca, prato típico de Natal consumido no mercado público local e declarado patrimônio cultural imaterial da cidade e do estado. De acordo com o renomado historiador natalense Luís da Câmara Cascudo, o topônimo "Redinha" está associado à freguesia homônima em Portugal. Por se limitar com a localidade da Redinha Nova, uma praia no município limítrofe de Extremoz, é por vezes referido como Redinha Velha.

Tem como padroeira Nossa Senhora dos Navegantes, possuindo duas igrejas dedicadas à santa. A menor e mais antiga é uma capelinha construída por volta de 1922 e frequentada pelos pescadores locais. Em 1954, foi erguida outra igreja maior, a única de todo o Brasil feita com pedras retiradas do mar, porém com a frente de costas para o oceano, ao contrário da antiga, que até hoje continua sendo frequentada pelos pescadores.

Anualmente, a festa da padroeira é realizada no mês de janeiro, com duas procissões, uma fluvial, sobre o Rio Potengi, e outra terrestre, percorrendo algumas ruas do bairro. A Redinha também é lembrada pelo seu carnaval, com os blocos Baiacu na Vara, fundado em 1990 e sempre ocorrendo na Quarta-Feira de Cinzas, e Os Cão, mais antigo, datado de 1962, no qual os participantes se cobrem de lama em um mangue.

Com mais de 16.000 habitantes, segundo o IBGE, é o segundo bairro menos populoso da zona norte, à frente apenas de Salinas, e o vigésimo sexto dentre os 36 bairros de Natal. Boa parte de sua área está inserida na Zona de Proteção Ambiental 8 (ZPA 8), que abrange o estuário do rio Potengi e os manguezais que a recobrem, e uma área menor na ZPA 9, compreendendo os ecossistemas de dunas e lagos próximos ao Rio Doce, de acordo com o plano diretor de Natal. É neste bairro onde tem início a Avenida Dr. João Medeiros Filho (RN-302), conhecida como "Estrada da Redinha", que interliga os bairros da zona norte de Natal à BR-101. Está ligado diretamente ao restante da cidade por meio da Ponte Newton Navarro, que foi inaugurada em 2007, após pouco mais de três anos em obras.

O aspecto é cosmopolita e característico dos centros urbanos. O bairro, como um todo (não apenas no local de situação) dispõe dos melhoramentos urbanos convencionais: iluminação pública a vapor de mercúrio, pavimentação asfáltica, redes de água e de esgotos, energia elétrica, telefone, gás, coleta de lixo, entrega postal e transporte coletivo.

O bairro tem uma ótima infraestrutura e possui uma ocupação territorial diversificada. Por meio de seu sistema viário com vias transversais e longitudinais, se tem acesso a hospital, clínicas variadas, rede bancária, comércios âncoras na área de alimentos e serviços, além de um comércio subsidiário que atende bem as necessidades de quem trabalha e reside na região.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

- ILUMINAÇÃO PÚBLICA: existente.
- ENERGIA ELÉTRICA: existente, em alta e baixa tensão.
- TELEFONE: existente.
- GÁS: engarrafado/canalizado.
- ÁGUA: existente, tratada e canalizada.
- ESGOTO SANITÁRIO: existente.
- ESGOTO PLUVIAL: existente.
- COLETA DE LIXO: existente.
- SISTEMA VIÁRIO: ampla.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

- TRANSPORTES COLETIVOS: ônibus ligando o local a outros bairros da cidade, bem como a outras cidades e municípios.
- COMÉRCIO: existente no trecho.

A.6 – O LOGRADOURO DE ACESSO:

O imóvel avaliando possui endereço na **Rua das Prímulas**, num trecho entre a Rua Construtor Severino Bezerra e a Rua Altamira Bastos. Está localizado ao lado de uma unidade da Autarquia Federal SUDENE (Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste). Seu entorno apresenta uma ocupação mista, porém, predominantemente residencial.

A Rua das Prímulas é uma via predominantemente residencial. A rua conta com aproximadamente 105 domicílios, todos compostos por casas térreas, sobrados ou similares.

Além das residências, a Rua das Prímulas abriga alguns estabelecimentos, como a Escola Dominical da Assembleia de Deus, uma oficina e o Bar do Everaldo, contribuindo para a dinâmica local.

A via é urbanizada, apresentando todos os itens de equipamentos públicos disponíveis.

Em resumo, apresenta:

- Traçados altimétricos no local: regulares;
- Traçados planimétricos no local: regulares;
- Trata-se de via: com tráfego de veículos e pedestres moderado;
- Pavimentação da via: paralelepípedos;
- Pavimentação dos passeios: parcialmente cimentados e trechos gramados;
- Iluminação do logradouro: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram no aspecto geral da localidade, apresentando a maioria imóveis de ocupação residencial unifamiliar de baixo/médio padrão;
- Drenagem pluvial e esgotos sanitários: parcialmente canalizados;
- Água: canalizada / Gás: engarrafado/canalizado;
- Sistema de comunicação: telefones e internet;
- Transportes coletivos: pontos de ônibus nas imediações;
- Comércio: subsidiário no local.

A foto abaixo mostra o trecho considerado; a seta aponta o imóvel avaliando:



PARTE B – O IMÓVEL

B.1 - CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL:

Tratam-se de três lotes comerciais identificados como lotes 380, 381 e 382, com 5.000 m² cada, formando um terreno total de 15.000 m², de frente para o logradouro e de interesse da empresa *TIM*. O referido imóvel possui endereço na Rua das Primulas, Redinha, Natal-RN.

Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local.

A foto abaixo (*google Earth*) destaca a propriedade:



B.2 – O TERRENO:

MATRÍCULA Nº 24.791

DATA 11 / 07 / 1995

DOMÍNIO PLENO de **UM (01) TERRENO PRÓPRIO**, correspondente ao **LOTE NÚMERO 380** (trezentos e oitenta), situado em uma **RUA PROJETADA**, lado par, distando **38,00m** para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado "Sítio Floresta", atual bairro **POTENGI** (na **ZONA NORTE DE NATAL**), Circunscrição do Registro Imobiliário da Primeira Zona, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cujo terreno mede **5.000,00m²** de superfície, tendo os seguintes limites e dimensões:

– ao **Norte**, com a referida Rua Projetada, com **50,00m**;

- ao **Sul**, com parte do lote nº 386, também com **50,00m**;
- a **Leste**, com o lote nº 379, com **100,00m**;
- a **Oeste**, com o lote nº 381, também com **100,00m**, tudo de conformidade com a respectiva planta geral do loteamento sob o nº 112, registrado e arquivado perante este Cartório, no Livro Auxiliar nº 8-B, fls. 141/160, em data de 02 de setembro de 1957. - -

MATRÍCULA Nº 24.792

DATA 11 / 07 / 1995

DOMÍNIO PLENO de **UM (01) TERRENO PRÓPRIO**, correspondente ao **LOTE NÚMERO 381** (trezentos e oitenta e um), situado em uma **RUA PROJETADA**, lado par, distando **88,00m** para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado "Sítio Floresta", atual bairro **POTENGI** (na **ZONA NORTE DE NATAL**), Circunscrição do Registro Imobiliário da Primeira Zona, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cujo terreno mede **5.000,00m²** de superfície, tendo os seguintes limites e dimensões:

- ao **Norte**, com a referida Rua Projetada, com **50,00m**;
- ao **Sul**, com parte do lote nº 386, também com **50,00m**;
- a **Leste**, com o lote nº 380, com **100,00m**;
- ao **Oeste**, com o lote nº 382, igualmente com **100,00m**, tudo de conformidade com a respectiva

planta geral do loteamento sob o nº 112, registrado e arquivado perante este Cartório, no Livro Auxiliar nº 8-B, fls. 141/160, em data de **02.09.1957**. - -

DOMÍNIO PLENO de **UM (01) TERRENO PRÓPRIO**, correspondente ao **LOTE NÚMERO 382** (trezentos e oitenta e dois), situado em uma **RUA PROJETADA**, lado par, distando **138,00m** para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado "Sítio Floresta", atual bairro **POTENGI** (na **Zona Norte de Natal**), Circunscrição do Registro Imobiliário da **PRIMEIRA ZONA**, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cujo terreno mede **5.000,00m²** de superfície, tendo os seguintes limites e dimensões:

- ao **Norte**, com a referida Rua Projetada, com **50,00m**;
- ao **Sul**, com partes dos lotes nºs **386 e 387**, com também **50,00m**;
- a **Leste**, com o lote nº **381**, com **100,00m**;
- ao **Oeste**, com o lote nº **383**, igualmente com **100,00m**, tudo de conformidade com a respectiva

planta geral do loteamento sob o nº 112, registrado e arquivado perante este Cartório, no Livro Auxiliar nº 8-B, fls. 141/160, em data de **02 de setembro de 1957**. - -



BAIRRO

Redinha

QUADRA (*)

10050098

TIPO

Restante

BACIA

QN

ZONEAMENTO

ZONA ADENSÁVEL; ; ; ;

CA DA BACIA

1

CA MÁXIMO DO BAIRRO

2

CA DO EIXO

NA

CA PREDOMINANTE

1

COMBINAÇÃO

RD_C312

LINK

PARTE C – AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA/GERAL:

No presente caso, para a determinação do valor venal da propriedade, adotamos o **Método Evolutivo**, que incorpora o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e o **Método da Quantificação de Custos**.

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.

C.1.1. NO CASO DO TERRENO:

Para a apuração do valor do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são 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 a ser avaliada.

FATORES DE AJUSTES

Fator 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 entre 10% e 20%, 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 "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/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 Topografia

Para a análise da topografia foram utilizados índices determinados pelo IBAPE para o avaliando e os elementos de referência, aplicados ao modelo segundo expressão abaixo:

F_{topografia} = Índice avaliando/Índice elemento,

Descrição	Fator
Aclive acima de 20%	0,85
Aclive até 10%	0,95
Aclive de 10% a 20%	0,90
Declive acima de 20%	0,70
Declive até 5%	0,95
Declive de 10% a 20%	0,80
Declive de 5% a 10%	0,90
Não se aplica	1,00
Plano / praticamente plano	1,00

Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor. Incluída através do modelo abaixo:

F_{testada} = (testada do avaliando/testada do elemento pesquisado)^f,

dentro do limite de [0,80;1,20], sendo $f = 0,25$, conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

Fator Esquina

Com a finalidade de ajustar as variações de valores em relação ao número de frentes para logradouros, foi aplicado um ajuste de no máximo 15% aos elementos que não são de esquina.

Fator Outros

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 outros", para alinhar tais características.

Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, limitando os valores numa variação de $\pm 15\%$, quando necessário.

C.1.2. NO CASO DAS BENFEITORIAS:

No caso das benfeitorias 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, seu padrão construtivo e suas condições atuais de conservação, sendo os preços modulares apresentados acrescidos por índices relativos de depreciação.

C.1.3. VALOR TOTAL FINAL:

Obtido através do somatório das partes, não sendo necessário ao valor final apurado o acréscimo do índice referente ao chamado “negócio em marcha” ou “vantagem da coisa feita”, que é o elemento adicional de valor possuído que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado, em relação a outro semelhante, pois foi utilizado na avaliação para a definição dos custos da benfeitoria o padrão construtivo do Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos que já consideram tais índices.

C.1.4. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de “Fundamentação II” e “Precisão III”.

C.1.5. TABELAS AUXILIARES:

VIDA ÚTIL – CONFORME IBAPE

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20

PADRÃO CONSTRUTIVO – CONFORME IBAPE

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

		IBAPE / SP					
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2-Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3-Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4-Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.5-Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 3,49						
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960
		2.1.2-Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3-Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4-Padrão Superior Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
	Com elevador	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
	2.1.5-Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	
	2.1.6-Padrão Luxo	Acima de 3,61					
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69					
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – CONFORME TABELA DE ROSS HEIDECKE.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k"

Sendo:

1 a	novo
1,5 b	entre novo e regular
2 c	regular
2,5 d	entre regular e reparos simples
3 e	reparos simples
3,5 f	entre reparos simples e importantes
4 g	reparos importantes
4,5 h	entre reparos importantes e sem valor
5 i	sem valor

C.2 - DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL:

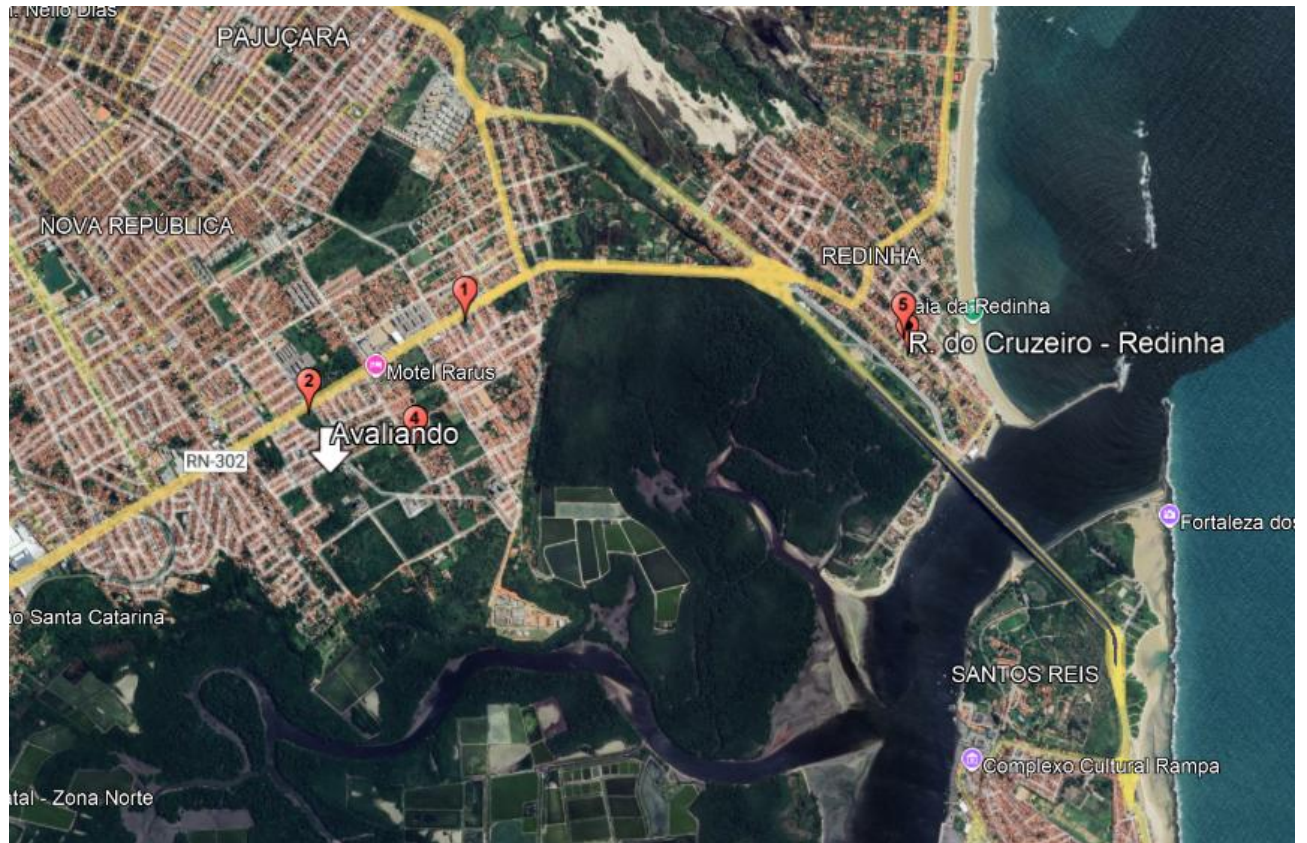
C.2.1 - VALOR DO TERRENO:

C.2.1.1 - PESQUISA DE MERCADO:

Elemento Comparativo 1	URL: -terreno-1-quartos-redinha-bairros-natal-com-garagem-2850m2-venda-RS700000-id-	Data: jan/26
	Empreendimento: Endereço: Rua Uruguai 200, Bairro: Redinha Cidade: Natal UF: RN Fonte/ telefone: Edvanio Camara (84) 99611-4100 Zonamento: Área construída (m²): 0,00 Apoio/Edícula: Total: 0,00 Área terreno (m²): 2.850,00 Testada: 30,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Nº dorm. Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: 1,0000 Preço de venda R\$ 700.000,00 R\$/m² construído R\$ 245,61 Status A VENDA Obs.:	
	URL: r/Imovel/lote-terreno-redinha-bairros-natal-10904m2-venda-RS5500000-id-27452466d Data: jan/26 Empreendimento: Endereço: Avenida Doutor João Medeiros Filho, 305 Bairro: Redinha Cidade: Natal UF: RN Fonte/ telefone: Abreu (84) 3203-3000(84) 98827-3322 Zonamento: Área construída (m²): 0,00 Apoio/Edícula: Total: 0,00 Área terreno (m²): 10.904,00 Testada: 60,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Nº dorm. Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: 1,0000 Preço de venda R\$ 5.500.000,00 R\$/m² construído R\$ 504,40 Status A VENDA Obs.: O valor desse terreno em março de 2025 era de R\$ 8.500.000,00	
	URL: br/Imovel/lote-terreno-redinha-bairros-natal-3090m2-venda-RS8000000-id-2633352783 Data: jan/26 Empreendimento: Endereço: Rua Lago das Rosas 48 Bairro: Praia da Redinha Cidade: Natal UF: RN Fonte/ telefone: Thiago Silva (84) 99931-3484 Zonamento: Área construída (m²): 0,00 Apoio/Edícula: Total: 0,00 Área terreno (m²): 3.090,00 Testada: 60,00 Topografia: Abaixo do nível da rua até 1,00 m Esquina: NÃO Nº dorm. Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: Preço de venda R\$ 800.000,00 R\$/m² construído R\$ 258,90 Status A VENDA Obs.: O valor desse terreno em março de 2025 era de R\$ 980.000,00	
	URL: re/lote-terreno-redinha-bairros-natal-com-garagem-250m2-venda-RS105000-id-2713j Data: jan/26 Empreendimento: Endereço: Rua Rio Salgado Bairro: Redinha Cidade: Natal UF: RN Fonte/ telefone: Leandro (54) (54) 99953-7879 Zonamento: Área construída (m²): 0,00 Apoio/Edícula: Total: 0,00 Área terreno (m²): 250,00 Testada: 60,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Nº dorm. Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: Preço de venda R\$ 105.000,00 R\$/m² construído R\$ 420,00 Status A VENDA Obs.:	
	URL: te-do-estado-do-rio/comercio-e-industria/galpao-aberto-com-amplo-terreno-em-corr Data: jan/26 Empreendimento: Endereço: Rua Sol Nascente 93 Bairro: Redinha Cidade: Natal UF: RN Fonte/ telefone: Abreu (84) 3203-3000(84) 98827-3322 Zonamento: Área construída (m²): 0,00 Apoio/Edícula: Total: 0,00 Área terreno (m²): 1.500,00 Testada: 20,00 Topografia: Terreno Plano Esquina: NÃO Nº dorm. Nºsuíte Nº vagas Setor Urbano: 1,0000 Preço de venda R\$ 480.000,00 R\$/m² construído R\$ 320,00 Status A VENDA Obs.:	

C.2.1.1.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:

C.2.1.1.2 - MAPA DA LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:



C.2.1.2 - VALOR VENAL DO TERRENO/TRATAMENTO DE DADOS & VALOR:

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Tipo de Edificação	Padrão Construtivo	Índice Aparente	Vida Útil	Estado de Cons.	K	CUB/ICUP (R\$/m³)	FAM	Custo Final (R\$/m²)	FOC	Sector Urbano	Testada	Topografia	Oferia	Valor Beneficiária (R\$)	Preço Pedido (R\$)
Aval.	Rua das Primulas, lotes 380, 381 e 382	15.000,00												1,0000	85,00	1,00	1,0	-	-
1	Rua Uruguaí 200,	2.850,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	-		1,0000	0,00	1		1,0000	30,00	1,00	0,90	-	700.000,00
2	Avenida Doulor João Medeiros Filho, 305	10.904,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	-			0,00	1		1,0000	60,00	1,00	0,90	-	5.500.000,00
3	Rua Lago das Fossas 48	3.090,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	-			0,00	1		0,0000	60,00	1,00	0,90	-	800.000,00
4	Rua Rio Salgado	250,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	-			0,00	1		0,0000	60,00	1,00	0,90	-	105.000,00
5	Rua Sol Nascente 93	1.500,00	Corpo Principal: 0,00 Apoio/Edícula: 0,00				-	-			0,00	1		1,0000	20,00	1,00	0,90	-	480.000,00

Nº	Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
		Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros	Fator Acumulado		
Aval.	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	221,053	1,3000	0,8125	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3125	290,14	290,14
2	453,962	0,9000	0,9234	1,0000	1,0910	1,0000	1,0000	1,0000	0,9143	415,08	415,08
3	233,010	1,2000	0,8208	1,0000	1,0910	1,0000	1,0000	1,0000	1,1118	259,05	259,05
4	378,000	1,2000	0,5994	1,0000	1,0910	1,0000	1,0000	1,0000	0,8904	336,57	336,57
5	288,000	1,2000	0,7499	1,0000	1,2000	1,0000	1,0000	1,0000	1,1499	331,17	331,17
Unitário médio	314,80	21,33%	39,89%	31,59%	28,65%	31,59%	31,59%	31,59%		326,40	326,40

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação

Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	21,33%	35,15%	Usar
Área	Obrigatório	39,89%	19,88%	Usar
Topografia	Obrigatório	31,59%	18,02%	Usar
Testada	Obrigatório	28,65%	19,14%	Usar
Profundidade	Obrigatório	31,59%	18,02%	Usar
Esquina	Obrigatório	31,59%	18,02%	Usar
Outros	Obrigatório	31,59%	18,02%	Usar

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	314,80
Desvio Padrão	99,44
Coefficiente de Variação	31,59%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	326,40
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	424,32
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	228,48

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	326,40	
Desvio Padrão	58,82	
Coefficiente de Variação	18,02%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	366,65	12,33%
Limite Inferior (R\$/m²)	286,15	-12,33%
Intervalo de Confiabilidade	24,66%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m²)	15.000,00
Unitário (R\$/m²)	326,40
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	4.896.038,92
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	4.896.000,00

LIMITE DA VALORES - INTERVALO DE CONFIANÇA

Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 4.292.000,00
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 5.500.000,00

VALOR DO TERRENO: R\$ 4.896.000,00

C.3 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ NORMAL

A **liquidez normal de um imóvel** pode ser definida como o período médio esperado para a venda do imóvel dentro das condições de mercado vigentes, considerando um preço justo e competitivo, sem a necessidade de descontos excessivos para acelerar a negociação.

Fatores que influenciam a liquidez normal de um imóvel:

1. **Localização** – Imóveis em regiões valorizadas ou com alta demanda tendem a ter maior liquidez.
2. **Preço de mercado** – O alinhamento do valor ao mercado influencia diretamente o tempo de venda.
3. **Tipo de imóvel** – Residenciais e comerciais podem ter liquidez diferente dependendo do momento econômico.
4. **Condições de financiamento** – Imóveis que permitem financiamento facilitado tendem a ser vendidos mais rapidamente.
5. **Estado de conservação** – Imóveis bem conservados e prontos para ocupação possuem maior atratividade.
6. **Demanda do mercado** – A procura por imóveis em determinado local e período pode acelerar ou retardar as vendas.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Despesas Fixas		
IPTU	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês	
Manutenção	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês	
Administração	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês	
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês	
TOTAL	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês	
Despesas Financeiras		
Taxa SELIC :	15,00% ao ano	
Inflação (IPCA 12 MESES):	4,26% ao ano	
COP = [(1,00 + Tx SELIC / 1,00 + Inflação) - 1,00]		
COP =	10,3012% ao ano	
COP = (1,00 + COP ao ano) ^ 1/12 - 1		
COP =	0,8204% ao mês	
Despesas Totais		
Despesas Totais (DT) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas		
DT = [(1,00 + COP) x (1,00 + Desp.Fixas) - 1,00]		
DT =	0,8405% ao mês sobre o valor do imóvel	
Taxa de Atratividade		
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.		
TxA =	92,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais	
CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)		
i =	0,8405% = DT	Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo do Campo de Arbítrio
VF =	-4.161.600,00	
n =	6 meses	velocidade de venda (tempo médio de absorção pelo mercado)
VLF = [(VF) / (1,00 + i) ^ n] TxA		
VLF =	R\$ 3.641.136,84	
VLF arred. =	R\$ 3.641.000,00	
Redução =	26%	

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção: 6 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)
Taxa de desconto: 0,8405 % (despesas totais)

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **26%**, resultando no valor de **R\$ 3.641.000,00**.

C.4 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA.

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta.

Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e que serão calculadas conforme planilha abaixo:

VALOR DE LIQUIDACAO FORCADA	
Despesas Fixas	
IPTU	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Administração	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
TOTAL	0,02% sobre o valor do imóvel ao mês
Despesas Financeiras	
Taxa SELIC :	15,00% ao ano
Inflação (IPCA 12 MESES):	4,26% ao ano
COP = [(1,00 + Tx SELIC / 1,00 + Inflação) – 1,00]	
COP =	10,3012% ao ano
COP = (1,00 + COP ao ano) ^ 1/12 – 1	
COP =	0,8204% ao mês
Despesas Totais	
Despesas Totais (DT) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas	
DT = [(1,00 + COP) x (1,00 + Desp.Fixas) - 1,00]	
DT =	0,8405% ao mês sobre o valor do imóvel
Taxa de Atratividade	
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.	
TxA =	92,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais
CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)	
i =	0,8405% = DT Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo do Campo de Arbítrio
VF =	-4.161.600,00
n =	18 meses velocidade de venda (tempo médio de absorção pelo mercado)
VLF = [(VF) / (1,00 + i) ^ n] TxA	
VLF =	R\$ 3.293.174,01
VLF arred. =	R\$ 3.293.000,00
Redução =	33%

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção: 18 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)
Taxa de desconto: 0,8405 % (despesas totais)

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **33%**, resultando no valor de **R\$ 3.293.000,00**.

C.4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS – TERRENO

Na definição dos valores de mercado para compra e venda da propriedade avalianda, como na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, o **grau de fundamentação** atingido foi o **Grau II** e o de **precisão** foi o **Grau III**, conforme tabelas abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		8	Itens obrigatórios atingidos: 02 e 04 no mínimo do grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança	18,02%
--	---------------

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS

TABELA 06 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa do custo direto	2	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente ao projeto padrão
2	BDI	2	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	2	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 1 e 2 no mínimo no grau II		

Enquadramento:

TABELA 07 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I



MÉTODO EVOLUTIVO

No presente trabalho foi atingido o grau de **Fundamentação II**, conforme quadro abaixo:

TABELA 10 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMNTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Estimativa valor do terreno	2	Fundamentação III no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação II no método comparativo ou no involutivo.	Fundamentação I no método comparativo ou no involutivo.
2	Estimativa no custo de reedição	2	Fundamentação III no método da quantificação de custos.	Fundamentação II no método da quantificação de custos.	Fundamentação I no método da quantificação de custos.
3	Fator de Comercialização	2	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Total pontuação atingida		6	Itens obrigatórios atingidos: 01 e 02 no mínimo do grau II		

ENQUADRAMENTO:

TABELA 11 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos nas cifras a seguir os valores apurados aplicáveis ao imóvel abaixo referenciado, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior.

- **ENDEREÇO:** Rua das Prímulas, lotes 380, 381 e 382.
- **TRECHO:** Entre a Rua Construtor Severino Bezerra e a Rua Altamira Bastos.
- **GEORREFENCIAMENTO (UTM):** Centróide - LONG-252695.36 m E / LAT-9363397.32 m S.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Redinha/Zona Norte do Município.
- **MUNICÍPIO/UF:** Natal/RN.

MINIMO	MÉDIO	MAXIMO	LIQ NORMAL	LIQ FORÇADA
R\$ 4.292.000,00	R\$ 4.896.000,00	R\$ 5.500.000,00	R\$ 3.641.000,00	R\$ 3.293.000,00

Para a obtenção deste valor 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, 31 de dezembro de 2025.

PARTE E – ANEXOS

I-FOTOS:



Vista geral dos lotes.



Vista aérea dos lotes.



Vista aérea dos lotes.



Vista aérea dos lotes.



Vista geral dos lotes.



Vista geral dos lotes.



Vista geral dos lotes.



Vista geral dos lotes.



Vista geral dos lotes.



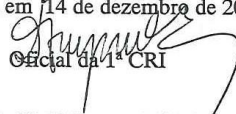
Área operacional da Tim – Não faz parte da valoração dos terrenos.

II-DOCUMENTOS:

Matrícula Nº 24.791	Comarca de Natal-RN	DATA 11 / 07 / 19 95
MATRÍCULA Nº 24.791		DOMÍNIO PLENO de UM (01) TERRENO PRÓPRIO, correspondente ao LOTE NÚMERO 380 (trezentos e oitenta), situado em uma RUA PROJETADA, lado par, distando 38,00m para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado "Sítio Floresta", atual bairro POTENGI (na ZONA NORTE DE NATAL), Circunscrição do Registro Imobiliário - da Primeira Zona, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cujo terreno mede 5.000,00m ² de superfície, tendo os seguintes limites e dimensões:- ao Norte, com a referida Rua Projetada, com 50,00m; ao Sul, com parte do lote nº 386, também com 50,00m; a Leste, com o lote nº 379, com 100,00m; e, ao Oeste, com o lote nº 381, também com 100,00m, tudo de conformidade com a respectiva planta geral do loteamento sob o nº 112, registrado e arquivado perante este Cartório, no Livro Auxiliar nº 8-B, fls. 141/160, em data de 02 de setembro - de 1957. - -
Proprietária:- EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES S/A - EMBRATEL, sociedade de economia mista, nos termos da Lei nº 5.792, de 11.07.1972 e Decreto nº 70.913, de 02.08.1972, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.530.486/0001-29 com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 1012, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. - -		
Título aquisitivo:- Foi havido pela maneira minuciosamente descrita e caracterizada na matrícula nº 24.790, integrante do Livro nº 2, de "Registro Geral", deste Cartório, observando-se o registro, o qual foi efetuado sob o nº R-2-882, perante o RGI da 2ª. Zona, desta capital. - -		
O referido é verdade e dou fê. Natal - RN, em 11 de julho de 1995.		
R-1-24.791 = Nos termos da Escritura pública de compra e venda de imóveis, lavrada em notas deste mesmo Cartório, a cargo da titular, srª. Liane Coelho Fagundes Tavares, no livro nº 944, fls. 046 a 048, em data de 06 de julho do corrente ano (1995), o imóvel de que trata a presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, FOI ADQUIRIDO pela empresa TELECOMUNICAÇÕES DO RIO GRANDE DO NORTE S/A - TELERN, subsidiária da Telecomunicações Brasileiras S/A - TELEBRÁS, com sede e foro jurídico nesta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, à Avenida Prudente de Moraes, nº 757 - Tirol, inscrita no CGC/MF sob o nº 08.408.254/0001-55, em virtude de compra feita a Empresa Brasileira de Telecomunicações S/A - EMBRATEL, qualificada acima, compra essa efetuada pelo preço combinado, certo e ajustado de R\$ 79.966,00 (setenta e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), valor mínimo, conforme decisão do Conselho de Administração da outorgante vendedora (DCA. 09/89), pagos, naquele ato, em moeda corrente e legal da República, pelo que deu a mais plena, geral, irrestrita e irrevogável quitação de paga e satisfeita, consequentemente, sem condições, incluindo-se naquele título de aquisição e valor, os imóveis das matrículas nºs. 24.790, 24.792 e 24.793 desta serventia. - - Nota:- Foram pagas e consequentemente recolhidas as Custas Judiciais referidas na Lei nº 5.286, de 30. agosto. 1984, em favor das Associações. - -		
O referido é verdade e dou fê. Natal - RN, em 11 de julho de 1995.		Oficial do Registro
R-2-24.791 = Nos termos dos seguintes instrumentos: a) Protocolo de Cisão Parcial com Incorporação, pela TELERN CELULAR S.A., de parcela cindida da TELECOMUNICAÇÕES DO RIO GRANDE DO NORTE S.A. - TELERN, datado de Brasília-DF, 19 de janeiro de 1998; == b) Ata da Assembléia Geral Extraordinária da TELERN CELULAR S.A., realizada em 30 de janeiro de 1998 (lavrada sob a forma de sumário, como faculta o art. 130, inciso 1º, da Lei nº 6.404/76), datada de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, 30 de janeiro de 1998; == c) Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Telecomunicações do Rio Grande do Norte S.A. - TELERN,		

realizada no dia 30 de janeiro de 1998(lavrada sob a forma de sumário, como faculta o art. 130, inciso 1º, da Lei nº 6.404/76), datada de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, 30 de janeiro de 1998; == d) Ata da Assembléia Geral de Constituição, realizada em 05.01.1998 (TELERN CELULAR S.A. – Em Constituição), elaborada no dia 05 de janeiro de 1998, às 15:00horas, em Brasília-DF; == e) JUSTIFICAÇÃO datada de Brasília-DF, 19 de janeiro de 1998, dirigida aos Acionistas da: Telecomunicações do Rio Grande do Norte S.A. – TELERN e da Telern Celular S.A.; == f) Laudo de Avaliação datado de 31 de dezembro de 1997, cumprindo a Lei nº 9.295, de 19 de julho de 1996 (observando-se ali o seu artigo 4º parágrafo único); == g) Verificação da Existência Física dos Bens do Ativo Permanente referente ao Sistema Móvel Celular (SMC) – BANDA A, “elaborado em dezembro/97”, pela PLANCONSULT – Planejamento e Consultoria; == h) Demonstrações Contábeis em 30 de janeiro de 1998 acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, datada de Natal, 02 de fevereiro de 1998, atribuindo-se ao imóvel objeto desta matrícula e das matrículas nºs. 24.790, 24.792 e 24.793, o valor de R\$ 94.029,57(noventa e quatro mil, vinte e nove reais e cinquenta e sete centavos), e, assim, com respaldo nos documentos relacionados nas letras “a” até “h”, tudo devidamente arquivado nesta serventia, juntamente com as Certidões Negativas de praxe, na pasta nº 105, integrante do Livro nº 2, de “Registro Geral”, letra “T”, o imóvel objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, FOI INCORPORADO através de Cisão Parcial ao patrimônio da pessoa jurídica, cuja razão social é: TELERN CELULAR S.A., com sede e foro jurídico, nesta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, à Rua Moraes Navarro, nº 2030, Lagoa Nova, CEP: 59063-430, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.973/0001-53. --

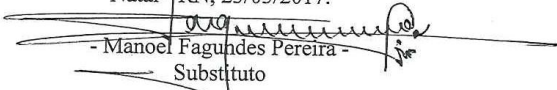
O referido é verdade e dou fé.
Natal - RN, em 14 de dezembro de 2001.-


Oficial da 1ª CRI



AV-3-24.791 = Prenotado sob o nº 99.604, em 21/03/2017 (procedimento averbatório) = Consoante requerimentos datados de São Paulo-SP, 28 de janeiro do corrente ano 2017 e 22 de fevereiro do mesmo ano, assinados por: Ricardo de Freitas Correa (OAB/SC nº 44.321) e Rodrigo Batista Santos (OAB/SP nº 333.535), na qualidade de procuradores da TIM CELULAR S.A., procede-se, assim, para todos os fins e efeitos de direito, a AVERBAÇÃO de que: através da Certidão de Endereço datada de Natal-RN: 19 de dezembro do ano de 2016, expedida pela SEMURB – Prefeitura Municipal de Natal, o terreno objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, está situado à Rua Primulas, s/n, no bairro da Redinha, zona norte, CEP. 59122-046, na Circunscrição deste Registro Imobiliário da Primeira CRI, desta Cidade/Comarca de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cadastrado no IPTU sob o nº 1.005.0098.06.1511.0000.4 e sequencial nº 51030047. Notas: a) Vê requerimento + vários outros documentos, devidamente arquivados nesta serventia, na competente pasta nº 385 – Registro Geral, Livro nº 2, letra “T”; e, b) FDJ – guia nº 7000002772634, valor: R\$88,96 + FRMP – guia nº 0000001171999, valor: R\$13,04 (incluindo-se as matrículas nºs 24.790, 24.792 e 24.793).--

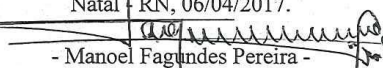
O referido é verdade e dou fé.
Natal - RN, 23/03/2017.


- Manoel Fagundes Pereira -
Substituto

Justificativa: Tendo em vista a erro material cometido, e está para corrigir o procedimento averbatório efetuado sob o nº AV-3-24.791, de que: através da Certidão de Endereço datada de Natal-RN: 19 de dezembro do ano de 2016, expedida pela SEMURB – Prefeitura Municipal de Natal, o terreno objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado está situado à Rua Primulas, s/n, no bairro da Redinha, zona norte, CEP. 59122-045, na Circunscrição deste Registro Imobiliário da Primeira CRI, desta Cidade/Comarca de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cadastrado no IPTU sob o nº 1.005.0098.06.1456.0000.9 e sequencial nº 51030039.--

Matrícula: 24.791 Pág. 02

O referido é verdade e dou fé.
Natal, RN, 06/04/2017.


 - Manoel Fagundes Pereira -
 Substituto

COMARCA DE NATAL-RN

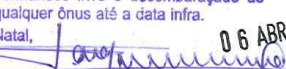
REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral - Livro nº 02

3º OFÍCIO DE NOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CRI
LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
Tabela
MANOEL FAGUNDES PEREIRA
DIANA COELHO FAGUNDES
KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
Substitutos
Lago Juazeira Altres, 532 - Natal/RN



CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente xerocópia, tem força de certidão pública de acordo com a lei 6.015 art. 19 parágrafo 1º de 31/12/73, e respectivas alterações e que o imóvel objeto da mesma permanece livre e desembaraçado de qualquer ônus até a data infra.

Natal, 06 ABR. 2017


 Manoel Fagundes Pereira
 Válido somente com o Selo de Autenticidade e Fiscalização.

Manoel Fagundes Pereira
 Substituto
 CPF 090.608.094-72
 FONE: 3211-8648

"Válido somente com o Selo de Autenticidade e Fiscalização".
 Resolução 014/2000 - T.J/RN.

LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
 MANOEL FAGUNDES PEREIRA
 DIANA COELHO FAGUNDES
 KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
 GERLENE FERREIRA DA COSTA
 ESCRIVENTE AUTORIZADA

Matrícula Nº 24.792

Comarca de Natal-RN

MATRÍCULA Nº 24.792

DATA 11 / 07 / 1995.

DOMÍNIO PLENO de UM (01) TERRENO PRÓPRIO, correspondente ao **LOTE-NÚMERO 381** (trezentos e oitenta e um), situado em uma **RUA PROJETADA**, lado par, distando 88,00m - para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado "Sitio Floresta", atual bairro POTENGI (na ZONA NORTE DE NATAL), Circunscrição do Registro Imobiliário da Primeira Zona, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cujo terreno mede 5.000,00m² de superfície, tendo os seguintes limites e dimensões:- ao Norte, com a referida Rua Projetada, com 50,00m; ao Sul, com parte do lote nº 386, também com 50,00m; a Leste, com o lote nº 380, com 100,00m; e, ao Oeste, com o lote nº 382, igualmente com 100,00m, tudo de conformidade com a respectiva planta geral do loteamento sob o nº 112, registrado e arquivado perante este Cartório, no Livro Auxiliar nº 8-B, fls. 141/160, em data de 02.09.1957. - -

Proprietária:- EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES S/A - EMBRATEL, sociedade de economia mista, nos termos da Lei nº 5.792, de 11.07.1972 e Decreto nº 70.913, de 02.08.1972, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.530.486/0001-29, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 1012, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. - -

Título aquisitivo:- Foi havido pela maneira minuciosamente descrita e caracterizada na matrícula nº 24.790, integrante do Livro nº 2, de "Registro Geral", deste Cartório, observando-se o registro, o qual foi efetuado sob o nº R-2-883, perante o RGI da 2ª. Zona, desta capital. - -

O referido é verdade e dou fê.
Natal - RN, em 11 de julho de 1995.

Guyssard
Oficial do Registro



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
Registro Geral - Livro Nº 2

R-1-24.792 = Nos termos da Escritura pública de compra e venda de imóveis, lavrada em notas deste mesmo Cartório, a cargo da titular, srª. Liane Coelho Fagundes Tavares, no livro nº 944, fls. 046 à 048, em data de 06.07.1995, o imóvel de que trata a presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, **FOI ADQUIRIDO** pela empresa **TELECOMUNICAÇÕES DO RIO GRANDE DO NORTE S/A - TELERN**, subsidiária da Telecomunicações Brasileiras S/A - TELEBRÁS, com sede e foro jurídico nesta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, à Avenida Prudente de Moraes, nº 757 - Tirol, inscrita no CGC/MF sob o nº 08.408.254/0001-55, em virtude de compra feita a Empresa Brasileira de Telecomunicações S/A - EMBRATEL, qualificada acima, compra essa efetuada pelo preço combinado, certo e ajustado de R\$ 79.966,00 (setenta e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), valor mínimo, conforme decisão do Conselho de Administração da outorgante vendedora (DCA. 09/89), pagos, naquele ato, em moeda corrente e legal da República, pelo que deu a mais plena, geral, irrestrita e irrevogável quitação de paga e satisfeita, consequentemente, **sem condições**, incluindo-se naquele título de aquisição o valor, os imóveis das matrículas nºs. 24.790, 24.791 e 24.793 desta serventia. --
Nota:- Foram pagas e consequentemente recolhidas as Custas Judiciais referidas na Lei nº 5.286, de 30 de agosto de 1984, em favor das Associações. - -

O referido é verdade e dou fê.
Natal - RN, em 11 de julho de 1995.

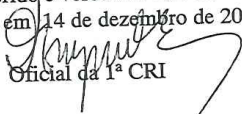
Guyssard
Oficial do Registro

R-2-24.792 = Nos termos dos seguintes instrumentos: a) Protocolo de Cisão Parcial com Incorporação, pela TELERN CELULAR S.A., de parcela cindida da TELECOMUNICAÇÕES DO RIO GRANDE DO NORTE S.A. - TELERN, datado de Brasília-DF, 19 de janeiro de 1998; == b) Ata da Assembléia Geral Extraordinária da TELERN CELULAR S.A., realizada em 30 de janeiro de 1998 (lavrada sob a forma de sumário, como faculta o art. 130, inciso 1º, da Lei nº 6.404/76), datada de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, 30 de janeiro de 1998; == c) Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Telecomunicações do Rio Grande do Norte S.A. - TELERN, realizada no dia 30 de janeiro de 1998 (lavrada sob a forma de sumário, como faculta o art. 130, inciso 1º, da Lei nº 6.404/76), datada de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, 30 de janeiro de

LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
OFICIAL
DIANA COELHO FAGUNDES BOUTH
KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
SUBSTITUTAS

1998; == d) Ata da Assembléia Geral de Constituição, realizada em 05.01.1998 (TELERN CELULAR S.A. – Em Constituição), elaborada no dia 05 de janeiro de 1998, às 15:00horas, em Brasília-DF; == e) JUSTIFICAÇÃO datada de Brasília-DF, 19 de janeiro de 1998, dirigida aos Acionistas da: Telecomunicações do Rio Grande do Norte S.A. – TELERN e da Telern Celular S.A.; == f) Laudo de Avaliação datado de 31 de dezembro de 1997, cumprindo a Lei nº 9.295, de 19 de julho de 1996 (observando-se ali o seu artigo 4º parágrafo único); == g) Verificação da Existência Física dos Bens do Ativo Permanente referente ao Sistema Móvel Celular (SMC) – BANDA A, “elaborado em dezembro/97”, pela PLANCONSULT – Planejamento e Consultoria; == h) Demonstrações Contábeis em 30 de janeiro de 1998 acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, datada de Natal, 02 de fevereiro de 1998, atribuindo-se ao imóvel objeto desta matrícula e das matrículas nºs. 24.790, 24.791 e 24.793, o valor de **R\$ 94.029,57** (noventa e quatro mil, vinte e nove reais e cinquenta e sete centavos), e, assim, com respaldo nos documentos relacionados nas letras “a” até “h”, tudo devidamente arquivado nesta serventia, juntamente com as Certidões Negativas de praxe, na pasta nº 105, integrante do Livro nº 2, de “Registro Geral”, letra “T”, o imóvel objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, FOI INCORPORADO através de Cisão Parcial ao patrimônio da pessoa jurídica, cuja razão social é: **TELERN CELULAR S.A.**, com sede e foro jurídico, nesta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, à Rua Moraes Navarro, nº 2030, Lagoa Nova, CEP: 59063-430, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.973/0001-53. --

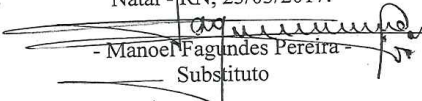
O referido é verdade e dou fé.-
 Natal - RN, em 14 de dezembro de 2001.-


 Oficial da 1ª CRI



AV-3-24.792 = Prenotado sob o nº **99.604**, em 21/03/2017 (procedimento averbatório) = Consoante requerimentos datados de São Paulo-SP, 28 de janeiro do corrente ano 2017 e 22 de fevereiro do mesmo ano, assinados por: Ricardo de Freitas Correa (OAB/SC nº 44.321) e Rodrigo Batista Santos (OAB/SP nº 333.535), na qualidade de procuradores da **TIM CELULAR S.A.**, procede-se, assim, para todos os fins e efeitos de direito, a **AVERBAÇÃO** de que: através da Certidão de Endereço datada de Natal-RN: 19 de dezembro do ano de 2016, expedida pela SEMURB – Prefeitura Municipal de Natal, o terreno objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, está situado à **Rua Primulas, s/n, no bairro da Redinha, zona norte, CEP. 59122-046**, na Circunscrição deste Registro Imobiliário da Primeira CRI, desta Cidade/Comarca de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cadastrado no IPTU sob o nº 1.005.0098.06.1511.0000.4 e sequencial nº 51030047. Notas: a) Vê requerimento + vários outros documentos, devidamente arquivados nesta serventia, na competente pasta nº **385** – Registro Geral, Livro nº 2, letra “T”; e, b) FDJ – guia nº 7000002772634, valor: R\$88,96 + FRMP – guia nº 0000001171999, valor: R\$13,04 (incluindo-se as matrículas nºs 24.790, 24.791 e 24.793).--

O referido é verdade e dou fé.
 Natal -RN, 23/03/2017.


 - Manoel Fagundes Pereira -
 Substituto

Justificativa: Tendo em vista a erro material cometido, e está para corrigir o procedimento averbatório efetuado sob o nº AV-3-24.792, de que: através da Certidão de Endereço datada de Natal-RN: 31 de outubro do ano de 2016, expedida pela SEMURB – Prefeitura Municipal de Natal, o terreno objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado está situado à **Rua Primulas, s/n, no bairro da Redinha, zona norte, CEP. 59122-045**, na Circunscrição deste Registro Imobiliário da Primeira CRI, desta Cidade/Comarca de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cadastrado no IPTU sob o nº **1.005.0098.06.1404.0000.1** e sequencial nº **51030020**.--

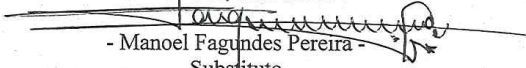
O referido é verdade e dou fé.
 Natal - RN, 06/04/2017.

COMARCA DE NATAL-RN

Matrícula: 24.792

Pág. 02

O referido é verdade e dou fé.
Natal, 06/04/2017.

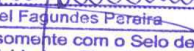

- Manoel Fagundes Pereira -
Substituto

3º OFÍCIO DE NOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CRI
LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
Tábelia
MANOEL FAGUNDES PEREIRA
DIANA COELHO FAGUNDES
KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
Substituto
Largo Jungueira Aires, 532 - Natal/RN

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente xerocópia, tem força de certidão pública de acordo com a lei 6.015 art. 19 parágrafo 1º de 31/12/73, e respectivas alterações e que o imóvel objeto da mesma permanece livre e desembaraçado de qualquer ônus até a data infra.
Natal,

06 ABR. 2017


Manoel Fagundes Pereira
Válido somente com o Selo de Autenticidade e Fiscalização.

Manoel Fagundes Pereira
Substituto
CPF 090.508.094-72
FONE: 3211-8646

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral - Livro nº 02

LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
OFICIALA
MANOEL FAGUNDES PEREIRA
DIANA COELHO FAGUNDES
KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
GERLENE DA CRUZ CADÓ DA COSTA
ESCREVENTE AUTORIZADA



Matrícula nº 24.793

Comarca de Natal-RN

MATRÍCULA Nº 24.793

DATA 11 / 07 / 19 95

DOMÍNIO PLENO de UM (01) TERRENO PRÓPRIO, correspondente ao **LOTE NÚMERO 382** (trezentos e oitenta e dois), situado em uma **RUA PROJETADA**, lado par, distando 138,00m para a estrada de rodagem para a salina, no lugar denominado "Sitio Floresta", atual bairro POTENGI (na Zona Norte de Natal), Circunscrição do Registro-Imobiliário da PRIMEIRA ZONA, desta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio G. do Norte, cujo terreno mede 5.000,00m² de superfície, tendo os seguintes limites/dimensões:- ao Norte, com a referida Rua Projetada, com 50,00m; ao Sul, com partes dos lotes nºs. 386 e 387, com também 50,00m; a Leste, com o lote nº 381, com 100,00m; e, ao Oeste, com o lote nº 383, igualmente como 100,00m, tudo de conformidade com a respectiva planta geral do loteamento sob o nº 112, registrado e arquivado perante este Cartório, no Livro Auxiliar nº 8-B, fls. 141/160, em data de 02 de setembro de 1957. - -

Proprietária:- EMPRESA BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES S/A - EMBRATEL -, sociedade de economia mista, nos termos da Lei nº 5.792, de 11.07.1972 e Decreto nº 70.913, 02.08.1972, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.530.486/0001-29, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 1012, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. - -

Título aquisitivo:- Foi havido pela maneira minuciosamente descrita e caracterizada na matrícula nº 24.790, integrante do Livro nº 2, de "Registro Geral", deste Cartório, observando-se o registro, o qual foi efetuado sob o nº R-2-884, perante o RGI da 2ª. Zona, desta capital. - -

O referido é verdade e dou fê.
Natal - RN, em 11 de julho de 1995.

[Assinatura]
Oficial do Registro



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
Registro Geral - Livro Nº 2

R-1-24.793 = Nos termos da Escritura pública de compra e venda de imóveis, lavrada em notas deste mesmo Cartório, a cargo da titular, srª. Liane Coelho Fagundes Tavares, no livro nº 944, fls. 046 à 048, em data de 06.07.1995, o imóvel de que trata a presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, **FOI ADQUIRIDO** pela empresa **TELECOMUNICAÇÕES DO RIO GRANDE DO NORTE S/A - TELERN**, subsidiária da Telecomunicações Brasileiras S/A - TELEBRAS, com sede e foro jurídico nesta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, à Av. Prudente de Moraes, nº 757 - Tirol, inscrita no CGC/MF sob o nº 08.408.254/0001-55, em virtude de compra feita a Empresa Brasileira de Telecomunicações S/A - EMBRATEL, qualificada acima, compra essa efetuada pelo preço combinado, certo e ajustado de R\$ 79.966,00 (setenta e nove mil, novecentos e sessenta e seis reais), valor mínimo, conforme decisão do Conselho de Administração da outorgante vendedora - (DCA. 09/89), pagos, naquele ato, em moeda corrente e legal da República, pelo que deu a mais plena, geral, irrestrita e irrevogável quitação de paga e satisfeita, consequentemente, sem condições, incluindo-se naquele título de aquisição o valor, os imóveis das matrículas nºs. 24.790, 24.791 e 24.792 desta serventia. --
Nota:- Foram pagas e consequentemente recolhidas as Custas Judiciais referidas na Lei nº 5.286, de 30 de agosto de 1984, em favor das Associações. - -

O referido é verdade e dou fê.
Natal - RN, em 11 de julho de 1995.

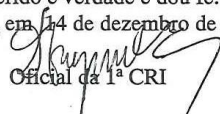
[Assinatura]
Oficial do Registro

R-2-24.793 = Nos termos dos seguintes instrumentos: a) Protocolo de Cisão Parcial com Incorporação, pela TELERN CELULAR S.A., de parcela cindida da TELECOMUNICAÇÕES DO RIO GRANDE DO NORTE S.A. - TELERN, datado de Brasília-DF, 19 de janeiro de 1998; == b) Ata da Assembléia Geral Extraordinária da TELERN CELULAR S.A., realizada em 30 de janeiro de 1998 (lavrada sob a forma de sumário, como faculta o art. 130, inciso 1º, da Lei nº 6.404/76), datada de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, 30 de janeiro de 1998; == c) Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Telecomunicações do Rio Grande do Norte S.A. - TELERN, realizada no dia 30 de janeiro de 1998 (lavrada sob a forma de sumário, como faculta o art. 130,

LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
OFICIAL
DIANA COELHO FAGUNDES BOUTH
KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
SUBSTITUTAS

inciso 1º, da Lei nº 6.404/76), datada de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, 30 de janeiro de 1998; == d) Ata da Assembléia Geral de Constituição, realizada em 05.01.1998 (TELERN CELULAR S.A. – Em Constituição), elaborada no dia 05 de janeiro de 1998, às 15:00horas, em Brasília-DF; == e) JUSTIFICAÇÃO datada de Brasília-DF, 19 de janeiro de 1998, dirigida aos Acionistas da: Telecomunicações do Rio Grande do Norte S.A. – TELERN e da Telern Celular S.A.; == f) Laudo de Avaliação datado de 31 de dezembro de 1997, cumprindo a Lei nº 9.295, de 19 de julho de 1996 (observando-se ali o seu artigo 4º parágrafo único); == g) Verificação da Existência Física dos Bens do Ativo Permanente referente ao Sistema Móvel Celular (SMC) – BANDA A, “elaborado em dezembro/97”, pela PLANCONSULT – Planejamento e Consultoria; == h) Demonstrações Contábeis em 30 de janeiro de 1998 acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, datada de Natal, 02 de fevereiro de 1998, atribuindo-se ao imóvel objeto desta matrícula e das matrículas nºs. 24.790, 24.791 e 24.792, o valor de R\$ 94.029,57 (noventa e quatro mil, vinte e nove reais e cinquenta e sete centavos), e, assim, com respaldo nos documentos relacionados nas letras “a” até “h”, tudo devidamente arquivado nesta serventia, juntamente com as Certidões Negativas de praxe, na pasta nº 105, integrante do Livro nº 2, de “Registro Geral”, letra “T”, o imóvel objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, FOI INCORPORADO através de Cisão Parcial ao patrimônio da pessoa jurídica, cuja razão social é: TELERN CELULAR S.A., com sede e foro jurídico, nesta cidade de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, à Rua Moraes Navarro, nº 2030, Lagoa Nova, CEP: 59063-430, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.973/0001-53. --

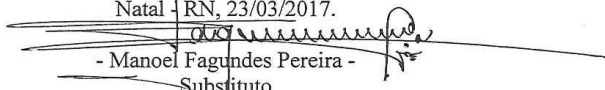
O referido é verdade e dou fé.
Natal - RN, em 14 de dezembro de 2001.-


Oficial da 1ª CRI



AV-3-24.793 = Prenotado sob o nº 99.604, em 21/03/2017 (procedimento averbatório) = Consoante requerimentos datados de São Paulo-SP, 28 de janeiro do corrente ano 2017 e 22 de fevereiro do mesmo ano, assinados por: Ricardo de Freitas Correa (OAB/SC nº 44.321) e Rodrigo Batista Santos (OAB/SP nº 333.535), na qualidade de procuradores da TIM CELULAR S.A., procede-se, assim, para todos os fins e efeitos de direito, a AVERBAÇÃO de que: através da Certidão de Endereço datada de Natal-RN: 19 de dezembro do ano de 2016, expedida pela SEMURB – Prefeitura Municipal de Natal, o terreno objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado, está situado à Rua Primulas, s/n, no bairro da Redinha, zona norte, CEP. 59122-046, na Circunscrição deste Registro Imobiliário da Primeira CRI, desta Cidade/Comarca de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cadastrado no IPTU sob o nº 1.005.0098.06.1511.0000.4 e sequencial nº 51030047. Notas: a) Vê requerimento + vários outros documentos, devidamente arquivados nesta serventia, na competente pasta nº 385 – Registro Geral, Livro nº 2, letra “T”; e, b) FDJ – guia nº 7000002772634, valor: R\$88,96 + FRMP – guia nº 0000001171999, valor: R\$13,04 (incluindo-se as matrículas nºs 24.790, 24.791 e 24.792).--

O referido é verdade e dou fé.
Natal - RN, 23/03/2017.


- Manoel Fagundes Pereira -
Substituto

Justificativa: Tendo em vista a erro material cometido, e está para corrigir o procedimento averbatório efetuado sob o nº AV-3-24.793, de que: através da Certidão de Endereço datada de Natal-RN: 19 de dezembro do ano de 2016, expedida pela SEMURB – Prefeitura Municipal de Natal, o terreno objeto da presente matrícula, inicialmente descrito e caracterizado está situado na TV sem denominação, s/n, no bairro da Redinha, zona norte, CEP. 59000-000, na Circunscrição deste Registro Imobiliário da Primeira CRI, desta Cidade/Comarca de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, cadastrado no IPTU sob o nº 1.005.0098.02.1354.0000.4 e sequencial nº 41030010.--

O referido é verdade e dou fé.
Natal - RN, 06/04/2017.

COMARCA DE NATAL-RN

Matrícula: 24.793

Pág. 02

O referido é verdade e dou fé.
Natal - RN, 06/04/2017.

~~Manoel Fagundes Pereira~~
- Manoel Fagundes Pereira -
Substituto

3º OFÍCIO DE NOTAS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CRI
LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
Tabella
MANOEL FAGUNDES PEREIRA
DIANA COELHO FAGUNDES
KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
Substituto
Largo Junqueira Aires, 532 - Natal/RN

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente xerocópia, tem força de certidão pública de acordo com a lei 6.015 art. 19 parágrafo 1º de 31/12/73, e respectivas alterações e que o imóvel objeto da mesma permaneça livre e desembaraçado de qualquer ônus até a data infra.

Natal,

06 ABR. 2017

~~Manoel Fagundes Pereira~~

Válido somente com o Selo de Autenticidade e Fiscalização.

Manoel Fagundes Pereira
Substituto
CPF 090.508.094-72
FONE: 3211-8548

REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral - Livro nº 02

LIANE COELHO FAGUNDES TAVARES
OFICIALA
MANOEL FAGUNDES PEREIRA
DIANA COELHO FAGUNDES
KARINA COELHO FAGUNDES SANTOS
GERLENE DA CRUZ CADO DA COSTA
ESCREVENTE AUTORIZADA



Válido somente com o Selo de Autenticidade e Fiscalização.
Resolução 014/2000 - TJRN.