

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Endereço:
Rua Manoel Barata, 581, Distrito: Icoaraci, Cidade: Belém, Estado: Pará

Proprietário:
WWRA-Administradora de Negócios e Carteira de Cobrança Ltda.

Data:
Junho/2007.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

OBJETO:

Imóvel: Terreno

Endereço: Rua Manoel Barata, 581.

Distrito: Icoaraci Cidade: Belém Estado: Pará

Proprietário: WWRA – Administradora de Negócios e Carteira de Cobrança Ltda

CARACTERÍSTICAS GERAIS:

TERRENO:

Área: 5.445,00m².

AVALIAÇÃO:

METODOLOGIA UTILIZADA:

Terreno: Método Direto Comparativo de Dados de Mercado

VALOR ADOTADO:

R\$- 541.000,00 (quinhentos e quarenta e um mil reais)

Belém, 30 de junho de 2007

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. INTERESSADO:

WWRA – Administradora de Negócios e Carteira de Cobrança Ltda.

2. PROPRIETÁRIO:

WWRA – Administradora de Negócios e Carteira de Cobrança Ltda.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel urbano, constituído por terreno, com benfeitorias de pequeno porte, localizado na Rua Manoel Barata, 581, perímetro compreendido entre as travessas Cristovão Colombo e São Roque, com frondos projetado para Rua Padre Júlio Maria, Vila de Icoaraci, Distrito e Comarca de Belém-Pará.

4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA:

Cópia da Escritura Pública de Venda e Compra, Livro 32-B, Folha 113, Cartório Chermont – 1o Ofício de Notas, Belém-PA, datado de 28 de maio de 2004.

Comprador: WWRA – Administradora de Negócios e Carteira de Cobrança Ltda.

Obs.: Não foram efetuadas outras investigações específicas relativas a defeitos em títulos, ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem com o objetivo deste trabalho.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

5.1 TERRENO:

O terreno encontra-se localizado na Rua Manoel Barata, 581, região central de Icoaraci, próximo a Sede da Administração Municipal.

Icoaraci, distrito de Belém, está localizada as margens do rio com praias, constituindo-se uma região com clima agradável, ocupada de forma diversificada nos segmentos: residencial (conjuntos habitacionais e casas/prédios uni e multi familiares); comércio e serviço os mais diversos e indústria com destaque para o polo industrial.

Nas rodovias de acesso a Icoaraci (Arthur Bernardes e Augusto Montenegro), também se verifica o mesmo modelo de ocupação.

A região é provida de toda infra-estrutura urbana, redes de água e esgoto, rede de eletricidade e telefônica, inclusive celular. É servida por transportes coletivos e todos os equipamentos comunitários, tais como escolas, rede bancária, hospitais, clínicas de saúde, supermercados, clubes, áreas de lazer, etc.

O logradouro possui pavimentação asfáltica, passeio para pedestres, arborização etc...

O terreno possui superfície relativamente plana com discreto declive (sentido frente x fundos).

Conforme descrição constante nos documentos de propriedade, as dimensões do terreno são as seguintes:

Frente (Rua Manoel Barata):	66,00 m;
Lateral Direita (3 elementos):	66,00 m / 33,00 m / 33,00m;
Fundos:	33,00 m;
Área do Terreno:	5.445,00 m²

5.2 BENFEITORIAS:

As benfeitorias constam de muro de contorno em alvenaria rebocada e pintada e uma edificação térrea de apoio, destinada a abrigo da vigilância.

Muito embora as benfeitorias existentes apresentem valor de mercado, as mesmas são expressivamente insignificantes diante do valor da parcela de terreno.

Considerando também que a maioria das amostras apresentam pequenas benfeitorias, o valor das mesmas será admitido como incluso na parcela do terreno.

É oportuno ressaltar que a utilização do terreno, com vocação para empreendimentos de médio/grande porte, certamente não contemplará o aproveitamento das benfeitorias citadas.

Desta forma as benfeitorias não foram consideradas diretamente na formação do valor e portanto não serão mensuradas.

As fotografias e levantamento arquitetônico, ilustram a descrição do bem.

6. OBJETIVO:

Estimativa do valor de mercado do bem, inclusive para fins de garantia bancária.

7. DATA DA VISTORIA:

O imóvel avaliando foi vistoriado em 14 de junho de 2007, e são desta data as constatações deste Laudo.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário em Belém, Icoaraci e adjacências, embora represente uma aplicação de baixo risco, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, durante a última década, revelou um desaquecimento relativamente a outras alternativas de investimentos com maior rentabilidade. Medidas mais recentes do governo, estimulando o crédito imobiliário/habitacional a taxas de juros atrativas, certamente poderá reverter a situação.

Por outro lado, o imóvel, é um lote urbano com boas dimensões e excelente localização para a região de Icoaraci, o que, certamente, favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para os mais diversos segmentos (habitacional, comércio e/ou serviço).

Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, não sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com a do lote avaliando. Esta singularidade, certamente é um fator valorizador do bem.

Estima-se que a velocidade média de negociação seja de 8 (oito) meses, ou seja, levam em média oito meses do momento em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados.

8.1 LIQUIDEZ:

O bem avaliando, por seu porte, potencial de aproveitamento, bem como por seu valor de mercado, apresenta liquidez média/baixa.

9. METODOLOGIA EMPREGADA:

O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Laudo, foi o Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido.

O Método Direto Comparativo de Dados de Mercado é utilizado, quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico. É o método mais representativo do comportamento de mercado.

Foram também observados os seguintes parâmetros:

9.1 Obediência ao preceito Contábil da Evidenciação – o elemento patrimonial foi examinado considerando que possui capacidade potencial de geração de receitas e por isso descrito detalhadamente e reavaliado;



9.2 Obediência ao Princípio Contábil da Continuidade – o bem ora reavaliado, possui capacidade física e econômica de geração de garantias e resultados, e possui vida econômica justificável, logo, necessária a atualização contábil e patrimonial em decorrência do seu expressivo valor.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Terreno (Lotes):

Período da Pesquisa: maio de 2007

Dados Amostrais:

Admite-se que as informações foram fornecidas de boa fé e por isso são confiáveis.

Obs.: As referências quanto às fontes utilizadas (Telefones, e datas), encontram-se relacionadas no anexo.

11 CÁLCULOS AVALIATIVOS:

Através do Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, foi adotado o Processo de "Inferência Estatística", cujos Modelo de Regressão, parâmetros e resultados, obtidos pelo do Software Sisren® encontram-se em anexo.

Regressão: $Y = f(X_1, X_2, \dots, X_n)$, isto é,
Y é função de X_1, X_2, \dots, X_n , onde:"
Y = Variável Dependente (ou explicada)
 X_1, X_2, \dots, X_n = Variáveis Independentes (ou explicativas)

- Variável Dependente (Y):
 $Y = R\$/m^2 =$ Valor Unitário do Bem (em $R\$/m^2$ de área de terreno)

- Variáveis Independentes:
 $X_1 = AT =$ área total do terreno - variável quantitativa (em m^2);
 $X_2 =$ Setor Urbano = Local = variável qualitativa:
Escala adotada: 1= inferior,6= superior;

As Variáveis Independentes do imóvel avaliando são:

$X_1 =$ Área = 5.445,00 m^2 ;
 $X_2 =$ Local = 4,0

Variável Dependente (Y):
 $Y = R\$\text{-}87,83/m^2$.
Intervalo para 80% de Confiança:
Limite Inferior = $R\$\text{-}77,06/m^2$
Limite Superior = $R\$\text{-}99,31/m^2$



Adotando-se o valor, no limite superior, justificado por sua localização e infraestrutura existente (benfeitorias, muros etc...), teremos:

Valor Terreno (V):

$$V = R\$-99,31/m^2 \times 5.445,00m^2 = R\$-540.742,95$$

V= R\$ 541.000,00 em números redondos.

12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Enquadramento	Pts.
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	26 amostras, maior que $6(k+1)$, onde k é o nº de variáveis independentes	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis com modfelação e foto	3
5	Extrapolação	Não Admitida	3
6	Nível de significância máximo p/ a rejeição de hipótese nula de cada regressor	Menor que 10%	3
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	Menor que 1%	3

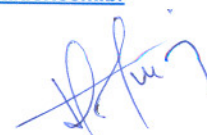
Considerando que a pontuação obtida foi de 28 pontos, o **grau de fundamentação** encontrado foi o **máximo**, ou seja **3**, de acordo com a ABNT NBR 14653-2.

13. GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR:

Considerando que a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou menor que 30%, a estimativa do valor obteve o **grau máximo, 3**, de acordo com a ABNT NBR 14653-2.

14. RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

É dos profissionais **ALBERT GABBAY**, Engenheiro Civil, CREA/PA 2464-D, Professor Adjunto da Universidade Federal do Pará – UFPA, Engenheiro Avaliador credenciado junto ao Banco da Amazônia S/A – BASA; **HÉBER LAVOR MOREIRA**, Contador, CRC/PA nº 3121, Professor Adjunto da Universidade Federal do Pará – UFPA, Consultor de Empresas e Perito Contábil Judicial, **PAULO ROBERTO PAMPLONA PIMENTA**, Engenheiro Civil, CREA/PA 2736-D, Engenheiro Avaliador e Perito Judicial.



15. CONCLUSÃO:

O valor avaliado para o Imóvel urbano, constituído por terreno, com benfeitorias de pequeno porte, localizado na Rua Manoel Barata, 581, perímetro compreendido entre as travessas Cristovão Colombo e São Roque, com frondos projetado para Rua Padre Júlio Maria, Vila de Icoaraci, Distrito e Comarca de Belém-Pará, referente ao mês de junho de 2007, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item anterior, ou seja, **R\$ 541.000,00** (quinhentos e quarenta e um mil reais), valor este representativo de mercado, atendendo a a ABNT NBR 14653-2.

16. ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é a expressão da verdade e confere com o item patrimonial examinado, apto a surtir os efeitos legais a que se propõe.

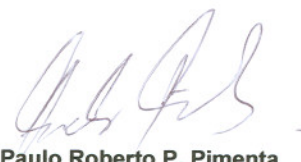
Belém, 29 de junho de 2007.



Albert Gabbay
Eng. Civil
CREA/PA 2464-D
Perito Avaliador



Héber Lavor Moreira
Contador
CRC.PA nº 3121
Perito Contábil Judicial



Paulo Roberto P. Pimenta
Eng. Civil
CREA/PA 2736-D
Perito Avaliador

Anexos:

1. Documentação Fotográfica do imóvel avaliando;
2. Pesquisa e Documentação Fotográfica das Amostras;
3. Tratamento Estatístico Inferencial do Modelo;
4. Documentos de Propriedade do Imóvel

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

IMÓVEL:

RUA MANOEL BARATA, 581, ICOARACI, BELÉM-PA.

PROPRIETÁRIO:

WWRA - ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS E CARTEIRA DE COBRANÇA LTDA

DATA:

JUNHO DE 2007



Vista do Lote (pelo Logradouro de Frente)



Vista Logradouro (Manoel Barata)



Vista Frente (pelo interior do Lote)



Vista Fundos



Vista Lateral Esquerda





Vista Lateral Direita


OFERTA DE TERRENOS: ANANINDEUA, BR-316, ICOARACI - JUNHO/07


Dado	Endereço	Fonte	Área	V. Oferta	V. Unit
1	Br - 316 próximo ao HSBC	Lib 13/05/07 / 3088-0669	4.400,00	650.000,00	147,73
2	Av. Mário Covas - em frente ao Gree Garden	Lib 13/05/07 / Azevedo Barbosa - 32997000	16.000,00	800.000,00	50,00
3	BR 316, em frente Lago Azul	Lib 13/05/07 - Aruan do Carmo- 32490167	28.000,00	2.000.000,00	71,43
4	Rua 2 de Junho	Lib 13/05/07 - 32498927	3.150,00	60.000,00	19,05
5	Rua 2 de Junho, px a BR 316 em frente Hospital	Lib 13/05/07 - 32552200 / 88228372	5.520,00	300.000,00	54,35
6	Rua 2 de Junho, px Jardim Amazônia	Local 18/06/07 - 81298072	2.100,00	60.000,00	28,57
7	Rua 2 de Junho, px Jardim Amazônia	Lib 13/05/07 - Mirandas Imóveis- 32557276	1.700,00	80.000,00	47,06
8	BR 316, Km 8, em frente Salesiano	Lib 13/05/07 - 30870609	37.000,00	1.000.000,00	27,03
9	Distrito Industrial, px Engeplan	Lib 13/05/07 - 30870609	20.000,00	180.000,00	9,00
10	Distrito Industrial de Ananindeua	Lib 13/05/07-Talles Almeida- 30324416	50.000,00	250.000,00	5,00
11	Rua João Canuto 30m da BR	Local 12/06/07 - 8822-8372	1.500,00	200.000,00	133,33
12	Rua Zacharias de Assunção antigo C Eng.	Local 18/06/07-Propriedade Imóveis- 32223764	7.661,00	1.000.000,00	130,53
13	Distrito Industrial px fim da linha	Lib 13/05/07 - Mirandas Imóveis- 32557276	3.150,00	50.000,00	15,87
14	Estrada do Maguary em frente Just Trabalho	Local 12/06/07 - 8822-8372	8.350,00	550.000,00	65,87
15	BR 316 px Alça Viária	Diário 13/05/07- Barcessat Imóveis - 32019500	60.000,00	1.280.000,00	21,33
16	BR 316 px Posto 2000	Diário 13/05/07- Edvaldo - 32340619	28.900,00	100.000,00	3,46
17	Estrada do Maguari px Just Eleitoral	Diário 13/05/07- Edvaldo - 32340619	450,00	100.000,00	222,22
18	BR 316 ao lado Bradesco	Local 12/06/07- Miranda Imóveis - 32557276	1.700,00	1.000.000,00	588,24
19	Br - 316 km - 3 em frente a Churasc. Tucuruvi	Lib 17/06/07 - Augusto - 81216525	23.806,00	6.000.000,00	252,04
20	Rod. Br - 316 km - 8,5 frente Mercado Munic.	Local - Antonio Junior - 81529740	2.850,00	700.000,00	245,61
21	Rd Augusto Montenegro - Icoaraci	Local 12/06/07 - Albuquerque Imóveis- 32734505	720,00	90.000,00	125,00
22	Rd Augusto Montenegro, Km 9 - Icoaraci	Local 12/06/07 - Marlene Azevedo - 32129920	25.350,00	2.000.000,00	78,90
23	Augusto Montenegro ao lado Assemb de Deus	Local 12/06/07 - Joaquim Araújo - 32239397	1.584,00	180.000,00	113,64
24	Padre Júlio Maria c/ Cruzeiro - Icoaraci	Local 12/06/07 - Aruan do Carmo - 32490167	9.804,00	900.000,00	91,80
25	Augusto Montenegro px Polimix	Local 12/06/07 - Ivan Cartolino - 81537015	750,00	85.000,00	113,33
26	Augusto Montenegro px Café Liberal	Local 12/06/07 - Barcessat Imóveis - 32019500	14.950,00	2.100.000,00	140,47


OFERTA DE TERRENOS: ANANINDEUA, BR-316, ICOARACI - JUNHO/07


Dado	1	FOTO
Endereço	Br - 316 próximo ao HSBC	
Área (m2)	4.400,00	
Preço Total (R\$)	650.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	147,73	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 / 3088-0669	

Dado	2	FOTO
Endereço	Av. Mário Covas - em frente ao Gree Garden	
Área (m2)	16.000,00	
Preço Total (R\$)	800.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	50,00	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 / Azevedo Barbosa - 32997000	


Dado	3	FOTO
Endereço	BR 316, em frente Lago Azul	
Área (m2)	28.000,00	
Preço Total (R\$)	2.000.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	71,43	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 - Aruan do Carmo- 32490167	


Dado	4	FOTO
Endereço	Rua 2 de Junho	
Área (m2)	3.150,00	
Preço Total (R\$)	60.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	19,05	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 - 32498927	


Dado	5	FOTO
Endereço	Rua 2 de Junho, px a BR 316 em frente Hospital	
Área (m2)	5.520,00	
Preço Total (R\$)	300.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	54,35	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 - 32552200 / 88228372	


Dado	6	FOTO
Endereço	Rua 2 de Junho, px Jardim Amazônia	
Área (m2)	2.100,00	
Preço Total (R\$)	60.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	28,57	
Fonte / Data	Local 18/06/07 - 81298072	


OFERTA DE TERRENOS: ANANINDEUA, BR-316, ICOARACI - JUNHO/07


Dado	7	FOTO
Endereço	Rua 2 de Junho, px Jardim Amazônia	
Área (m2)	1.700,00	
Preço Total (R\$)	80.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	47,06	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 - Mirandas Imóveis- 32557276	

Dado	8	FOTO
Endereço	BR 316, Km 8, em frente Salesiano	
Área (m2)	37.000,00	
Preço Total (R\$)	1.000.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	27,03	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 - 32565470	


Dado	9	FOTO
Endereço	Distrito Industrial, px Engeplan	
Área (m2)	20.000,00	
Preço Total (R\$)	180.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	9,00	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 - 30870609	


Dado	10	FOTO
Endereço	Distrito Industrial de Ananindeua	
Área (m2)	50.000,00	
Preço Total (R\$)	250.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	5,00	
Fonte / Data	Lib 13/05/07-Talles Almeida- 30324416	


Dado	11	FOTO
Endereço	Rua João Canuto 30m da BR	
Área (m2)	1.500,00	
Preço Total (R\$)	200.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	133,33	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - 8822-8372	


Dado	12	FOTO
Endereço	Rua Zacharias de Assunção antigo C Eng.	
Área (m2)	7.661,00	
Preço Total (R\$)	1.000.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	130,53	
Fonte / Data	Local 18/06/07-Propriedade Imóveis- 32223764	


OFERTA DE TERRENOS: ANANINDEUA, BR-316, ICOARACI - JUNHO/07


Dado	13	FOTO
Endereço	Distrito Industrial px fim da linha	
Área (m2)	3.150,00	
Preço Total (R\$)	50.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	15,87	
Fonte / Data	Lib 13/05/07 - Mirandas Imóveis- 32557276	

Dado	14	FOTO
Endereço	Estrada do Maguary em frente Just Trabalho	
Área (m2)	8.350,00	
Preço Total (R\$)	550.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	65,87	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - 8822-8372	


Dado	15	FOTO
Endereço	BR 316 px Alça Viária	
Área (m2)	60.000,00	
Preço Total (R\$)	1.280.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	21,33	
Fonte / Data	Diário 13/05/07- Barcessat Imóveis - 32019500	


Dado	16	FOTO
Endereço	BR 316 px Posto 2000	
Área (m2)	28.900,00	
Preço Total (R\$)	100.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	3,46	
Fonte / Data	Diário 13/05/07- Edvaldo - 32340619	


Dado	17	FOTO
Endereço	Estrada do Maguari px Just Eleitoral	
Área (m2)	450,00	
Preço Total (R\$)	100.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	222,22	
Fonte / Data	Local 12/06/07- Beni	


Dado	18	FOTO
Endereço	BR 316 ao lado Bradesco	
Área (m2)	1.700,00	
Preço Total (R\$)	1.000.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	588,24	
Fonte / Data	Local 12/06/07- Miranda Imóveis - 32557276	


OFERTA DE TERRENOS: ANANINDEUA, BR-316, ICOARACI - JUNHO/07


Dado	19	FOTO
Endereço	Br - 316 km - 3 em frente a Churasc. Tucuruvi	
Área (m2)	23.806,00	
Preço Total (R\$)	6.000.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	252,04	
Fonte / Data	Lib 17/06/07 - Augusto - 81216525	

Dado	20	FOTO
Endereço	Rod. Br - 316 km - 8,5 frente Mercado Munic.	
Área (m2)	2.850,00	
Preço Total (R\$)	700.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	245,61	
Fonte / Data	Local - Antonio Junior - 81529740	


Dado	21	FOTO
Endereço	Rd Augusto Montenegro - Icoaraci	
Área (m2)	720,00	
Preço Total (R\$)	90.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	125,00	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - Albuquerque Imóveis- 32734505	


Dado	22	FOTO
Endereço	Rd Augusto Montenegro, Km 9 - Icoaraci	
Área (m2)	25.350,00	
Preço Total (R\$)	2.000.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	78,90	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - Marlene Azevedo - 32129920	

Dado	23	FOTO
Endereço	Augusto Montenegro ao lado Assemb de Deus	
Área (m2)	1.584,00	
Preço Total (R\$)	180.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	113,64	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - Joaquim Araújo - 32239397	

Dado	24	FOTO
Endereço	Padre Júlio Maria c/ Cruzeiro - Icoaraci	
Área (m2)	9.804,00	
Preço Total (R\$)	900.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	91,80	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - Aruan do Carmo - 32490167	

OFERTA DE TERRENOS: ANANINDEUA, BR-316, ICOARACI - JUNHO/07

Dado	25	FOTO
Endereço	Augusto Montenegro px Polimix	
Área (m2)	750,00	
Preço Total (R\$)	85.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	113,33	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - Ivan Cartolino - 81537015	

Dado	26	FOTO
Endereço	Augusto Montenegro px Café Liberal	
Área (m2)	14.950,00	
Preço Total (R\$)	2.100.000,00	
Preço Unitário(R\$/m2)	140,47	
Fonte / Data	Local 12/06/07 - Barcessat Imóveis - 32019500	

Dado	Endereço	Complemento	Área Total	Local	Valor Unit...
1	Br - 316 próximo ao HSBC	Lib 13/05/07 / 3088	4.400,00	5,00	147,73
2	Av. Mário Covas - em frente ao...	Lib 13/05/07 / Azev	16.000,00	4,00	50,00
3	BR 316, em frente Lago Azul	Lib 13/05/07 - Aruan	28.000,00	5,00	71,43
4	Rua 2 de Junho	Lib 13/05/07 - 32498	3.150,00	3,00	19,05
5	Rua 2 de Junho, px a BR 316 e...	Lib 13/05/07 - 32552	5.520,00	4,00	54,35
6	Rua 2 de Junho, px Jardim Am...	Local 18/06/07 - 812	2.100,00	3,00	28,57
7	Rua 2 de Junho, px Jardim Am...	Lib 13/05/07 - Miran	1.700,00	3,00	47,06
8	BR 316, Km 8, em frente Salesi...	Lib 13/05/07 - 30870	37.000,00	4,00	27,03
9	Distrito Industrial, px Engeplan	Lib 13/05/07 - 30870	20.000,00	2,00	9,00
10	Distrito Industrial de Ananindeua	Lib 13/05/07-Talles	50.000,00	2,00	5,00
11	Rua João Canuto 30m da BR	Local 12/06/07 - 882	1.500,00	4,00	133,33
12	Rua Zacharias de Assunção ant...	Local 18/06/07-Propr	7.661,00	4,00	130,53
13	Distrito Industrial px fim da linha	Lib 13/05/07 - Miran	3.150,00	2,00	15,87
14	Estrada do Maguary em frente ...	Local 12/06/07 - 882	8.350,00	4,00	65,87
15	BR 316 px Alça Viária	Diário 13/05/07- Bar	60.000,00	1,00	21,33
16	BR 316 px Posto 2000	Diário 13/05/07- Edv	28.900,00	1,00	3,46
17	Estrada do Maguari px Just Elei...	Diário 13/05/07- Edv	450,00	4,00	222,22
18	BR 316 ao lado Bradesco	Local 12/06/07- Mira	1.700,00	6,00	588,24
19	Br - 316 km - 3 em frente a C...	Lib 17/06/07 - Augus	23.806,00	6,00	252,04
20	Rod. Br - 316 km - 8,5 frente ...	Local - Antonio Juni	2.850,00	5,00	245,61
21	Rd Augusto Montenegro - Icoar...	Local 12/06/07 - Alb	720,00	3,00	125,00
22	Rd Augusto Montenegro, Km 9 ...	Local 12/06/07 - Mar	25.350,00	3,00	78,90
23	Augusto Montenegro ao lado A...	Local 12/06/07 - Joa	1.584,00	4,00	113,64
24	Padre Júlio Maria c/ Cruzeiro - ...	Local 12/06/07 - Aru	9.804,00	4,00	91,80
25	Augusto Montenegro px Polimix	Local 12/06/07 - Iva	750,00	3,00	113,33
26	Augusto Montenegro px Café Li...	Local 12/06/07 - Bar	14.950,00	4,00	140,47

Resultados Estatísticos

Modelo

Dados e Variáveis

Dados = 26

Dados Considerados = 26

Variáveis = 3

Variáveis Consideradas = 3

Coefficientes da Regressão/Função Estimativa

Correlação = 1 - 0,9084761 / 0,9114867

Determinação = 1 - 0,8253288 / 0,8308081

R2 Ajustado = 1 - 0,8101400 / 0,8160957

Testes de Hipóteses

F Calculado = 54,34

Significância Modelo = 0,01

D Calculado =

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 65%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 92%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 2,2019

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Método de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
Área Total	$1/x^{1/2}$	4,43	0,02
Local	x^2	9,22	0,01
Valor Unitário	$x^{1/2}$		

Função Estimativa

Modelo :

Função Estimativa:

Valor Unitário = (
+0,05549782493
+170,6463856 / Área Total^{1/2}
+0,4377453312 * Local²)²

Variável	Valor Médio	T Observado	Coef.Equação	Forma	Cresc
Área Total	13822,8846	4,43	+170,646	1/x ^{1/2}	-6,59
Local	3,5769	9,22	+0,437745	x ²	52,69
Valor Unitário	50,5182	T-Indep	+0,0554978	x ^{1/2}	

Análise de Sensibilidade

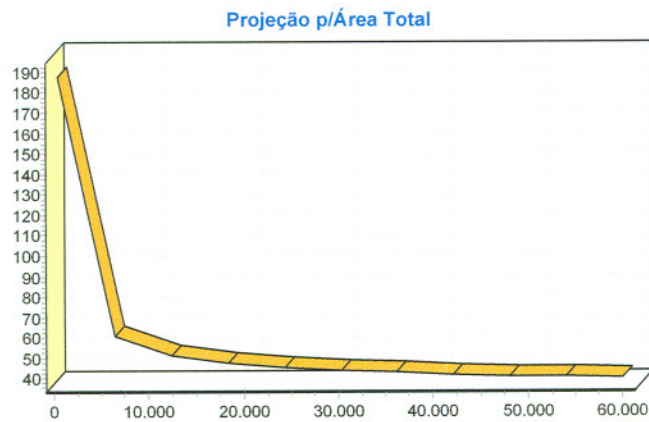
Modelo :

Variável: Área Total

Amplitude: de 450 a 60000

Valor Médio: 13822,9

Valores Calculados: de 187,704 a 40,3586



Análise de Sensibilidade

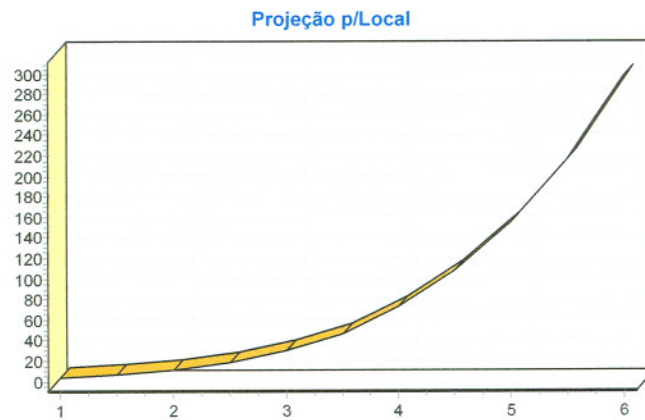
Modelo :

Variável: Local

Amplitude: de 1 a 6

Valor Médio: 3,57692

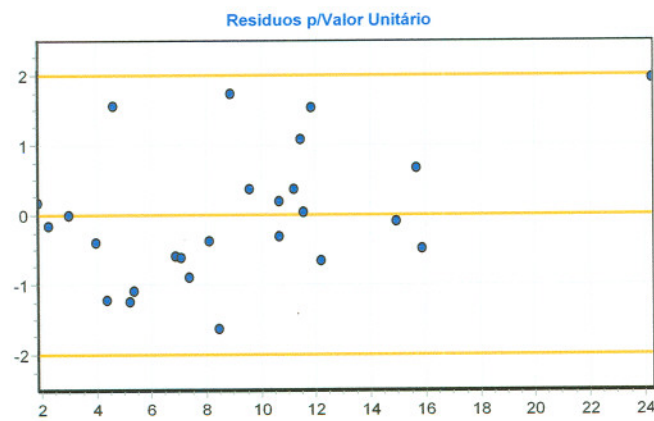
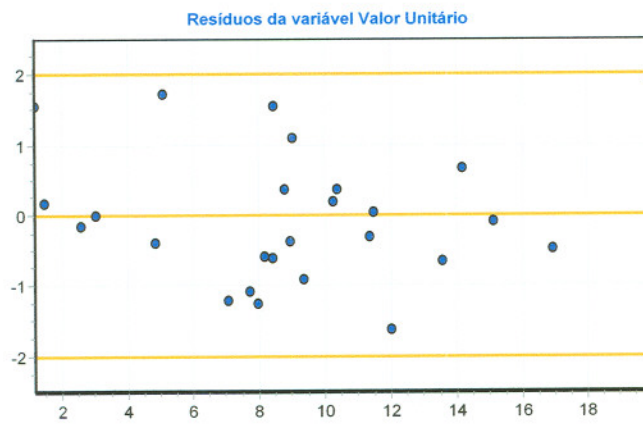
Valores Calculados: de 3,78178 a 298,107



Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
1	147,73	184,19	-36,46	-24,68	-0,64
2	50,00	70,70	-20,70	-41,40	-0,60
3	71,43	144,45	-73,02	-102,23	-1,62
4	19,05	49,50	-30,45	-159,84	-1,21
5	54,35	87,53	-33,18	-61,06	-0,90
6	28,57	59,58	-31,01	-108,55	-1,07
7	47,06	66,16	-19,10	-40,59	-0,57
8	27,03	63,14	-36,11	-133,62	-1,24
9	9,00	9,07	-0,07	-0,87	-0,00
10	5,00	6,60	-1,60	-32,06	-0,15
11	133,33	131,45	1,87	1,40	0,03
12	130,53	81,16	49,36	37,82	1,09
13	15,87	23,49	-7,62	-48,03	-0,39
14	65,87	79,68	-13,81	-20,97	-0,36
15	21,33	1,41	19,91	93,36	1,55
16	3,46	2,24	1,21	35,22	0,16
17	222,22	228,12	-5,90	-2,65	-0,08
18	588,24	398,12	190,11	32,31	1,95
19	252,04	286,29	-34,25	-13,59	-0,47
20	245,61	201,51	44,09	17,95	0,67
21	125,00	107,22	17,77	14,22	0,37
22	78,90	25,67	53,22	67,45	1,73
23	113,64	128,75	-15,11	-13,30	-0,31
24	91,80	77,13	14,66	15,97	0,36
25	113,33	104,57	8,75	7,72	0,19
26	140,47	71,48	68,98	49,10	1,54

Análise dos Resíduos

Modelo :



Projeção de Valores

Modelo

Endereço

Logradouro: Rua Manoel Barata, 581

Complemento: entre Tvs.Cristovão Colombo e São Roque

Bairro: Icoaraci

Município: Belém

UF: Pará

Variáveis

Área Total = 5445,00

Local = 4,00

Valor unitário

Máximo (13,07%): 99,31

Médio: 87,83

Mínimo (12,26%): 77,06

Valor total

Máximo:

Médio:

Mínimo:

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



**Cartório
Chermont**
1º Ofício de Notas
Dr. ZENO VELOSO
Tabelião

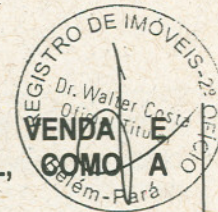


LIVRO: **32 - B**

FOLHA: **113**

Escritura Pública

**ESCRITURA PÚBLICA DE
COMPRA DE BEM IMÓVEL,
SEGUIR SE DECLARA:-**



Saibam quantos virem esta Escritura Pública que aos vinte e oito (28) dias do mês de maio do ano dois mil e quatro (2004), nesta cidade de Belém, Capital do Estado do Pará, Brasil, em o meu Cartório, sito à Travessa Frutuoso Guimarães, 227, perante mim, Tabelião Substituta, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, de um lado, como OUTORGANTES VENDEDORES: **MARIA DAS GRAÇAS ABRAHÃO COSTA**, brasileira, viúva, do lar, portadora da identidade nº 1.187.022-SSP/PA e do CPF/MF nº 127.039.232-87, residente e domiciliada na Rua Manoel Barata, 581, Icoaraci; **ROGÉRIO ABRAHÃO PAMPOLHA**, autônomo, portador da identidade nº 3198636-SSP/PA e do CPF/MF nº 636.636.272-68, e sua mulher, **RAFAELA MARIA SALES PAMPOLHA**, comerciária, portadora da identidade nº 3.458.493-SSP/PA e do CPF/MF nº 636.211.342-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 2 de Dezembro, 890, Icoaraci; **JOSÉ NAZARENO SAUMA ABRAHÃO**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da identidade nº 47666-SSP/PA e do CPF/MF nº 093.873.072-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Travessa Cristóvão Colombo, 39 (altos), Icoaraci; **MIGUEL SAUMA ABRAHÃO**, comerciante, portador da identidade nº 940302-SSP/PA e do CPF/MF nº 093.235.542-00 e sua mulher, **ODETE DO SOCORRO DE SOUZA ABRAHÃO**, funcionária pública, portadora da identidade nº 2414078-2ªvia-SSP/PA e do CPF/MF nº 245.327.382-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Travessa Cristóvão Colombo, nº 39, Icoaraci; **MARIA DE NAZARÉ ABRAHÃO DOS SANTOS**, do lar, portadora da identidade nº 4630899-SSP/PA e do CPF/MF nº 127.024.472-87, e seu marido, **ULISSES DOS SANTOS JÚNIOR**, petroleiro, portador da identidade nº 4.630.897-SSP/PA e do CPF/MF nº 029.029.312-04, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Travessa Carneiro da Rocha, 110, Icoaraci; **MARIA FELÍCIA ABRAHÃO DE SOUZA**, do lar, portadora da identidade nº 1.382.366-SSP/PA e do CPF/MF nº 127.026.332-34, e seu marido, **WILSON SAMPAIO DE SOUZA**, mecânico, portador da identidade nº 1.771.002-2ªvia-SSP/PA e do CPF/MF nº 042.541.802-25, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Travessa Paes de Carvalho, 39, Icoaraci, todos neste ato representados por seu bastante procurador, **JORGE SAUMA ABRAHÃO**, abaixo qualificado e identificado, nos termos da procuração pública, datada de 29.04.2004, lavrada às fls. 007, do livro 82, do Cartório do Único Ofício de Icoaraci, Distrito e Comarca desta Capital; e **JORGE SAUMA ABRAHÃO**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da identidade nº 2.740.526-SSP/PA e do CPF/MF nº 106.079.272-91, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida José Bonifácio, 788/401, bairro São Braz; e, de outro lado, como OUTORGADA COMPRADORA **WWRA - ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS E CARTEIRA DE COBRANÇA LTDA.**, com sede nesta cidade, na Travessa São Pedro, 616, altos, sala 04, bairro Batista Campos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.029.068/0001-80, neste ato

representada por seus sócios, **WILTON CAMARA DE SOUSA PIO**, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade nº 1348296-SSP/PA e do CPF/MF nº 042.002.332-15, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Visconde de Sousa Franco, nº 866, ap. 1601, bairro do Reduto, e **RICARDO WASHINGTON SOUSA PIO**, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade nº 1355672-SSP/PA e do CPF/MF nº 174.419.782-20, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Visconde de Sousa Franco, nº 866, ap. 801, bairro do Reduto, nos termos da Escritura Pública de Constituição da referida sociedade, datada de 27.11.2003, lavrada às fls. 0048, do livro 26-B, destas Notas, devidamente arquivada na JUCEPA sob o nº 15200851350, em 01.12.2003; os presentes juridicamente capazes, conhecidos entre si e de mim Tabela Substituta, do que dou fé. Então, pelos OUTORGANTES VENDEDORES, por seu procurador, me foram feitas as seguintes declarações: Que são legítimos proprietários e possuidores do imóvel constante do **TERRENO EDIFICADO sob o número 581**, situado na Rua Manoel Barata, trecho compreendido entre as Travessas Cristóvão Colombo e São Roque, com fundos projetados para a Rua Padre Júlio Maria, na Vila de Icoaraci, antiga Vila Pinheiro, Distrito e Comarca desta Capital, medindo 66,00 de frente, e de fundos: lateral direita formada de três elementos: o primeiro, perpendicular à linha de frente, em direção aos fundos, com 66,00m; o segundo, perpendicular ao primeiro, para dentro do terreno, com 33,00; e o terceiro e último elemento, perpendicular ao segundo, até a linha de fundos, com 33,00m; lateral esquerda com 99,00m, tendo a linha travessão dos fundos 33,00m de largura, totalizando a área de 5.445,00m², confinando com quem de direito; imóvel esse, **que é parte destacada de maior porção**, que os Outorgantes Vendedores adquiriram da Herança de Said José Abrahão, nos termos do Formal de Partilha, datado de 19.04.2004, extraído dos autos do inventário e partilha dos bens deixados pelo *de cujus*, processado no Juízo de Direito da Primeira Vara Cível, de Icoaraci, exercida pela dra. Ezilda Pastana Mutran, homologado por sentença datada de 20 de janeiro de 2003, prolatada pelo dr. Raimundo Rodrigues Santana, MM. Juiz então respondendo pela citada Vara, transitada livremente em julgado, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício, desta Comarca, no livro 2-IJ, às fls. 76, sob a matrícula 76, registro R.01, em 04.05.2004. Que, pela presente Escritura e nos melhores termos de direito, os OUTORGANTES VENDEDORES, os ausentes por seu procurador, fazem venda real, efetiva e definitiva à OUTORGADA COMPRADORA, **WWRA – ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS E CARTEIRA DE COBRANÇA LTDA.**, do imóvel anteriormente descrito, com todas as suas benfeitorias, acessões, construções e servidões, que se acha totalmente livre e desembaraçado de ônus, encargos e de procedimentos judiciais, pelo preço certo e ajustado de **R\$-200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS)**, do atual padrão monetário, representado por quatro (04) Notas Promissórias, no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), cada uma, vencível a primeira no dia vinte e oito (28) de julho de dois mil e quatro (2004); a segunda no vinte e oito (28) de agosto de dois mil e quatro (2004); a terceira no dia vinte e oito (28) de setembro de dois mil e quatro (2004) e a quarta e última no dia vinte e oito (28) de outubro de dois mil e quatro (2004), todas emitidas



**Cartório
Chermont**
1º Ofício de Notas
Dr. ZENO VELOSO
Tabelião



LIVRO: **32 - B**

FOLHA: **114**



Escritura Pública

em favor do Outorgante Vendedor **JORGE SAUMA ABRAHÃO**, em caráter **pro soluto**, as quais ficam indissolúvelmente vinculadas à presente escritura pública, pelo que os OUTORGANTES VENDEDORES dão à COMPRADORA, plena, geral, definitiva, irrevogável e irreatável quitação do citado preço, e cedem e transferem à OUTORGADA COMPRADORA todo o domínio, posse, direitos, senhorio e ação que até então exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que a OUTORGADA COMPRADORA dele use, goze, possua e disponha livremente, como seu que é e fica sendo, de ora em diante, por força desta Escritura e da Cláusula "Constituti", comprometendo-se e obrigando-se os VENDEDORES, por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer esta venda boa, de paz, firme e valiosa, em todo e qualquer tempo, em juízo e fora dele, pondo a COMPRADORA a paz e a salvo de quaisquer dúvidas e contestações futuras e respondendo, sempre, pela autoria e evicção de direito. Pela OUTORGADA COMPRADORA, por seus representantes, é declarado ante mim Tabelião Substituta que aceita a presente Escritura em seus expressos termos. Assim outorgaram, pediram e aceitaram. **RESGATE DE ENFITEUSE:** Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM. 1ª Via. GUIA nº 2145. RECIBO DE RESGATE. PROCESSO Nº 001027/2004. REGISTRO CODEM. LIVRO: 12. FOLHA: 194. A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM – CODEM, sociedade de economia mista com sede nesta Capital, à Avenida Nazaré, número 708, inscrita no CNPJ sob o nº 04.977.583/0001-66, através da Portaria nº 070/2002 – DE, datada de 27/12/2002, concede o RESGATE DA ENFITEUSE prevista no Art. 693 do Código Civil de 1916, combinado com o Art. 2038 do Código Civil vigente, a sra. MARIA DAS GRAÇAS ABRAHÃO COSTA, titular do domínio útil do terreno, sito na Rua Manoel Barata, nº 581, bairro Cruzeiro, nesta capital, medindo o terreno que é foreiro à CODEM, 58,05 de frente, 66,16-25,79-33,75 de lateral direita, 98,75 de lateral esquerda, 30,59m de linha de travessão, com uma área de 4827,22m², registrado às folhas 76 do livro 21J, matrícula M76, em data de 4/5/2004 do Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício, desta Comarca. Que havendo recebido o valor total abaixo discriminado a título de Resgate de Enfiteuse, o senhorio direto dá plena e geral quitação ao titular do domínio útil e cede os direitos enfiteúticos que detinha sobre o referido terreno, transmitindo-lhe a propriedade plena, e, conseqüentemente, direito e ação, domínio, posse e servidões ativas, para que o considere plenamente seu, ficando o oficial de registro autorizado a registrar a consolidação do domínio pleno, retificar qualquer ato porventura existente anteriormente, consolidando-se, assim, o direito irrestrito da propriedade na posse do enfiteuta, remida que fica a enfiteuse que gravava o supra descrito imóvel. Despesas. Valor Total Pensões: (10 pensões): R\$0,10. Valor Total Resgate de Enfiteuse: R\$5.523,57. Valor total despesas: R\$5.523,67. Recebemos a quantia abaixo autenticada mecanicamente. Data Emissão: 26/5/2004. AUT: 28/05/04CX0001 COO 015268 5.523,67. **ITBI - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (referente à enfiteuse):** Declaram as partes contratantes que, de acordo com o art. 6º da Lei nº 7.933, de 29.12.1998, publicado no DOM nº 9096, em 07.10.1999, que

dispõe sobre isenções tributárias do Município de Belém e dá outras providências, e de acordo com o valor de R\$5.523,67, o resgate ora efetivado está isento do pagamento do ITBI. **IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS:** Declaro eu tabeliã substituta que me foi apresentado o documento comprobatório de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, expedido pela Prefeitura Municipal de Belém, no valor de R\$4.000,00, conforme processo nº 017599/2004, datado de 18.05.2004. **FOROS e SERVIÇOS EXECUTADOS:-** Foi apresentado o recibo de pagamento dos foros, do período de 1970/2004, no valor de R\$0,69, bem como o recibo de pagamento dos serviços executados, no valor de R\$524,38, ambos expedidos pela CODEM, conforme processo nº 001027/2004. **IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO:** Foram apresentadas as Certidões Negativas de débito do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel objeto desta escritura, expedidas pela Prefeitura Municipal de Belém – Secretaria Municipal de Finanças, em data de 25.05.2004, provando estar o citado bem imóvel quite com o referido imposto, no período de 1999 a 2003. **CERTIDÕES NEGATIVAS: DO IMÓVEL:** Certifico que me foi apresentada a Certidão Negativa de Ônus Reais, tendo como objeto o imóvel acima descrito, expedida pelo Registro de Imóveis 2º Ofício, desta Comarca, em data de 06.05.2004; Certidões Negativas de Penhoras e outros ônus, expedidas pelos Depositários Públicos 1º e 2º Ofícios, desta Comarca, datadas de 13.05.2004; **EM NOME DOS OUTORGANTES VENDEDORES PROPRIETÁRIOS:** Certidões Negativas do Distribuidor, Contador e Partidor do Juízo, Ubiraci da Rocha Sidrim, referentes a Ações Cível, Comercial ou Fazendária, Fazenda Pública Estadual e Municipal, e Curatela, Interdição ou Tutela, datadas de 04.05.2004; Certidões Negativas de Distribuição, referentes a Ações e Execuções Cíveis e Criminais, expedidas pela Justiça Federal, em 05.05.2004; bem como foram apresentadas as Certidões Negativas das 14 Varas da Justiça do Trabalho da 8ª Região, ficando estas em poder da Outorgada Compradora; ficando os documentos e as demais certidões arquivados neste cartório, aceitos pela adquirente e, em cópias autenticadas, acompanharão o traslado desta escritura, tudo nos termos dos parágrafos 2º e 3º do artigo 1º, da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1.985. Com base e confiança nas declarações solenes dos VENDEDORES, de que o imóvel objeto desta Escritura está absolutamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, encargos, procedimentos, ações, taxas e tributos de qualquer espécie e natureza, e tendo sido apresentadas as certidões negativas, acima aludidas, a COMPRADORA, por seus representantes, dispensa a apresentação de outras certidões, responsabilizando-se os VENDEDORES, por si, seus herdeiros e sucessores, pela boa-fé, autenticidade e veracidade das declarações prestadas nesta Escritura Pública. As partes contratantes assumem inteira responsabilidade pela procedência e veracidade dos papéis e documentos que, respectivamente, apresentaram para a lavratura desta Escritura, garantindo, sob as penas da lei, que são todos bons e legítimos. Os Outorgantes declaram, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto desta escritura, nem títulos protestados em seus nomes, bem como não têm dívidas ou obrigações que possam



**Cartório
Chermont**
1º Ofício de Notas
Dr. ZENO VELOSO
Tabelião




LIVRO: 32 - B

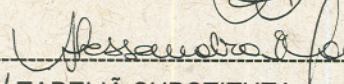
FOLHA: 115

Escritura Pública

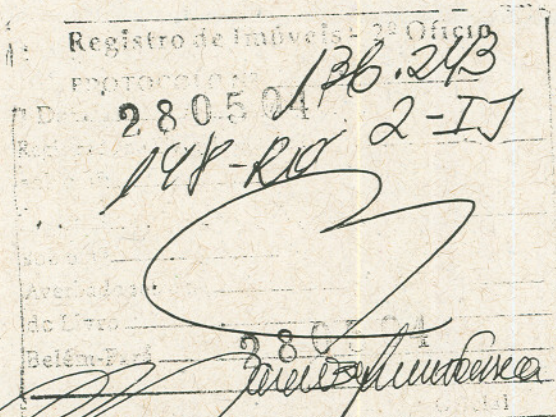
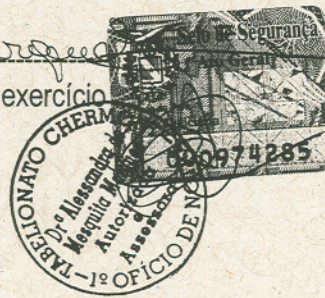


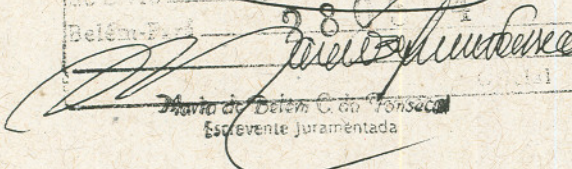
comprometer ou tornar duvidoso o presente negócio jurídico. E, lida às partes que a acharam conforme, assinam a presente, perante mim Tabeliã Substituta, do que dou fé. Eu,  Tabeliã Substituta, recebi as declarações, redigi, trasladei, subscrevo e assino, em público e raso. Belém, 28 de maio de 2004. (a) OUTORGANTES VENDEDORES: P.p. **JORGE SAUMA ABRAHÃO. JORGE SAUMA ABRAHÃO.** /// PELA OUTORGADA COMPRADORA, WWRA - ADMINISTRADORA DE NEGÓCIOS E CARTEIRA DE COBRANÇA LTDA.: **WILTON CAMARA DE SOUSA PIO. RICARDO WASHINGTON SOUSA PIO.** CONFORME O ORIGINAL. TRASLADADA NA MESMA DATA.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE


TABELIÃ SUBSTITUTA, em exercício

He/Ar.




Zeno Veloso
Escritor Juramentada

