



Número: **8084241-73.2025.8.05.0001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **2ª V EMPRESARIAL DE SALVADOR**

Última distribuição : **15/05/2025**

Valor da causa: **R\$ 55.011.327,71**

Assuntos: **Limitada**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
RBF IMPORTACAO E COMERCIO DE SISTEMAS ELETRICOS E ELETRONICOS LTDA - EPP (AUTOR)	
	RENATO BASTOS BRITO (ADVOGADO) ANTONIO CESAR PEREIRA JOAU E SILVA (ADVOGADO) FELIPE VIEIRA BATISTA (ADVOGADO) DANIEL CARVALHO BAHIA (ADVOGADO)
RUSCELLO PARTICIPACOES LTDA (AUTOR)	
	RENATO BASTOS BRITO (ADVOGADO) ANTONIO CESAR PEREIRA JOAU E SILVA (ADVOGADO) FELIPE VIEIRA BATISTA (ADVOGADO) DANIEL CARVALHO BAHIA (ADVOGADO)

Outros participantes	
Ministério Público do Estado da Bahia (TERCEIRO INTERESSADO)	
VIVANTE GESTAO E ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA (PERITO DO JUÍZO)	
	ARMANDO LEMOS WALLACH (ADVOGADO)
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ESTADO DA BAHIA (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE SALVADOR (TERCEIRO INTERESSADO)	
TERCEIROS INTERESSADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FERNANDA ELISSA DE CARVALHO AWADA (ADVOGADO) DAVID SOMBRA PEIXOTO (ADVOGADO) RENATO CHAGAS CORREA DA SILVA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
512365337	31/07/2025 18:29	Petição	Petição
512365338	31/07/2025 18:29	Doc. 01 - Plano de Recuperação Judicial Grupo RL	Outros documentos
512365339	31/07/2025 18:29	Doc. 02 - Demonstração de Viabilidade	Outros documentos
512365340	31/07/2025 18:29	Doc. 03 - Laudo de Avaliação - Imobilizado (1 de 5)	Outros documentos
512365341	31/07/2025 18:29	Doc. 03 - Laudo de Avaliação - Imobilizado (2 de 5)	Outros documentos

51236 5342	31/07/2025 18:29	Doc. 03 - Laudo de Avaliação - Imobilizado (3 de 5)	Outros documentos
51236 5343	31/07/2025 18:29	Doc. 03 - Laudo de Avaliação - Imobilizado (4 de 5)	Outros documentos
51236 5344	31/07/2025 18:29	Doc. 03 - Laudo de Avaliação - Imobilizado (5 de 5)	Outros documentos
51236 5345	31/07/2025 18:29	Doc. 04 - Minuta do Edital de Convocação (art. 53, p.u)	Outros documentos
51236 5346	31/07/2025 18:29	Doc. 05 - DAJE Edital e Comp. de Pagamento	Outros documentos

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA
EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR, ESTADO DA BAHIA.**

PROCESSO N. 8084241-73.2025.8.05.0001

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA. e RUSCELLO PARTICIPAÇÕES LTDA., devidamente qualificadas nos autos do processo de Recuperação Judicial epigrafado, vêm, tempestivamente¹, perante Vossa Excelência, com fulcro no art. 53 da Lei n. 11.101/05, bem como em atenção ao “item II.9” da r. decisão de Id. 502566685, apresentar o seu Plano de Recuperação Judicial (**Doc. 01**), acompanhado do laudo de viabilidade econômica (**Doc. 02**) e do laudo econômico-financeiro de avaliação do seu ativo imobilizado (**Doc. 03**).

Além disso, em cumprimento ao comando judicial supracitado, requer a juntada da minuta sugestiva do edital de convocação de credores para apresentação de eventuais objeções ao plano ora apresentado (*vide* art. 53, § único da Lei n. 11.101/05) (**Doc. 04**) – o qual será encaminhado para a Serventia desse MM. Juízo, bem como para o Ilmo. Administrador Judicial através dos respectivos correios eletrônicos –, bem como do DAJE de publicação do referido edital no Diário de Justiça Eletrônico e do respectivo comprovante de pagamento (**Doc. 05**).

Nestes termos, pede deferimento.

Salvador/BA, 31 de julho de 2025

ANTÔNIO CESAR JOAU E SILVA

OAB/BA 9.332

RENATO BASTOS BRITO

OAB/BA 19.746

FELIPE VIEIRA BATISTA

OAB/BA 33.178

DANIEL CARVALHO BAHIA

OAB/BA 73.977

¹ Considerando que a r. decisão que deferiu o processamento desta recuperação judicial foi disponibilizada no Diário de Justiça Nacional em 29/05/2025, tem-se que o prazo de 60 (sessenta dias) corridos para apresentação do plano de recuperação judicial, tal como determinado pelo art. 53, *caput*, da Lei n. 11.101/05, começou a fluir no dia 02/06/2025 e se encerra, portanto, no dia de hoje, 31/07/2025.



GRUPO RL

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

*Plano de Recuperação Judicial (PRJ)
elaborado em atendimento ao art. 53
da Lei 11.101/2005, para
apresentação nos autos do processo
nº 8084241-73.2025.8.05.0001 em
trâmite na 2ª Vara Empresarial da
Comarca de Salvador-Ba.*

Salvador/BA, 31 de julho de 2025.



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO3

2. CAUSAS E PROPÓSITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL4

2.1. Causas4

2.2. Propósitos da Recuperação Judicial5

3. INDICADORES DA RECUPERANDA6

3.1. Função Social e Recursos Humanos6

3.2. Indicadores Econômicos e Financeiros7

4. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO11

4.1. Credores Concursais.....11

5. MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL12

5.1. Ações em Andamento12

5.2. Ações apresentadas no PRJ15

6. VIABILIDADE.....15

7. PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDITORES18

7.1. Premissas e Fatores Críticos de Sucesso.....18

7.2. Proposta de Pagamento aos Credores19

8. DISPOSIÇÕES GERAIS.36

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....38

10. ANEXOS.....39



1. INTRODUÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial (PRJ) tem como finalidade apresentar, de maneira sistematizada, os meios de recuperação propostos pelo **GRUPO RL (Recuperanda)**, composto pelas empresas **LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.727.161/0001-60, com sede Avenida Cardeal Avelar Brandão Villela, n. 78, Lote n. 009, Granjas Rurais Presidente Vargas, Salvador/BA, CEP n. 41.230-180 ("**Ledax**") e **RUSCELLO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.258.384/0001-33, com sede na Rua Soldado Luiz Gonzaga das Virgens, Edifício Liz Corporate, n. 111, 20º Andar, Sala 2001, Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP n. 41.820-560 ("**Ruscello**"), com vistas à superação da atual crise econômico-financeira que enfrenta.

O **GRUPO RL** elaborou este plano em estrita conformidade com os preceitos da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (Lei de Recuperação Judicial e Falência), especialmente conforme previsto em seu artigo 53.

Este documento detalha os mecanismos de recuperação a serem implementados, além de apresentar indicadores financeiros e econômicos atualizados, laudos de avaliação patrimonial e de viabilidade econômico-financeira, ambos subscritos pelas empresas Gestcont Assessoria e Gestão Contábil e ENGEMAP Consultoria, Projetos, Avaliação e Perícias Ltda. – ME.

O Plano também fornece uma visão abrangente das operações do **GRUPO RL**, de sua estrutura de endividamento, das condições de pagamento propostas aos credores, e das medidas estruturantes que estão sendo ou serão implementadas. O objetivo central é restabelecer o equilíbrio financeiro do Grupo, assegurar a manutenção de suas atividades econômicas, preservar empregos e respeitar os direitos dos credores, em consonância com a função social da empresa, conforme preconizado no artigo 47 da LRF.

A efetividade e o sucesso do PRJ dependem não apenas da execução comprometida por parte do **GRUPO RL**, mas também da colaboração ativa e



adesão dos credores. Assim, sua aprovação pelos credores representa um passo essencial para a reestruturação da saúde financeira do Grupo.

2. CAUSAS E PROPÓSITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

As causas e propósitos da Recuperação Judicial do **GRUPO RL** já foram trazidos na petição inicial de deferimento do seu processamento. No presente documento, esses elementos são, mais uma vez, abordados, com o intuito de fornecer, em um único instrumento, uma visão mais ampla e integrada, que colabora no entendimento do Plano que será proposto, sem, contudo, introduzir informações não abordadas naquela petição inicial.

2.1. Causas

Desde sua constituição, o **GRUPO RL** adotou uma postura proativa de crescimento acelerado, pautando suas decisões em robustos investimentos em capital humano, aquisição de ativos estratégicos e melhoria contínua dos seus serviços. Para sustentar tal crescimento, o Grupo sempre operou com volumes expressivos de capital de giro, mantendo uma gestão cuidadosa de sua alavancagem financeira, o que garantiu resultados positivos ao longo dos anos.

Entretanto, a partir de 2020, o cenário global alterou-se drasticamente com o advento da pandemia da COVID-19, trazendo profundas consequências econômicas. A retração da demanda, os sucessivos *lockdowns* e a instabilidade generalizada atingiram diretamente o **GRUPO RL**.

O Grupo, que optava por financiamentos de curto prazo devido à dinâmica de sua operação e margens estreitas de retorno, enfrentou um aumento abrupto no custo do crédito com a escalada da taxa básica de juros — de 2,00% em 2020 para 14,25% em 2025. Essa elevação comprometeu a capacidade do Grupo de sustentar suas operações e honrar compromissos, agravando ainda mais os efeitos da queda de receita provocada pela pandemia.

A desvalorização do real e a alta histórica do dólar impactaram diretamente os custos operacionais do Grupo, cuja cadeia de suprimentos inclui significativa participação de fornecedores internacionais e operações em moeda estrangeira, como os financiamentos de importação (FINIMPs).



A partir de 2023, novos entraves surgiram com a revogação de benefícios fiscais sobre a importação de módulos fotovoltaicos. A alíquota, anteriormente zerada, passou para 9,6% (Resolução Gecex nº 5445) e, posteriormente, para 25% (Resolução Gecex nº 6666, de novembro de 2024), encarecendo consideravelmente os insumos centrais da operação.

Além disso, a Lei nº 14.120/2021 instituiu um cronograma para a cobrança progressiva das tarifas TUSD e TUST — encargos antes isentos —, o que elevou em até 90% o custo médio da energia fotovoltaica. Esse novo cenário desestimulou investimentos no setor por parte dos clientes do **GRUPO RL**, reduzindo significativamente a demanda por seus serviços.

Ainda assim, até o início de 2025, o Grupo conseguiu manter-se adimplente, com consequente comprometimento de seu capital financeiro. Entretanto, a dívida vincenda ultrapassou a capacidade de geração de caixa, comprometendo severamente o EBITDA e impondo a necessidade urgente de reestruturação financeira.

Diante desse conjunto de fatores adversos — internos e externos —, o **GRUPO RL** buscou o instituto da recuperação judicial como a alternativa mais viável para preservar suas atividades empresariais, seus colaboradores e parceiros.

2.2. Propósitos da Recuperação Judicial

A crise enfrentada pelo **GRUPO RL** decorre da confluência de eventos que minaram sua estrutura de capital, comprometendo sua liquidez e aumentando o passivo financeiro além dos limites operacionais suportáveis. Essa situação comprometeu a regularidade no cumprimento de suas obrigações e colocou em risco a continuidade das operações.

Os recursos gerados, no momento em que a Recuperanda peticionou o processamento de sua recuperação judicial, se mostravam insuficientes para manter o funcionamento da empresa em seu modelo atual e, ao mesmo tempo, saldar o volume de dívidas acumuladas. Neste contexto, a recuperação judicial se configurou como medida essencial para reestruturar os passivos, renegociar condições com credores e restabelecer a viabilidade da atividade empresarial.



O objetivo é criar as condições necessárias para a superação do estado de crise momentâneo, preservando a empresa como fonte produtiva, mantenedora de empregos e agente ativo na economia. Ao permitir a continuidade das operações e assegurar o pagamento ordenado das dívidas, a recuperação judicial cumpre o papel social previsto na legislação, especialmente no artigo 47 da LRF.

3. INDICADORES DA RECUPERANDA

3.1. Função Social e Recursos Humanos

A Recuperação Judicial, conforme preceitua o artigo 47 da Lei 11.101/2005¹, é medida de interesse coletivo, por impactar diretamente toda a cadeia produtiva, colaboradores, fornecedores, instituições financeiras e a própria economia local. Os trabalhadores (diretos e indiretos), fornecedores, prestadores de serviço, instituições financeiras, poderes públicos e a própria sociedade, em especial a local são, portanto, diretamente interessados no sucesso do processo da recuperação judicial, uma vez que diretamente beneficiados.

A aprovação do PRJ do **GRUPO RL** pelos seus credores propiciará a manutenção do quadro de empregados da Recuperanda, atualmente contando com aproximadamente 150 empregos diretos (sem incluir os empregos indiretos), que terão garantido, dessa forma, o salário necessário ao seu sustento e de suas famílias, bem como os benefícios sociais decorrentes do vínculo de emprego existente. São, também, garantidos aos colaboradores do **GRUPO RL** o acompanhamento adequado das suas condições da saúde e constante capacitação. E, não apenas os empregados diretos devem ser contados como interessados, uma vez que são estimados, aproximadamente, 600 empregos indiretos impactados pela operação do **GRUPO RL**, tendo todo esse contingente, portanto, a expectativa de poder manter suas atividades, não elevando ainda mais o percentual de desemprego existente.

¹ “A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.”



A Recuperanda também investe continuamente em programas de capacitação, promoção da saúde, segurança do trabalho e preservação ambiental, reforçando seu compromisso com a responsabilidade social e o desenvolvimento humano de sua equipe.

3.2. Indicadores Econômicos e Financeiros

Os capítulos anteriores discorreram acerca dos motivos da crise que levaram o **GRUPO RL** a recorrer ao instituto da recuperação judicial para ter a oportunidade de reestruturar o seu passivo financeiro, a partir da renegociação junto aos credores aliada à possibilidade de reestruturação da sua operação. Essas causas podem também ser verificadas através da análise dos seus indicadores financeiros e de desempenho. O presente capítulo, portanto, irá apresentar os indicadores econômicos e financeiros que melhor evidenciam a situação discurrida.

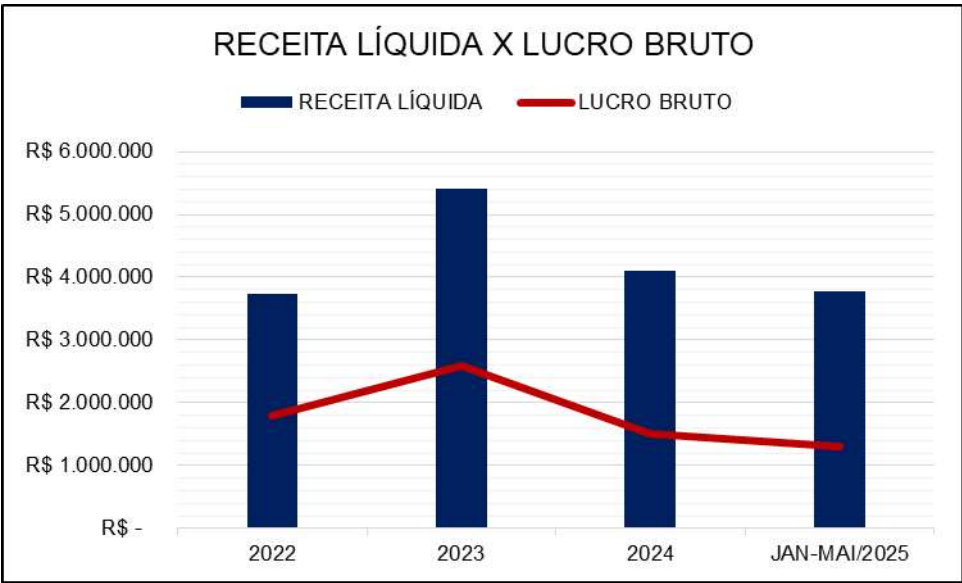
Registramos que os indicadores que serão apresentados se referem ao período entre janeiro/2022 e maio/2025. Assim, sempre que são analisadas contas patrimoniais, os dados correspondem ao final e cada período, ou seja, saldo das contas em dezembro/2022, dezembro/2023, dezembro/2024 e maio/2025. Quando, porém, são analisadas contas de resultado, os dados são apresentados em médias mensais, quais sejam: média mensal de janeiro a dezembro/2022, média mensal de janeiro a dezembro/2023, média mensal de janeiro a dezembro/2024, média mensal de janeiro a maio/2025.

3.2.1. Receita Líquida X Lucro Bruto e Margem Bruta

Inicialmente, é apresentado, no gráfico a seguir, a relação entre a evolução da receita líquida gerada e o lucro bruto obtido, onde é observado o crescimento da receita líquida gerada em 2023, quando comparada ao ano de 2022, e, também, o crescimento do lucro bruto, com queda acentuada dos indicadores nos dois períodos posteriores (2024 e jan-mai/2025). A retração da geração da receita e do lucro bruto significam a perda de capacidade de geração de recursos pela empresa para fazer frente ao pagamento de suas despesas e demais compromissos, bem como de ter capacidade de investimento necessário à evolução dos seus negócios.



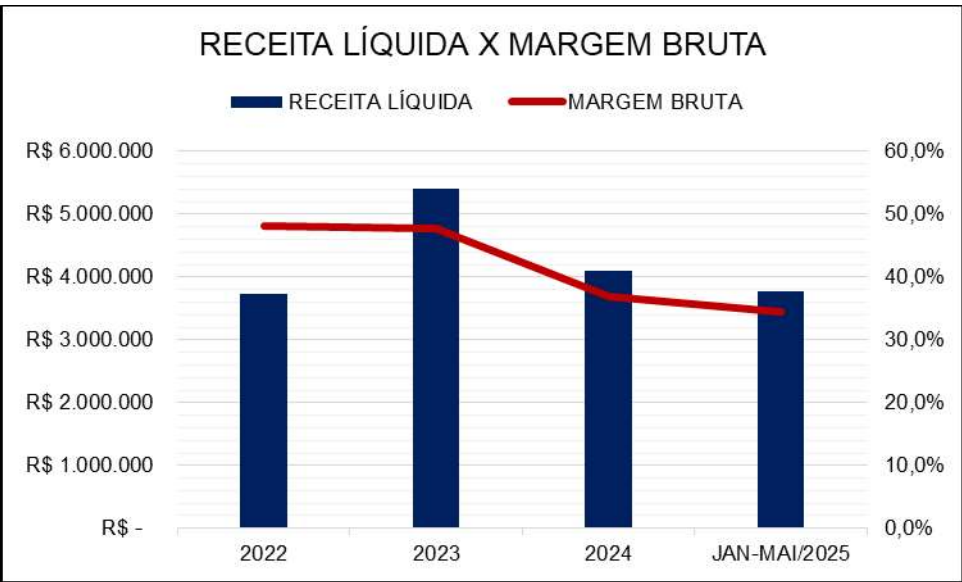
Gráfico 1 – Evolução da Média Mensal da Receita Líquida e do Lucro Bruto, 2022 a Jan-Mai/2025.



FONTE: Demonstrações Contábeis.

Apesar do indicador receita líquida x lucro bruto já haver sinalizado para a perda de capacidade de geração de recursos necessários à operação da empresa, este deve ser complementado pela análise da relação entre receita líquida e margem bruta no mesmo período, que é apresentada no gráfico seguinte.

Gráfico 2 – Evolução da Média Mensal da Receita Líquida e da Margem Bruta, 2022 a Jan-Mai/2025.



FONTE: Demonstrações Contábeis.



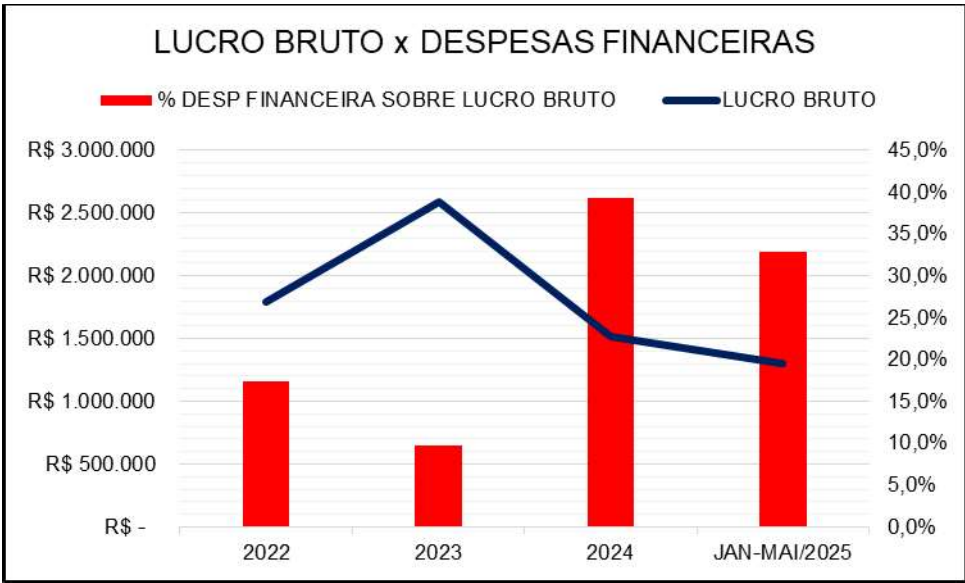
Observando e analisando a relação entre receita líquida e margem bruta, após ter-se observado a evolução do lucro bruto, verifica-se que, já no ano de 2023, não ocorreu ganho de eficiência com o crescimento de sua receita em relação ao ano de 2022 e que essa eficiência decaiu significativamente nos períodos seguintes, o que demonstra, conforme foi discorrido na apresentação das causas da crise financeira, que a empresa teve um relevante descasamento de sua receita e dos seus custos diretos, levando a importante perda de margem bruta. Essa situação foi agravada, conforme pode ser também observado através dos gráficos, em razão da redução da receita líquida (também explicada na exposição de motivos da crise), onde a combinação da redução da receita auferida com a queda significativa da margem bruta resultaram na geração de volume de recursos (lucro bruto) incompatível com as necessidades operacionais associadas ao custo do endividamento existente, indicando a necessidade de ação urgente para reequilibrar a operação e manter a viabilidade da empresa, o que levou o **GRUPO RL** a peticionar o processamento da recuperação judicial.

3.2.2. Margem Bruta e Despesa Financeira

A retração do lucro bruto associada com a elevação do endividamento e das taxas de juros cobradas sobre as operações financeiras elevaram exponencialmente o comprometimento do caixa da empresa com o pagamento dos encargos financeiros, alcançando extraordinários 39% de comprometimento no ano de 2024, sufocando, dessa forma, a capacidade operacional e colocando em risco a própria atividade, conforme verifica-se no gráfico a seguir.



Gráfico 3 – Evolução da Média Mensal do Lucro Bruto e do Percentual Representativo da Despesa Financeira em Relação ao Lucro Bruto, 2022 a Jan-Mai/2025.



FONTE: Demonstrações Contábeis.

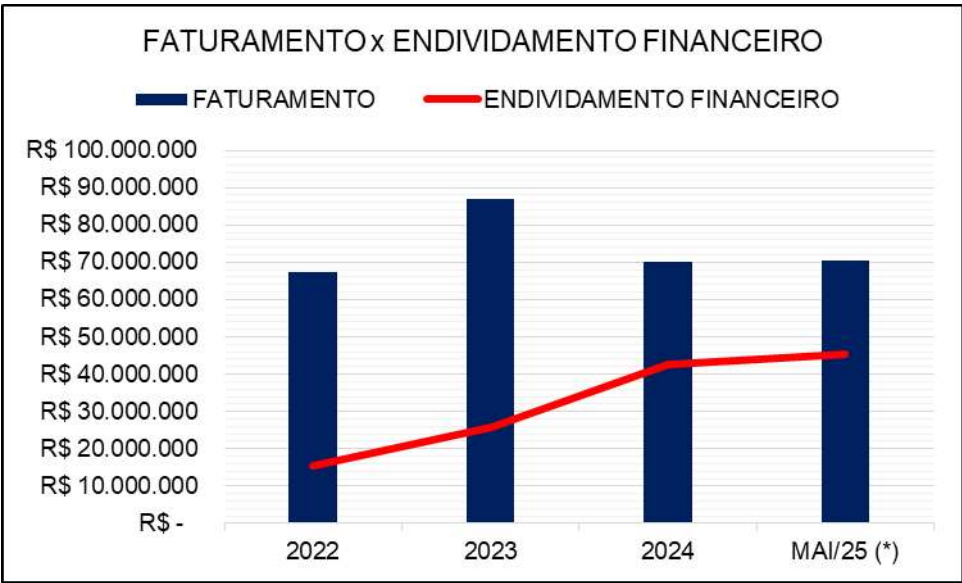
3.2.3. Endividamento Financeiro

A insuficiência na geração de capital de giro, vinculada à retração da receita e à queda da margem bruta, levaram ao crescimento do endividamento bancário. Este endividamento foi agravado pela contratação de novas operações que visavam manter a empresa adimplente perante seus compromissos, tendo em vista a frustração na geração de resultados operacionais e a elevação das taxas de juros muito acima de qualquer possibilidade de compensação através de repasse aos valores de venda da empresa.

O próximo gráfico ilustra o crescimento do endividamento bancário e apresenta, também, a evolução do faturamento anual da empresa, sendo que, para o ano de 2025, o faturamento demonstrado corresponde à extrapolação do faturamento médio observado no período de janeiro a maio/2025 para um período de 12 meses. A apresentação das duas curvas evidencia o crescimento absoluto do endividamento e, também, o crescimento substancial da sua projeção sobre o faturamento da empresa.



Gráfico 4 – Evolução do Faturamento e do Endividamento Financeiro, 2022 a Jan-Mai/2025.



(*) O Faturamento representado em Maio/2025 corresponde à média de faturamento mensal de janeiro à maio/2025 extrapolada para um período de 12 meses.

FONTE: Demonstrações Contábeis.

4. ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

4.1. Credores Concursais

Nos termos da legislação vigente, são considerados credores concursais aqueles cujos créditos foram constituídos até a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial, estando, portanto, sujeitos aos efeitos do plano de recuperação.

O **GRUPO RL** possui, na lista da recuperação judicial 47 (quarenta e sete) credores distribuídos entre as classes: Créditos Trabalhistas (Classe I), Créditos Quirografários (Classe III) e Créditos Microempresas e Empresas de Pequeno Porte. O montante dos créditos existentes na data-base da elaboração deste plano de recuperação é de R\$ 55.011.327,71 (cinquenta e cinco milhões onze mil trezentos e vinte e sete reais e setenta e um centavos), distribuídos da seguinte forma:



CLASSE	NÚMERO DE CREDORES	VALOR DO CRÉDITO (em R\$)
I - CRÉDITOS TRABALHISTAS	6	8.049,84
III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	33	53.793.487,13
IV - CRÉDITOS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	8	1.209.790,74
TOTAL GERAL	47	55.011.327,71

5. MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O **GRUPO RL** compreende que o instituto da recuperação judicial, embora seja uma ferramenta fundamental de apoio às empresas em seu processo de reestruturação, tem, para que seja bem-sucedida, de ser acompanhada da implantação de ações gerenciais, operacionais e comerciais que permitam à Recuperanda retomar a sua capacidade de geração de resultados positivos, de forma a, não só, sustentar a sua operação, beneficiando seus colaboradores, clientes, fornecedores e a sociedade, como, também, garantir o cumprimento de suas obrigações assumidas perante os seus credores através do Plano ora apresentado. Com esse entendimento, o **GRUPO RL** já vem implementando ações focadas na melhoria dos seus resultados, as quais, assim como as ações que trarão resultados com a aprovação do PRJ, são descritas a seguir.

5.1. Ações em Andamento

5.1.1. Renegociação de contratos com clientes

Foi realizada renegociação de contratos da Recuperanda com uma cliente concessionária de energia, referentes a usinas solares, buscando a recomposição dos valores, uma vez que restou demonstrado que, ao longo da vigência contratual, houve um acréscimo de custos desproporcional. Essa



repactuação já foi concluída, resultando em reajuste de 20% em relação aos valores anteriormente pagos.

5.1.2. Otimização da logística para instalação das usinas solares

Está em andamento a revisão e elaboração de um novo plano de logística para a instalação de usinas solares. Esse plano prevê a adequação e otimização de despesas com traslado, deslocamento, hospedagem e alimentação da equipe de instalação, além da logística dos materiais necessários para obra. O objetivo dessa ação é a redução em 20% dos custos envolvendo as operações logísticas.

5.1.3. Adequação do quadro de colaboradores

Uma das primeiras ações exigidas das empresas que buscam a otimização de seu resultado operacional, é o ajuste de seus custos à sua operação, garantindo que, através do ganho de produtividade, haja a melhoria na geração dos resultados, sem prejuízo da qualidade dos seus produtos e serviços. Assim, o **GRUPO RL** já promoveu uma adequação inicial de seu quadro de colaboradores, o que lhe permitiu uma redução de custos estimada em R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) anuais.

5.1.4. Revisão do Plano de Marketing

Embora a atividade da Recuperanda exija a sua participação em eventos, através dos quais a empresa realiza contatos e celebra contratos que garantem a sustentabilidade de sua operação ao longo do tempo, já foi feita uma revisão do Plano de Marketing existente, o que determinou uma redução de verba da ordem de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) anuais, com a redução do número de feiras das quais o **GRUPO RL** participará. A revisão feita levou em consideração o julgamento do maior grau de oportunidade geradas por evento, prevalecendo as feiras com melhor coeficiente de probabilidade.

5.1.5. Revisão de processos

O processo fabril está sendo revisto, buscando a sua otimização. Já está em andamento a verticalização de processos fabris, iniciada com a produção própria de componentes elétricos, utilizados como insumos nos produtos finais comercializados, o que resultará em uma economia da ordem de R\$ 200.000,00



(duzentos mil reais) anuais e está em andamento a análise de outras oportunidades.

5.1.6. Revisão de contratos

Sendo a energia um insumo essencial e representativo na composição dos custos operacionais, a Recuperanda atuou em duas frentes quanto a esse recurso. Renegociou o contrato de fornecimento de gás para a indústria, com projeção de uma economia anual da ordem de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) e aderiu ao mercado de aquisição de energia elétrica por assinatura, com redução estimada de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) anuais. Ainda visando a redução de despesas estão sendo revistos todos os contratos de prestação de serviços existentes, podendo, os mesmos, virem a ser renegociados e ou cancelados após análise.

Adicionalmente, estão sendo revistas as operações logísticas, inclusive dos galpões utilizados na operação, objetivando maior eficiência, reduzindo as locações de espaços para esse fim, com economia da ordem de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) anuais.

5.1.7. Redução de outros custos internos

O **GRUPO RL** também avançou em ações de otimização de atividades de apoio e insumos administrativos. Nesse sentido, já vem se empenhando em obter o melhor ajuste de sua estrutura organizacional de acordo com a atual situação interna e de mercado, bem como os desafios do processo de recuperação em que se encontra. Duas ações exemplificativas desse processo são a internalização do refeitório da fábrica, com impacto de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) anuais em redução de custo e a otimização dos softwares, que está em andamento.

5.1.8. Práticas de governança

O **GRUPO RL** segue revisando todos os processos, buscando alcançar um equilíbrio entre a estrutura de custos e a qualidade dos serviços prestados. A diretriz para esse processo é a preservação apenas das funções essenciais para a garantia do processo de governança e para manutenção da qualidade de suas operações.



5.2. Ações apresentadas no PRJ

5.2.1. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações listadas no processo recuperacional

Conforme já foi demonstrado ao longo desse documento e, anteriormente, na petição inicial que instruiu o processo recuperacional, a dívida acumulada pelo **GRUPO RL** alcançou, pelos motivos já expostos também, volume significativo, sendo os seus prazos e parcelas originais incompatíveis com a geração de resultado do negócio. Assim, na forma que será proposta no capítulo seguinte, é necessária a repactuação do endividamento listado nas condições que serão descritas, como forma de viabilização da recuperação do Grupo.

5.2.2. Equalização de encargos financeiros relativos às dívidas listadas no processo de recuperação judicial

De igual forma como citado no item anterior, a elevação extraordinária dos encargos cobrados, principalmente referentes a dívidas financeiras, de forma totalmente desancorada da evolução da receita e dos resultados operacionais, foi um dos fatores determinantes para a crise financeira que obrigou o **GRUPO RL** a buscar o instrumento da recuperação judicial. Assim, é um dos pilares para a recuperação da Recuperanda a aprovação por parte dos credores de novos parâmetros de encargos que serão propostos no presente PRJ, de forma a viabilizar a manutenção da empresa e satisfação dos créditos listados.

6. VIABILIDADE

Apesar das dificuldades enfrentadas, o **GRUPO RL** dispõe de expertise técnico, estrutura operacional consolidada e de um portfólio de clientes expressivo, o que lhe confere base para a retomada do crescimento sustentável, com superação da atual crise financeira, suportada pela adoção de medidas de reestruturação operacional, financeira e gerencial.

Diversas medidas já estão em curso: revisão de processos internos, reestruturação administrativa, renegociação de contratos, contenção de despesas e adesão a programas de parcelamento tributário. Essas ações visam



recompor o equilíbrio financeiro e permitir que a empresa atravessasse o período de recuperação com maior segurança e eficiência.

Com a recomposição do equilíbrio financeiro, o **GRUPO RL** gerará os recursos necessários para cumprir seus compromissos perante seus credores, na forma proposta no presente instrumento, conforme é demonstrado no Laudo de Viabilidade anexado a este Plano, o qual se baseia em projeções realizadas pelo **GRUPO RL**, as quais, por sua vez, consideram o contexto operacional no qual a Recuperanda encontra-se inserida.

O **GRUPO RL** está estrategicamente posicionado em um dos setores mais promissores e dinâmicos da economia contemporânea: o mercado de energia elétrica. Trata-se de um segmento em plena expansão, impulsionado por diversos fatores estruturais e conjunturais que garantem não apenas a sustentabilidade do crescimento atual, mas também a sua ampliação no curto, médio e longo prazos. Essa conjuntura favorável abre espaço para a ampliação dos serviços prestados pelo **GRUPO RL**, além de criar oportunidades significativas para investimentos em tecnologias de ponta e em áreas emergentes – justamente uma das especialidades que consolidam a reputação técnica e inovadora do Grupo.

Para ilustrar esse cenário, vale destacar que todos os setores da atividade econômica no Brasil registraram aumento no consumo de energia elétrica ao longo do ano de 2024. As projeções oficiais indicam que esse ritmo de crescimento deverá se manter acelerado nos próximos anos: até 2029, estima-se que o consumo de energia no Sistema Interligado Nacional (SIN) apresentará uma taxa média anual de expansão de 3,5%, refletindo uma demanda progressivamente mais intensa por soluções energéticas eficazes.

Esse crescimento expressivo não se restringe ao setor industrial. O avanço dos setores de comércio e serviços, somado a fatores ambientais como o aumento das temperaturas médias e a redução do volume de chuvas, tem contribuído significativamente para a elevação do consumo energético em todo o território nacional.



Nesse contexto, o aumento da demanda por energia elétrica se configura como uma janela estratégica de oportunidades para o **GRUPO RL**, que pode ofertar ao mercado sua principal especialidade: soluções inovadoras e economicamente viáveis para a otimização do uso de energia, promovendo maior eficiência no consumo e consequente redução de custos operacionais para seus clientes.

Adicionalmente, deve ser destacado que, além do mercado de energia convencional, os demais setores em que o **GRUPO RL** atua com reconhecimento técnico e alta demanda também apresentam perspectivas de crescimento sustentado nos próximos anos. Um exemplo notável é a expansão do segmento de energia solar, que vem se consolidando como alternativa cada vez mais atrativa diante das mudanças climáticas e da busca global por fontes renováveis e sustentáveis.

Em conclusão, a recuperação judicial propiciou ao **GRUPO RL** voltar o seu foco para as atividades operacionais, retomando o seu crescimento, que havia sido afetado em razão da pandemia e pelas restrições de capital de giro necessário à sua atividade, em razão do descasamento do custo do seu endividamento, pela elevação das taxas de juros, em relação à sua geração financeira.

Com a recuperação de sua capacidade financeira/operacional, o **GRUPO RL** será capaz de ampliar o seu portfólio de clientes, incrementando os seus resultados e gerando os recursos necessários à sua operação saudável e, também, satisfação de seus credores.

A aprovação do presente PRJ combinada com reorganização interna e demais ações tomadas ou a serem implementadas pelo GRUPO RL (descritas anteriormente), somada ao cenário promissor do segmento no qual se insere, conforme descrito acima projeta um crescimento sustentado que lhe permitirá alcançar um faturamento 10% maior do que o atual, sem necessidade de novos investimentos, em um prazo de até 6 anos, com geração de caixa capaz de manter a sua atividade operacional e cumprir plenamente os compromissos assumidos em seu PRJ.



O Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira, anexado ao presente PRJ e elaborado por empresa independente, projeta, a partir de premissas factíveis, o resultado do **GRUPO RL**, demonstrando a sua capacidade de geração dos resultados necessários para a sustentabilidade da sua atividade e o pleno cumprimento das condições de pagamento aos seus credores na forma aqui descrita, demonstrando, ao final, a viabilidade do PRJ ora apresentado pelo **GRUPO RL**.

7. PLANO DE PAGAMENTO AOS CREDITORES

7.1. Premissas e Fatores Críticos de Sucesso

O plano de pagamento aos credores do **GRUPO RL** foi elaborado a partir de premissas fundamentais, dentre as quais se destacam:

- Rigoroso atendimento ao quanto determinado na Lei 11.101 de 2005;
- Viabilidade econômica, financeira e operacional da operação do **GRUPO RL**, de forma a possibilitar a manutenção de empregos e estimular a atividade econômica;
- Composição de fórmula que permitisse a readequação das suas atividades e a liquidação dos débitos no menor espaço de tempo possível, a partir da projeção dos resultados da operação;
- Direcionamento de todos os esforços por parte da administração do **GRUPO RL**, para a recuperação econômica e financeira da Recuperanda, potencializando o resultado de suas atividades através de ações concretas de adequação de sua estrutura e de eficiência operacional e financeira.

O plano apresentado considera como principais fatores críticos de sucesso:

- a) O apoio por parte dos credores ao Plano ora apresentado;



- b)** A conclusão e implementação do processo de reestruturação do **GRUPO RL**, com as correspondentes adequações empresariais, estruturais e operacionais necessárias para plena execução de sua atividade, garantindo, dessa forma, a sua função social e satisfação de todos os seus credores;
- c)** A manutenção dos contratos de fornecimento e de prestação de serviço ora firmados e em execução, bem como a celebração de novos contratos;
- d)** A manutenção da cadeia de fornecimento de insumos essenciais para a indústria de painéis solares;
- e)** O realinhamento dos preços dos produtos, considerando o custo dos insumos majorados pela alteração das alíquotas de impostos, que foram a principal causa do desequilíbrio financeiro que motivaram o pedido da recuperação judicial, garantindo a lucratividade necessária, em condições adequadas de competitividade;
- f)** O sucesso na implementação das ações empregadas na Recuperação Judicial e relacionadas nesse Plano.

7.2. Proposta de Pagamento aos Credores

O presente plano pretende apresentar aos credores as modalidades para pagamento dos créditos contidos na lista de credores, sendo esta a opção mais adequada à preservação das atividades atendendo-se aos princípios do art. 47 da Lei 11.101 de 2005.

Fica desde já estabelecido que, quando da aprovação do plano de recuperação judicial, haverá novação de todos os créditos inscritos na presente recuperação judicial, com manutenção de todas as garantias, de quaisquer naturezas (pessoais, reais, etc.), que eventualmente incidam sobre os créditos originários, inclusive em relação aos credores ausentes, os que se absterem, ou que, eventualmente, tenham votado contra a aprovação do Plano. Outrossim, deverão permanecer suspensas todas as execuções e quaisquer outras ações de cobrança, inclusive em relação aos garantidores, enquanto perdurar o adimplemento do Plano de Recuperação aprovado.



As execuções movidas pelos credores em face dos coobrigados em geral serão consideradas automaticamente extintas após a efetivação do pagamento integral aos credores nos termos deste instrumento.

A seguir apresentamos a proposta de pagamento elaborada por classe de credor. As mesmas regras serão adotadas para aqueles casos que no futuro vierem a integrar qualquer uma das classes de credores aqui tratadas.

7.2.1. Classe I – credores trabalhistas

- i. Créditos de Credores Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial serão pagos na integralidade dos valores inscritos no processo de recuperação judicial do **GRUPO RL** através de recurso financeiro proveniente de fluxo de caixa operacional no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**.
- ii. Créditos de Credores Trabalhistas não enquadrados no item “i” acima, serão pagos através de recurso financeiro proveniente de fluxo de caixa operacional, da seguinte forma;
 - a) Em se tratando de verbas de natureza estritamente salarial (estas definidas como sendo as verbas que servem de base para o cálculo das contribuições previdenciárias e não enquadradas na alínea “c” abaixo), todos os créditos assim enquadrados serão pagos na integralidade dos valores inscritos no processo de recuperação judicial do **GRUPO RL** até o limite de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, sendo o eventual saldo remanescente dos seus créditos apurado e pago conforme descrito na alínea “b” a seguir.



- b) Caso exista saldo remanescente de crédito de natureza estritamente salarial superior ao valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), esse saldo será pago no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**.
- c) Em se tratando de verbas de natureza “não salarial” (estas definidas como sendo aquelas verbas que não integram a base de cálculo para fins das contribuições previdenciárias, a exemplo das decorrentes de condenação de natureza indenizatória, a exemplo de decorrentes de dano moral, dano estético, horas extras em geral, descanso semanal remunerado, adicionais, essas serão pagas com deságio de 55% (cinquenta e cinco por cento) no mesmo prazo fixado no item “(b)” acima;
- d) Após todos os descontos e exclusões acima, caso o crédito do credor venha a remanescer em valores superiores a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, o saldo que exceder 150 (cento e cinquenta) salários mínimos será pago nas mesmas condições ajustadas para pagamento dos credores quirografários, conforme Cláusula 7.2.3.2;
- e) Eventuais honorários advocatícios sucumbenciais, sindicais e periciais serão pagos com base na forma e no valor do crédito efetivamente adimplido ao respectivo credor, respeitado o percentual fixado em sentença judicial e o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, conforme especificado no item acima.

Previamente à apuração do valor dos créditos de cada credor trabalhista, deverá ser observado se houve/há bloqueio de valores para satisfação desses créditos e/ou depósitos recursais no âmbito dos respectivos processos, sendo observada, caso seja verificado o bloqueio e/ou depósito recursal, uma das duas situações:



- a) Caso o valor bloqueado ou depositado (depósito recursal) tenha sido levantado pelo credor, o levantamento do valor será atualizado monetariamente conforme índice fixado pela Justiça competente e, assim, será utilizado para abater o crédito existente.
- b) Caso o valor permaneça bloqueado ou depositado (depósito recursal), o mesmo deverá ser transferido para o Juízo da Recuperação Judicial e será somado ao conjunto de recursos a ser utilizado para a satisfação dos credores concursais.

Será prévia e igualmente verificado, antes da apuração do valor dos créditos de cada credor trabalhista, se o mesmo já teve o seu crédito inscrito satisfeito em ação trabalhista própria, não havendo, portanto, valores a pagar, para que não ocorra duplicidade de pagamento.

7.2.1.1. Créditos Trabalhistas Retardatários.

Os Créditos Trabalhistas Retardatários serão pagos na forma descrita na Cláusula 7.2.1 acima, sendo o pagamento devido no último dia útil do 12º (décimo segundo) mês contado da data da certidão de trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito Trabalhista no Quadro Geral de Credores, ou, no caso de Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista, em até 30 (trinta) dias a contar da data da certidão de trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito Trabalhista no Quadro Geral de Credores.

7.2.2. Classe II - credores com garantia real

A Lista de Credores do **GRUPO RL** não apresenta Credores com Garantia Real. Porém, na hipótese de ocorrer a habilitação de enquadramento ou habilitação de algum credor nessa classe, todos os créditos habilitados na Classe II serão liquidados conforme uma das duas alternativas (A e B) descritas a seguir, cabendo ao credor exercer sua opção, declarando-a na própria Assembleia Geral de Credores (AGC) que deliberar o Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO RL**. Caso o credor não manifeste a sua opção nas condições e prazos



aqui estabelecidos, terá os seus créditos liquidados na forma descrita na Alternativa "B".

a) ALTERNATIVA "A"

Os credores que optarem, nas condições descritas no caput, pela Alternativa “A” terão os seus créditos quitados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, da seguinte forma:

- i. A amortização dos créditos ocorrerá em 108 (cento e oito) parcelas mensais e sucessivas, considerando o valor integral dos créditos inscritos no processo recuperacional;
- ii. A amortização ocorrerá conforme fluxo demonstrado a seguir, sendo que o primeiro vencimento ocorrerá no 19° (décimo nono) mês contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**.

ANO	PARCELA	AMORTIZAÇÃO MENSAL	AMORTIZAÇÃO ANUAL
1			0,00%
2	1 a 6	0,33%	2,00%
3	7 a 18	0,33%	4,00%
4	19 a 30	0,50%	6,00%
5	31 a 42	0,50%	6,00%
6	43 a 54	0,67%	8,00%
7	55 a 66	0,67%	8,00%
8	67 a 78	1,00%	12,00%
9	79 a 90	1,50%	18,00%
10	91 a 102	2,00%	24,00%
11	103 a 108	2,00%	12,00%
TOTAL			100,00%

- iii. Ao valor da amortização (principal) mensal será acrescido, a título de atualização e encargos, o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês ao mês sobre o saldo devedor atualizado.



- iv. Durante o período de carência de principal, a partir do 2º mês subsequente à data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL** e até o 18º mês, também contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, será apurado e pago o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- v. Com o pagamento da 108ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.

b) ALTERNATIVA "B"

Os credores que optarem, nas condições descritas no caput, pela Alternativa "B", ou forem a ela submetidos, terão os seus créditos quitados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, da seguinte forma:

- i. A amortização dos créditos ocorrerá em 66 (sessenta e seis) parcelas mensais e sucessivas, considerando um deságio linear de 50% (cinquenta por cento) aplicado sobre o valor integral de seus créditos inscritos no processo recuperacional;
- ii. A amortização ocorrerá conforme fluxo demonstrado a seguir, sendo que o primeiro vencimento ocorrerá no 19º (décimo nono) mês contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**.



ANO	PARCELA	AMORTIZAÇÃO MENSAL	AMORTIZAÇÃO ANUAL
1			0,00%
2	1 a 6	0,33%	2,00%
3	7 a 18	0,50%	6,00%
4	19 a 30	0,83%	10,00%
5	31 a 42	1,50%	18,00%
6	43 a 54	2,00%	24,00%
7	55 a 66	3,33%	40,00%
TOTAL			100,00%

- iii. Ao valor da amortização (principal) mensal será acrescido, a título de atualização e encargos, o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- iv. Durante o período de carência de principal, a partir do 2º mês subsequente à data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL** e até o 18º mês, também contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, será apurado e pago o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- v. Com o pagamento da 66ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.

7.2.2.1. Créditos Garantia Real Retardatários

Os Créditos com Garantia Real que sejam Créditos Retardatários serão pagos na forma descrita nesta Cláusula 7.2.2, sendo que, para tal credor, o período de carência terá início a partir da data da certidão de trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito com Garantia Real no Quadro Geral de Credores.



7.2.3. Classe III - credores quirografários

O pagamento dos Credores classificados como Credores Quirografários serão, em razão da natureza dos seus créditos, submetidos aos seguintes planos, conforme se enquadrem como Credores Financeiros e Credores Fornecedores e Outros, com quitação na forma descrita a seguir.

7.2.3.1. Credores financeiros

Serão considerados credores quirografários Financeiros caso os seus créditos inscritos no processo recuperacional da **GRUPO RL** sejam provenientes de operações financeiras contratadas pela Recuperanda, as quais incluem, mas não se restringem a empréstimos, mútuos, financiamentos, antecipação de recebíveis, dentre outras.

Os créditos dos credores financeiros habilitados no processo recuperacional do **GRUPO RL** serão liquidados conforme uma das duas alternativas (A e B) descritas a seguir, cabendo ao credor exercer sua opção, declarando-a na própria Assembleia Geral de Credores (AGC) que deliberar o Plano de Recuperação Judicial do **GRUPO RL**. Caso o credor não manifeste a sua opção nas condições e prazos aqui estabelecidos, terá os seus créditos liquidados na forma descrita na Alternativa "B".

a) ALTERNATIVA "A"

Os credores que optarem, nas condições descritas no caput, pela Alternativa "A" terão os seus créditos quitados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, da seguinte forma:

- i. A amortização dos créditos ocorrerá em 108 (cento e oito) parcelas mensais e sucessivas, considerando o valor integral dos créditos inscritos no processo recuperacional;
- ii. A amortização ocorrerá conforme fluxo demonstrado a seguir, sendo que o primeiro vencimento ocorrerá no 19º (décimo nono) mês contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**.



ANO	PARCELA	AMORTIZAÇÃO MENSAL	AMORTIZAÇÃO ANUAL
1			0,00%
2	1 a 6	0,33%	2,00%
3	7 a 18	0,33%	4,00%
4	19 a 30	0,50%	6,00%
5	31 a 42	0,50%	6,00%
6	43 a 54	0,67%	8,00%
7	55 a 66	0,67%	8,00%
8	67 a 78	1,00%	12,00%
9	79 a 90	1,50%	18,00%
10	91 a 102	2,00%	24,00%
11	103 a 108	2,00%	12,00%
TOTAL			100,00%

- iii. Ao valor da amortização (principal) mensal será acrescido, a título de atualização e encargos, o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- iv. Durante o período de carência de principal, a partir do 2º mês subsequente à data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL** e até o 18º mês, também contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, será apurado e pago o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- v. Com o pagamento da 108ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.



b) ALTERNATIVA "B"

Os credores que optarem, nas condições descritas no caput, pela Alternativa “B”, ou forem a ela submetidos, terão os seus créditos quitados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, da seguinte forma:

- i. A amortização dos créditos ocorrerá em 66 (sessenta e seis) parcelas mensais e sucessivas, considerando um deságio linear de 50% (cinquenta por cento) aplicado sobre o valor integral de seus créditos inscritos no processo recuperacional;
- ii. A amortização ocorrerá conforme fluxo demonstrado a seguir, sendo que o primeiro vencimento ocorrerá no 19º (décimo nono) mês contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**.

ANO	PARCELA	AMORTIZAÇÃO MENSAL	AMORTIZAÇÃO ANUAL
1			0,00%
2	1 a 6	0,33%	2,00%
3	7 a 18	0,50%	6,00%
4	19 a 30	0,83%	10,00%
5	31 a 42	1,50%	18,00%
6	43 a 54	2,00%	24,00%
7	55 a 66	3,33%	40,00%
TOTAL			100,00%

- iii. Ao valor da amortização (principal) mensal será acrescido, a título de atualização e encargos, o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- iv. Durante o período de carência de principal, a partir do 2º mês subsequente à data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL** e até o 18º mês, também contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de



recuperação judicial do **GRUPO RL**, será apurado e pago o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.

- v. Com o pagamento da 66ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.

7.2.3.2. Credores fornecedores e outros

Todos os credores quirografários não enquadrados como “Credores Financeiros” são enquadrados nesse plano de pagamento.

Os créditos dos credores quirografários fornecedores e outros habilitados no processo recuperacional do **GRUPO RL** serão liquidados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, na forma descrita a seguir.

- i. Todos os credores assim caracterizados receberão a integralidade de seus créditos inscritos no processo de recuperação judicial do **GRUPO RL** até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, sendo o eventual saldo remanescente dos seus créditos apurado e pago conforme descrito no item “ii”.
- ii. Caso exista saldo remanescente de crédito superior ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), esse saldo sofrerá deságio de 55% (cinquenta e cinco por cento), sendo pago em 60 (sessenta) parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento da parcela referida acima (“i”).
- iii. O valor das parcelas mencionadas acima (“ii”) vincendas será corrigido após cada intervalo de 12 (doze) parcelas, ocorrendo a primeira correção na 13ª parcela, através da aplicação do somatório da taxa referencial (TR)



apurada no período de 12 (doze) meses imediatamente anterior mais a taxa fixa de 3% ao ano sobre o saldo devedor atualizado.

- iv. Com o pagamento da 60ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.

7.2.3.3. Créditos Quirografários Retardatários.

Os Créditos Quirografários que sejam Créditos Retardatários, sejam eles enquadrados como “Financeiros” ou “Fornecedores e Outros”, serão pagos na forma descrita nesta Cláusula 7.2.3, sendo que para tal credor, o período de carência terá início a partir da data da certidão de trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito Quirografário no Quadro Geral de Credores, ou no último Dia Útil do mês de encerramento do período de carência, o que por último ocorrer.

7.2.4. Classe IV – credores microempresas e empresas de pequeno porte

Os créditos dos credores microempresas e empresas de pequeno porte habilitados no processo recuperacional do **GRUPO RL** serão liquidados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, na forma descrita a seguir.

- i. Todos os credores assim caracterizados receberão a integralidade de seus créditos inscritos no processo de recuperação judicial do **GRUPO RL** até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, sendo o eventual saldo remanescente dos seus créditos apurado e pago conforme descrito no item “ii”.
- ii. Caso exista saldo remanescente de crédito superior ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), esse saldo sofrerá deságio de 55% (cinquenta e cinco por cento), sendo pago em 60 (sessenta) parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento da parcela referida acima (“i”).



- iii. O valor das parcelas mencionadas acima ("ii") vincendas será corrigido após cada intervalo de 12 (doze) parcelas, ocorrendo a primeira correção na 13ª parcela, através da aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no período de 12 (doze) meses imediatamente anterior mais a taxa fixa de 3% ao ano sobre o saldo devedor atualizado.
- iv. Com o pagamento da 60ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.

7.2.4.1. Créditos Microempresas e Empresas de Pequeno Porte Retardatários.

Os Créditos Microempresas e Empresas de Pequeno Porte que sejam Créditos Retardatários serão pagos na forma descrita nesta Cláusula 7.2.4, sendo o primeiro pagamento devido no último Dia Útil do mês subsequente à data da certidão de trânsito em julgado da decisão que determinar a inclusão do referido Crédito Microempresas e Empresas de Pequeno Porte no Quadro Geral de Credores.

7.2.5. Credores Colaboradores

Poderão ser concedidas condições especiais para Credores Colaboradores, assim entendido qualquer credor sujeito à Recuperação Judicial da **GRUPO RL** que, no decorrer do período de processamento da Recuperação Judicial, através de ações concretas, apoie a Recuperanda no seu processo de recuperação empresarial com a manutenção e/ou geração de novos créditos, viabilizando a manutenção da atividade econômica e o processo de reestruturação financeira da **GRUPO RL**.

7.2.5.1. Credores Colaboradores Fornecedores

Os credores colaboradores fornecedores correspondem a fornecedores com créditos sujeitos à Recuperação Judicial do **GRUPO RL**, que comercialize produto ou serviço identificado como essencial pela Recuperanda, que a tenha procurado entre a data de deferimento do processamento da recuperação judicial e a data de realização da Assembleia Geral de Credores que apreciar o



seu Plano de Recuperação Judicial, e promovido a continuidade do fornecimento de bens e serviços, a manutenção de políticas de preços habitualmente praticados para compra de produtos e/ou a prestação de serviços, viabilizando a manutenção da atividade econômica e o processo de reestruturação da Recuperanda, mediante a celebração de Contrato de Fornecimento ou qualquer ajuste escrito, através dos quais foram garantidas essas mesmas condições.

Os créditos dos credores colaboradores fornecedores habilitados no processo recuperacional do **GRUPO RL** serão liquidados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, na forma descrita a seguir.

- i. Todos os credores assim caracterizados receberão a integralidade de seus créditos inscritos no processo de recuperação judicial do **GRUPO RL** até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no prazo de 90 (noventa) dias contados da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, sendo o eventual saldo remanescente dos seus créditos apurado e pago conforme descrito no item “ii”.
- ii. Caso exista saldo remanescente de crédito superior ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), esse saldo sofrerá deságio de 20% (vinte por cento), sendo pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias contados do pagamento da parcela referida acima (“i”).
- v. O valor das parcelas mencionadas acima (“ii”) vincendas será corrigido após cada intervalo de 12 (doze) parcelas, ocorrendo a primeira correção na 13ª parcela, através da aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no período de 12 (doze) meses imediatamente anterior mais a taxa fixa de 3% ao ano sobre o saldo devedor atualizado.
- iii. Com o pagamento da 48ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.



7.2.5.2. Credores Colaboradores Financeiros

Os credores colaboradores financeiros correspondem a credores com créditos inscritos no processo recuperacional da **GRUPO RL** provenientes de operações financeiras contratadas pela Recuperanda, as quais incluem, mas não se restringem a, empréstimos, financiamentos, antecipação de recebíveis, dentre outras. sujeitos à Recuperação Judicial do **GRUPO RL**, que tenha procurado a Recuperanda entre a data de deferimento do processamento da recuperação judicial e a data de realização da Assembleia Geral de Credores que apreciar o seu Plano de Recuperação Judicial, e promovido a manutenção e/ou concessão de crédito considerado essencial pela Recuperanda, em condições comerciais minimamente de mercado, viabilizando a manutenção da atividade econômica e o processo de reestruturação da Recuperanda, mediante a celebração de instrumento contratual próprio, através do qual foram garantidas essas mesmas condições.

Os créditos dos credores colaboradores financeiros habilitados no processo recuperacional do **GRUPO RL** serão liquidados, através de recursos oriundos do caixa operacional da Recuperanda, na forma descrita a seguir.

- i. A amortização dos créditos ocorrerá em 84 (oitenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, considerando um deságio linear de 25% (vinte e cinco por cento) aplicado sobre o valor integral de seus créditos inscritos no processo recuperacional;
- ii. A amortização ocorrerá conforme fluxo demonstrado a seguir, sendo que o primeiro vencimento ocorrerá no 19º (décimo nono) mês contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**.



ANO	PARCELA	AMORTIZAÇÃO MENSAL	AMORTIZAÇÃO ANUAL
1			0,00%
2	1 a 6	0,17%	2,00%
3	7 a 18	0,33%	4,00%
4	19 a 30	0,50%	6,00%
5	31 a 42	0,67%	8,00%
6	43 a 54	1,00%	12,00%
7	55 a 66	2,00%	24,00%
8	67 a 78	2,50%	30,00%
9	79 a 84	1,17%	14,00%
TOTAL			100,00%

- iii. Ao valor da amortização (principal) mensal será acrescido, a título de atualização e encargos, o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- iv. Durante o período de carência de principal, a partir do 2º mês subsequente à data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL** e até o 18º mês, também contado da data da publicação da decisão que homologou o plano de recuperação judicial do **GRUPO RL**, será apurado e pago o valor correspondente ao resultado obtido pela aplicação do somatório da taxa referencial (TR) apurada no mês imediatamente anterior ao pagamento mais a taxa fixa de 0,25% ao mês sobre o saldo devedor atualizado.
- v. Com o pagamento da 84ª parcela de amortização, o crédito estará integralmente quitado.



7.2.5.3. Perda da Condição de Credor Colaborador.

O Credor Colaborador que, a qualquer tempo, a partir da data de homologação do plano de recuperação judicial, se recusar a fornecer bens, insumos e/ou serviços às Recuperandas nos mesmos termos e condições praticados até a data do pedido de recuperação judicial, deixará de ter seu respectivo Crédito considerado como um Crédito Colaborador e o saldo remanescente de seu Crédito passará a ser pago na forma da Cláusula 7.2.3., conforme enquadramento aplicável.

7.2.6. Créditos Retardatários e Ilíquidos.

Todos os créditos ilíquidos, incluindo os Créditos ainda sujeitos a ações judiciais e/ou procedimentos arbitrais, que são tratados neste plano como Créditos Ilíquidos, estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste Plano e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49 da LFR.

Os Créditos Ilíquidos, uma vez materializados e reconhecidos por decisão judicial transitada em julgado e/ou arbitral final e irrecurável, serão pagos conforme tratamento atribuídos aos Créditos Retardatários nos termos deste plano e na classe correspondente ao Crédito Ilíquido em questão.

Para os fins deste plano, consideram-se “Créditos Retardatários” aqueles Créditos Concursais que forem reconhecidos por decisão judicial ou administrativa superveniente, ou que forem incluídos no Quadro Geral de Credores em decorrência de quaisquer habilitações de crédito, impugnações de crédito ou qualquer outro incidente ou requerimento de qualquer natureza formulado com a mesma finalidade, desde que apresentados após o decurso dos prazos legais a que se referem os artigos 7º, §§ 1º e 2º, e 8º, da Lei n. 11.101 de 2005, na forma do disposto no artigo 10 da Lei n. 11.101 de 2005, que podem ser reestruturados por este plano, nos termos da Lei n. 11.101 de 2005, como Créditos com Garantia Real, Créditos Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte, Créditos Quirografários ou Créditos Trabalhistas, conforme aplicável.



Para fins deste plano, “Créditos Ilíquidos” são os créditos concursais contingentes ou ilíquidos, objeto de ações judiciais ou procedimentos arbitrais, iniciados ou não, derivados de quaisquer fatos geradores até a data do pedido de recuperação judicial.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS.

8.1. Data do pagamento dos créditos.

Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste plano estar previsto para ser realizado ou satisfeita em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no Dia Útil seguinte

8.2. Forma de pagamento dos créditos.

Conforme aplicável, os valores devidos nos termos deste plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, incluindo envio de ordens de pagamento ou remessa para o exterior, por meio de transferência eletrônica disponível (TED), de PIX, qualquer outro documento que comprove a transação, sendo que as Recuperandas poderão contratar um agente de pagamento para tanto. O comprovante de depósito do valor creditado servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

8.3. Contas Bancárias dos Credores.

Conforme aplicável, os Credores Concurais deverão informar às Recuperandas, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da publicação da decisão que homologar o plano de recuperação judicial: (i) suas respectivas contas bancárias para fins de recebimento dos créditos; e, (ii) os dados de contato para o recebimento de comunicações das Recuperandas (endereço completo, correio eletrônico e pessoa de contato).



8.4. Comunicações dirigidas às Recuperandas.

Todas as comunicações dirigidas às Recuperandas, inclusive aquela que trata a cláusula 8.3 acima, devem ser enviadas aos seguintes endereços, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores: Rua Soldado Luiz Gonzaga das Virgens, Edifício Liz Corporate, n. 111, 20º Andar, Sala 2001, Caminho das Árvores, Salvador/BA, CEP n. 41.820-560, A/C: Departamento Jurídico. E-mail: gruporl.rj@ledax.com

8.5. Validade das disposições do plano de recuperação judicial.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição deste plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, o restante dos termos e disposições deste plano devem permanecer válidos e eficazes.

8.6. Legislação aplicável.

As disposições, direitos, deveres e obrigações previstas/decorrentes deste plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que existam créditos originados sob a regência de leis de outra(s) jurisdição(ões).

8.7. Foro.

Todas as controvérsias, disputas e/ou eventuais questionamentos que surgirem ou estiverem relacionadas a este plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação Judicial. Após o encerramento da Recuperação Judicial as controvérsias, disputas e/ou eventuais questionamentos que surgirem ou estiverem relacionadas a este plano serão resolvidas pelo foro da Comarca de Salvador, Bahia, Brasil.



9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Plano de Recuperação Judicial atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº 11.101/2005), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira das Recuperandas, com o objetivo de permitir que a **GRUPO RL** preserve a sua continuidade, cumprindo sua função social, com geração de empregos e renda.

RODRIGO
AGUZZOLI
TRAVI:0219223
6530
LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA.

Assinado de forma
digital por RODRIGO
AGUZZOLI
TRAVI:02192236530
Dados: 2025.07.31
08:36:52 -03'00'

RODRIGO
AGUZZOLI
TRAVI:0219223
6530
RUSCELLO PARTICIPAÇÕES LTDA.

Assinado de forma
digital por RODRIGO
AGUZZOLI
TRAVI:02192236530
Dados: 2025.07.31
08:37:05 -03'00'



10. ANEXOS





Sumário

I.	Introdução	3
II.	Sobre o Responsável por este Estudo	4
III.	Escopo do Trabalho IV.	5
IV.	Metodologia Aplicada	6
V.	Demonstração da Viabilidade Econômica - Fluxo de Caixa Projetado	9
VI.	Conclusão	10
VII.	Anexo	
	Anexo I – Declaração de Regularidade Profissional – Contador	
	Anexo II – Demonstração da Viabilidade	



I. Introdução

A finalidade do presente trabalho é atender o quanto determinado no inciso II, art. 53 da lei de 11.101/2005. Dispositivo que trata da demonstração da viabilidade econômica financeira do plano de recuperação judicial.

Vejamos o que preleciona tal dispositivo.

art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convolação em falência, e deverá conter:

.....

II – Demonstração de sua viabilidade econômica; e

Neste sentido, o presente instrumento se presta a realizar a Demonstração da Viabilidade Econômica.

Tal Demonstração tem como peça fundamental o Fluxo de Caixa Projetado, o qual foi elaborado a partir das premissas estipuladas no plano de recuperação, o qual tem por objetivo primordial viabilizar a superação do momento de exceção que a empresa atravessa, de forma que seja possível a sua manutenção operacional e econômica, enquanto célula produtiva e geradora de empregos e dividendos para toda sociedade.

Em verdade, este é objetivo principal da Recuperação Judicial, estipulada no Art. 47 da Lei 11.105/2005.

Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.



II. Sobre os Responsáveis por este Estudo

Resolução CFC nº 1.640, de 18 de novembro de 2021, regulamenta as prerrogativas dos profissionais de Contabilidade que trata o Art. 25 do Decreto-Lei nº 9.295, de 27 de maio de 1946.

Em seu art. 3º relaciona de forma exemplificativa as atividades privativas dos profissionais de contabilidade, dentre as quais estão o controle, avaliação e estudo da gestão contábil, capacidade econômico-financeira e patrimonial de quaisquer entidades.

Há também o art. 5º desta mesma resolução que relaciona diversas atividades que são tidas na condição de prerrogativa dos profissionais da contabilidade podem ser executadas de forma compartilhada com outras profissões tais como, a elaboração e análise de projetos, inclusive quanto à viabilidade econômica.

Formação Técnico Profissional

CONTADOR – Augusto César Sampaio Souza – CRC/BA 021.145/O-8;

- Contador graduado pela Fundação Visconde de Cairu (FVC);
- Pós-graduado em Planejamento Tributário (UNIFACS)

CONTADOR – Denivaldo Ferreira de Araújo – CRC/BA 021.823/O-3

- Contador graduado pela Fundação Visconde de Cairu (FVC);
- Pós Graduado em Contabilidade Gerencial pelo Centro de Pós Graduação e Pesquisa da Fundação Visconde de Cairu (CEPPEV-FVC);
- Advogado Graduado pela Faculdade São Salvador (FSS).



III. Escopo do Trabalho

A Gestcont Assessoria e Gestão Contábil, regularmente registrada no Conselho Regional de Contabilidade sob nº BA-004966/O, foi contratada pelas Recuperadas, para manifestar a sua opinião técnica sobre a sua Demonstração da Viabilidade Econômica.

Os parâmetros e premissas foram concebidas pela Administração das Recuperandas, em “consorcio” com assessores jurídicos e consultores financeiros, estando as mesmas de acordo com as disposições contidas na Lei 11.101/2005 (Lei de Recuperação Judicial).

Sobre as condicionantes para verificação da viabilidade em comento, cabe a ressalva de que ainda que as informações, parâmetros e premissas, tenham sido obtidas de fontes confiáveis e em um contexto ético, não podemos oferecer garantias nem assumir responsabilidade legal quanto à precisão dos dados, opiniões ou estimativas fornecidas pelos representantes da empresa objeto deste laudo, seus assessores jurídicos e/ou consultores financeiros.



IV. Metodologia Aplicada

Inicialmente, nos ativemos na análise das demonstrações contábeis e financeiras quer sejam o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração do Fluxo de Caixa, além do indicador financeiro denominado Ebitda (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização), bem como o cenário mercadológico que culminou com a crise financeira das Recuperandas.

A elaboração desta Demonstração da Viabilidade Econômica das Recuperandas, foi construída a partir de premissas mercadológicas, operacionais e financeiras propostas pelas Recuperandas.

Tais premissas corroboraram com a projeção do cenário futuro, ao qual visa se alcançar, e efetivada em estrita consonância com o planejamento de pagamentos proposto no Plano de Recuperação Judicial.

As projeções foram demonstradas, no fluxo de caixa projetado, de forma que se torna possível avaliar a evolução de seus elementos e compreendem o período de Agosto/2025 a Dezembro de 2037, tendo como termo inicial as demonstrações que serviram de base para o pedido de recuperação judicial e como termo final o ano imediatamente posterior ao término do plano de pagamento aos credores.

Principais premissas macroeconômicas consideradas pelo Grupo RL para projeção de faturamento.

✓ *Crescimento Sustentado dos Setores de Atuação*

O mercado global de iluminação LED projeta crescimento acumulado (CAGR) de 7,8% entre 2025 e 2030, impulsionado por políticas de eficiência energética e renovação de parques luminotécnicos.

Fonte: Grand View Research



✓ ***Expansão da Geração Distribuída de Energia Solar no Brasil***

O segmento de geração distribuída (GD) com energia solar no Brasil apresenta perspectiva de crescimento acumulado (CAGR) de 11% ao ano entre 2025 e 2029, conforme estimativas do Portal Solar.

Fonte: Portal Solar

✓ ***Capilaridade Comercial com Penetração Nacional***

As Recuperandas possuem presença comercial consolidada em todas as regiões do país, com atuação estruturada em redes varejistas de pequeno e médio porte, apoiada por uma rede ativa de representantes comerciais regionais com forte relacionamento de mercado.

Principais premissas estratégicas e operacionais do Grupo RL

✓ ***Foco no Core Business com Know-how Consolidado***

A estratégia empresarial está concentrada em segmentos nos quais a empresa possui experiência comprovada e vantagem competitiva, com atuação consolidada nas áreas de iluminação e energia solar.

✓ ***Capacidade Instalada Subutilizada com Potencial Imediato de Expansão***

A unidade fabril possui estrutura física e tecnológica com capacidade produtiva ociosa, atualmente operando em apenas um turno, o que permite, uma vez implementadas as ações mercadológicas e de otimização de processos, aumento estimado de 10% (dez por cento) do faturamento no período de 06 (seis) anos, sem necessidade de investimentos em CAPEX.

✓ ***Otimização do Resultado Operacional***

A empresa prevê redução proporcional dos custos fixos em relação ao faturamento, mediante renegociação de contratos e realocação de estruturas administrativas, com impacto positivo na margem EBITDA.

✓ ***Crescimento Orgânico Moderado***

As projeções financeiras consideram um crescimento orgânico médio de 2% (dois por cento) ao ano, compatível com a expansão setorial e com os recursos operacionais disponíveis.



Principal premissa relacionada ao Plano de Recuperação Judicial

✓ *Aprovação do Plano de Recuperação Judicial*

A análise viabilidade levou em consideração a execução integral do plano de recuperação judicial apresentado, considerando, a existência de alternativas de escolha por parte dos credores, a opção que representa o maior volume de desembolso a cada período.



V. Demonstração da Viabilidade Econômica - Fluxo de Caixa Projetado

GRUPO RL														
Fluxo de Caixa Projetado - Consolidado														
	2025 (a)	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	
Resultados da Atividade Operacional	14.016.667	81.640.000	88.272.800	84.911.266	86.417.021	88.169.762	88.169.762	88.169.762	88.169.762	88.169.762	88.169.762	88.169.762	88.169.762	
(-) Tributos Devidos (b)	(4.358.712)	(10.218.144)	(10.417.808)	(10.416.888)	(10.514.066)	(11.064.565)	(11.064.565)	(11.064.565)	(11.064.565)	(11.064.565)	(11.064.565)	(11.064.565)	(11.064.565)	
(=) Resultado Líquido - Caixa da Operação	29.256.344	71.421.856	77.854.992	74.494.378	75.902.955	77.105.197	77.105.197	77.105.197	77.105.197	77.105.197	77.105.197	77.105.197	77.105.197	
Desembolsos operacionais (c)	(16.077.018)	(67.584.867)	(68.816.564)	(68.112.796)	(66.415.561)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	
(-) Desembolsos Operacionais	(26.077.028)	(67.584.867)	(68.816.564)	(68.112.796)	(66.415.561)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	(67.744.874)	
Despesa Não Operacionais	(927.100)	(1.801.000)	(2.124.000)	(1.414.000)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	
Despesa Financeira	(500.000)	(1.200.000)	(1.221.000)	(1.214.400)	(1.271.450)	(1.231.919)	(1.231.919)	(1.231.919)	(1.231.919)	(1.231.919)	(1.231.919)	(1.231.919)	(1.231.919)	
Franqueamento	(192.102)	(329.111)	(119.810)	(121.751)	(171.263)	(18.877)	(18.877)	(18.877)	(18.877)	(18.877)	(18.877)	(18.877)	(18.877)	
(-) Outros Desembolsos	(1.670.882)	(1.840.818)	(1,849,818)	(2,896,241)	(2,437,913)	(2,118,996)	(2,790,119)	(2,790,119)	(2,790,119)	(2,790,119)	(2,790,119)	(2,790,119)	(2,790,119)	
(=) Resultado do Período	2.079.314	6.990.337	5.310.333	6.252.379	6.734.460	7.240.823	7.240.792	7.240.792	7.240.792	7.240.792	7.240.792	7.240.792	7.240.792	
Tributos sobre o Resultado (d)	(1.222.785)	(1.101.056)	(1,101,056)	(1,101,056)	(1,491,943)	(1,774,002)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	
(-) Tributos (IRPJ e CSLL)	-	(1,222,785)	(1,101,056)	(1,101,056)	(1,491,943)	(1,774,002)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	(1,781,077)	
(=) Geração de Caixa Líquido	2.079.314	5.768.174	4.810.333	4.758.739	5.215.517	5.466.823	5.459.715	5.459.715	5.459.715	5.459.715	5.459.715	5.459.715	5.459.715	
Obrigações do Plano de Recuperação Judicial	-	(4.057.496)	(5.940.364)	(4.519.131)	(5.110.009)	(5.019.658)	(4.771.975)	(4.716.531)	(4.814.625)	(5.116.845)	(5.141.005)	(4.919.876)	-	
(-) Desembolsos decorrentes da Execução do Plano de	-	(1,037,194)	(5,910,364)	(4,539,131)	(5,110,009)	(5,019,658)	(4,772,977)	(4,716,491)	(4,814,625)	(5,116,845)	(5,141,005)	(4,919,876)	-	
(=) Saldo de Caixa do Período	2.079.314	710.678	67.175	21.638	121.678	447.164	1.215.448	1.772.134	645.988	(1,843,212)	(2,641,977)	1.568.799	5.488.625	
(=) Saldo de Caixa Acumulado	2.079.314	2.770.292	2.837.517	3.849.376	3.174.004	3.621.368	4.837.616	6.605.749	7.253.529	6.285.512	3.562.440	5.131.239	10.619.065	

Notas:

(a) Exercício do CCJE enquadrado os meses compreendidos entre agosto 2025 e dezembro 2025;

(b) Os Tributos Devidos foram aqui adotados considerando a legislação vigente. Possíveis efeitos da futura Reforma tributária serão ajustados à medida que a legislação seja conhecida;

(c) Os desembolsos operacionais referentes às transações com pessoal e encargos sociais, custos relativos com fornecedores de matéria-prima, além de despesas administrativas;

(d) Os tributos sobre o resultado estão relacionados ao IRPJ e CSLL, com as deduções referentes aos benefícios com subvenções do setor.

Nota: O fluxo de caixa acima apresentado, foi elaborado levando em consideração o cenário de maior austeridade, dentre os propostos no Plano de Recuperação Judicial, os quais encontram-se devidamente, pormenorizados no item 7 (Plano de Pagamento aos Credores) do Plano de Recuperação Judicial.



VI. Conclusão

As projeções das Recuperandas não contemplam o efeito inflacionário ao longo do período projetado, essa premissa é utilizada devido à imprevisibilidade do mercado e das políticas econômicas ao longo do período prospectivo.

Assim, as projeções consideraram Recebimentos e Pagamentos Operacionais a valores atuais, tendo como premissas que o efeito inflacionário inerente à atividade e incidente sobre os custos e despesas ao longo do tempo sejam ajustados com o ganho de eficiência interna, de forma a promover a preservação da Geração de Caixa Operacional.

Tendo em vista todo o exposto para a elaboração desta Demonstração de Viabilidade Econômica, as premissas adotadas, segundo as disposições do Plano de Recuperação Judicial, concluem-se que as Recuperandas possuem capacidade de Geração de Caixa suficiente para fazer frente aos seus compromissos, demonstrando viabilidade econômico financeira, dentro dos cenários estipulados nas projeções do PRJ.

Atenciosamente,

DENIVALDO FERREIRA
DE ARAUJO

Assinado de forma digital por
DENIVALDO FERREIRA DE ARAUJO
Dados: 2025.07.31 17:40:20 -03'00'

Salvador, 30 de julho de 2025.

Denivaldo Ferreira de Araújo

CRC/BA – 021.723/O-3



Anexo I – Declaração de Regularidade Profissional – Contador



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PROFISSIONAL

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se em dia com seus débitos perante o CRC.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME..... : AUGUSTO CESAR SAMPAIO SOUZA
REGISTRO..... : BA-021145/O-8
CATEGORIA..... : CONTADOR
CPF..... : ***.430.005-**

A presente CERTIDÃO não quita nem invalida quaisquer débitos ou infrações que posteriormente, venham a ser apurados pelo CRCBA contra o referido registro.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

Emissão: BAHIA, 31/07/2025 as 09:23:05.
Válido até: 29/10/2025.
Código de Controle: 1947609.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCBA.



**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA
CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO PROFISSIONAL**

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se habilitado para o exercício da profissão contábil.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME..... : DENIVALDO FERREIRA DE ARAUJO
REGISTRO..... : BA-021723/O-3
CATEGORIA..... : CONTADOR
CPF..... : ***.799.295-**

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

Emissão: BAHIA, 31/07/2025 as 08:11:55.

Válido até: 29/10/2025.

Código de Controle: 8680456.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCBA.





Anexo II – Demonstração da Viabilidade															
GRUPO RL															
Fluxo de Caixa Projetado – Consolidado		2025 (a)	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036		
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Recebimentos da Atividade Operacional (-) Tributos Diretos (b)		34.016.667	81.640.000	83.272.800	84.938.256	86.637.021	88.369.762	88.369.762	88.369.762	88.369.762	88.369.762	88.369.762	88.369.762	88.369.762	88.369.762
		(4.259.723)	(10.223.336)	(10.427.803)	(10.636.359)	(10.849.086)	(11.066.068)	(11.066.068)	(11.066.068)	(11.066.068)	(11.066.068)	(11.066.068)	(11.066.068)	(11.066.068)	(11.066.068)
(=) Resultado Líquido – Caixa da Operação		29.756.944	71.416.664	72.844.997	74.301.897	75.787.935	77.303.694	77.303.694	77.303.694	77.303.694	77.303.694	77.303.694	77.303.694	77.303.694	77.303.694
Desembolso operacional (c.)		(26.077.028)	(62.584.867)	(63.836.564)	(65.113.296)	(66.415.561)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)
	(-) Desembolso Operacional	(26.077.028)	(62.584.867)	(63.836.564)	(65.113.296)	(66.415.561)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)	(67.743.873)
Despesa Não Operacionais		(927.500)	(2.301.000)	(2.126.000)	(1.416.000)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)	(991.200)
	Despesa Financeiras	(500.000)	(1.200.000)	(1.224.000)	(1.248.480)	(1.273.450)	(1.298.919)	(1.298.919)	(1.298.919)	(1.298.919)	(1.298.919)	(1.298.919)	(1.298.919)	(1.298.919)	(1.298.919)
Financiamentos		(192.502)	(339.838)	(339.838)	(231.751)	(173.263)	(28.877)	-	-	-	-	-	-	-	-
	(-) Outros Desembolsos	(1.620.002)	(3.840.838)	(3.689.838)	(2.896.231)	(2.437.913)	(2.318.996)	(2.290.119)	(2.290.119)	(2.290.119)	(2.290.119)	(2.290.119)	(2.290.119)	(2.290.119)	(2.290.119)
(=) Resultado do Período		2.059.914	4.990.959	5.318.595	6.292.370	6.934.460	7.240.825	7.269.702	7.269.702	7.269.702	7.269.702	7.269.702	7.269.702	7.269.702	7.269.702
Tributos Sobre o Resultado (d.)		-	(1.222.785)	(1.303.056)	(1.541.631)	(1.698.943)	(1.774.002)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)
	(-) Tributos (IRPJ e CSLL)	-	(1.222.785)	(1.303.056)	(1.541.631)	(1.698.943)	(1.774.002)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)	(1.781.077)
(=) Geração de Caixa Líquido		2.059.914	3.768.174	4.015.539	4.750.739	5.235.517	5.466.823	5.488.625	5.488.625	5.488.625	5.488.625	5.488.625	5.488.625	5.488.625	5.488.625
Obrigações do Plano de Recuperação Judicial		-	(3.057.496)	(3.948.364)	(4.539.131)	(5.110.089)	(5.019.659)	(4.272.977)	(3.716.501)	(4.844.637)	(6.536.842)	(8.131.697)	(3.919.836)	-	-
	(-) Desembolsos durante a Execução do Plano de	-	(3.057.496)	(3.948.364)	(4.539.131)	(5.110.089)	(5.019.659)	(4.272.977)	(3.716.501)	(4.844.637)	(6.536.842)	(8.131.697)	(3.919.836)	-	-
(=) Saldo de Caixa do Período		2.059.914	710.678	67.175	211.608	125.428	447.164	1.215.648	1.772.124	643.988	(1.048.217)	(2.643.072)	1.568.799	5.488.625	5.488.625
(=) Saldo de Caixa Acumulado		2.059.914	2.770.592	2.837.767	3.049.376	3.174.804	3.621.968	4.837.616	6.609.740	7.253.729	6.205.512	3.562.440	5.131.239	10.619.865	10.619.865
Nota:															

(a) O exercício de 2025 enquadra os meses compreendidos entre agosto/2025 a dezembro/2025;

(b) Os Tributos Diretos foram apurados considerando a legislação vigente. Possíveis efeitos da Nova Reforma tributária serão ajustados a medida que a legislação seja consolidada;

(c.) Os desembolsos operacionais referentes-se as transações com pessoal e encargos sociais, custos diretos com fornecedores de matéria prima, além de despesa administrativas;

(d) Os tributos sobre o resultado estão relacionados ao IRPJ e CSLL, com as deduções referentes aos benefícios com subvenções do setor.

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

CNPJ 12.727.161/0001-60

Art. 53, III, Lei 11.101/2005

Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos Imobilizados – Avaliação para Fins de
Recuperação Judicial nos Termos do Art. 53, III da Lei 11.101/2005



Sumário

I.

Metodologia

II.

Sobre o Responsável por este Estudo

III.

Introdução

IV.

Avaliação do Ativo Imobilizado – Liquidação Forçada

V.

Conclusão

VI.

Anexos

3

4

6

8

9

9

- Anexo I - Declaração de Regularidade do Contador
- Anexo II - Relação de Equipamentos do Parque Fabril e Escritório
- Anexo III - Acervo Fotográfico



I. METODOLOGIA APLICADA

Trabalho Executado na Modalidade simplificada, onde contém de forma sucinta as informações necessárias ao seu entendimento

Este laudo está em conformidade com o disposto no Art. 53, III da Lei nº 11.101/2005, que prevê a necessidade do devedor, no pedido de recuperação judicial, apresentar laudo circunstanciado e subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada. Este laudo deverá conter avaliação dos bens da Recuperada

A metodologia adotada considera o valor de liquidação forçada dos ativos, conforme exigido pela legislação de recuperação judicial.

A avaliação propõe-se a alcançar a mensurar o valor provável de alienação dos ativos em cenário de descontinuidade operacional, respeitando as premissas da NBC T 16, T 19 e IFRS 13, além dos princípios do valor justo e de mercado.

O presente Laudo de Avaliação do Ativo Imobilizado e emissão de Parecer Técnico para a empresa acima identificada têm os seguintes e principais objetivos:

- Confirmar a adequada classificação dos bens apresentados como ativos imobilizados, apresentados nos livros e registros contábeis das empresas;
- Avaliar e emitir opinião sobre a existência física e a qualidade da documentação contábil/fiscal comprobatória dos bens componentes desses ativos imobilizados;
- Analisar os valores de depreciação apresentados e consequente valores residuais dos ativos objetos deste trabalho, em relação ao quanto previsto e determinado na IN SRF nº 162/1998.



II. SOBRE O RESPONSÁVEL POR ESTE ESTUDO

Resolução CFC nº 1.640, de 18 de novembro de 2021, regulamenta as prerrogativas dos profissionais de Contabilidade que trata o Art. 25 do Decreto-Lei nº 9.295, de 27 de maio de 1946.

Em seu art. 3º relaciona de forma exemplificativa as atividades privativas dos profissionais de contabilidade, dentre as quais a avaliação de acervos patrimoniais e verificação de haveres e obrigações, para quaisquer finalidades, inclusive de natureza tributária.

Outras normas Contábeis Relacionadas à Avaliação de Ativos Imobilizados

A avaliação de ativos imobilizados no contexto da contabilidade é regida por várias normas, especialmente as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) e os Princípios de Contabilidade que são seguidos tanto no Brasil quanto internacionalmente (como os IFRS).

Algumas das principais normas que o contador deve seguir ao realizar a avaliação de ativos imobilizados são:

- NBC T 16 - Avaliação de Ativos e Passivos: Regula a mensuração e reavaliação dos ativos, considerando o valor justo, o valor de mercado e o valor de reposição;
- NBC T 19 - Laudo de Avaliação e Auditoria: Aborda a necessidade de avaliação independente dos ativos, especialmente quando são feitas operações societárias como fusões ou incorporações, e estabelece que avaliadores independentes (além do contador) podem ser contratados para fornecer laudos de avaliação;



- NBC T 13 - Reavaliação de Ativos: Trata da reavaliação de ativos, possibilitando que os ativos imobilizados sejam ajustados para refletir seu valor justo;
- NBC T 28 - Avaliação de Bens Imóveis: Regula a avaliação de bens imóveis, o que é particularmente relevante para a avaliação de ativos imobilizados relacionados a propriedades e terrenos;
- IFRS (International Financial Reporting Standards): As normas internacionais (como o IFRS 13 - Valor Justo) podem ser adotadas por empresas que seguem as normas internacionais de contabilidade, especialmente para a mensuração do valor justo de ativos imobilizados.

Formação Técnico Profissional

CONTADOR – Augusto César Sampaio Souza – CRC/BA 021.145/O-8;

- Contador graduado pela Fundação Visconde de Cairu (FVC);
- Pós-graduado em Planejamento Tributário (UNIFACS)

CONTADOR – Denivaldo Ferreira de Araújo – CRC/BA 021.823/O-3

- Contador graduado pela Fundação Visconde de Cairu (FVC);
- Pós Graduado em Contabilidade Gerencial pelo Centro De Pós Graduação e `Pesquisa da Fundação Visconde de Cairu (CEPPEV-FVC);
- Advogado Graduado pela Faculdade São Salvador (FSS).



III. INTRODUÇÃO

A Gestcont Assessoria e Gestão Contábil, regularmente registrada no Conselho Regional de Contabilidade sob nº BA-004966/O, foi contratada pelas LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.727.161/0001-60, para a elaboração avaliação de acervos patrimoniais do Ativo Imobilizado e emissão de Laudo com opinião sobre o respectivo valor líquido contábil do Ativo Imobilizado da empresa, em relação aos componentes contábeis abaixo:

Empresa:		LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA	
C.N.P.J.:		12.727.161/0001-60	
PLANO DE CONTAS			
Código	T	Classificação	Nome
1	S	1	ATIVO
43	S	1.2	ATIVO NÃO CIRCULANTE
51	S	1.2.06	IMOBILIZADO
52	S	1.2.06.001	VEÍCULOS
53		1.2.06.001.001	VEÍCULOS
58	S	1.2.06.003	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
59		1.2.06.003.003	FERRAMENTAS
60		1.2.06.003.004	EQUIPAMENTOS
61	S	1.2.06.004	EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA
62		1.2.06.004.001	COMPUTADORES E PERIFERICOS
64	S	1.2.06.005	MOVEIS E UTENSILIOS
65		1.2.06.005.001	MOVEIS DE ESCRITORIO
66		1.2.06.005.002	MOBILIARIO GALPÃO
71	S	1.2.06.008	(-) DEPRECIAÇÕES ACUMULADAS
73		1.2.06.008.002	(-) DEPRECIAÇÕES DE MÓVEIS E
74		1.2.06.008.003	(-) DEPRECIAÇÕES DE MÁQUINAS,
75		1.2.06.008.004	(-) DEPRECIAÇÕES DE VEÍCULOS
76		1.2.06.008.005	(-) DEPRECIAÇÃO DE EQUIP. DE

A realização do presente trabalho teve como ponto de partida notas fiscais de aquisição de imobilizado, Controle Contábil do Ativo Imobilizada, Controle Gerencial da Empresa, além das visitas realizadas às unidades da empresa LEDAX para constatação e avaliação dos bens **in loco**.



Sobre os elementos, cabe a ressalva de que ainda que as informações tenham sido obtidas de fontes confiáveis e em um contexto ético, não podemos oferecer garantias nem assumir responsabilidade legal quanto à precisão dos dados, opiniões ou estimativas fornecidas pelos representantes da empresa objeto deste laudo, seus assessores jurídicos e/ou consultores financeiros.

O presente laudo foi elaborado com o objetivo específico de atender ao disposto no inciso III do artigo 53 da Lei 11.101/2005, que exige a apresentação de laudo de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado, para instruir o pedido de recuperação judicial.



IV. AVALIAÇÃO DO ATIVO IMOBILIZADO – LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Com a confirmação da adequada classificação dos bens apresentados como ativos imobilizados, apresentados nos livros, registros contábeis e notas fiscais da LEDAX , passamos a analisar a composição do seu valor residual, o qual nada mais significa que a diferença entre o valor de aquisição de bem e sua depreciação no período específico.

Neste contexto, nos ativemos na apuração do valor do bem para fins de Liquidação Forçada, para eventual pagamento dos Credores no PRJ, o qual teve como parâmetro o estado de conservação dos equipamentos, a efetividade dos controles internos e o pouco tempo de utilização dos mesmos.

Devido as suas características próprias não foram avaliadas as benfeitorias em propriedades de terceiros, por se incorporarem as mesmas.

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA					
CNPJ/MF 12.727.161/0001-60					
Ativo Imobilizado em 16/04/2025					
ATIVO	Custo de Aquisição	Depreciação Acumulada	Valor Residual	Valor Liquidação Forçada	Valor Liquidação Forçada - %
IMOBILIZADO	R\$	R\$	R\$	R\$	%
	4.840.507	(1.773.999)	3.066.509	2.299.881	
Ferramentas	19.900	(3.718)	16.182	12.136	75%
Moveis e Utensilios	74.789	(14.571)	60.218	45.163	75%
Maquinas e Equipamentos	2.534.424	(955.684)	1.578.740	1.184.055	75%
Computadores e Periféricos	578.974	(252.768)	326.205	244.654	75%
Veículos	1.632.421	(547.257)	1.085.163	813.872	75%
Total do Ativo Imobilizado	4.840.507	(1.773.999)	3.066.509	2.299.881	



V. Conclusão

Com base nos procedimentos descritos e nos critérios técnicos adotados para estimar o valor de liquidação forçada dos ativos imobilizados, conclui-se que o montante total estimado para fins de pagamento dos credores no processo de recuperação judicial é de **R\$ 2.299.881 (dois milhões duzentos e noventa e nove mil e oitocentos e oitenta e um reais).**

Atenciosamente,

Salvador, 30 de julho de 2025.

DENIVALDO
FERREIRA DE ARAUJO

Assinado de forma digital por
DENIVALDO FERREIRA DE ARAUJO
Dados: 2025.07.31 17:30:58 -03'00'

Denivaldo Ferreira de Araújo

CRC/BA – 021.723/O-3



Anexo I - Declaração de Regularidade do Contador



**CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS PROFISSIONAL**

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se em dia com seus débitos perante o CRC.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME.....	: AUGUSTO CESAR SAMPAIO SOUZA
REGISTRO.....	: BA-021145/O-8
CATEGORIA.....	: CONTADOR
CPF.....	: ***.430.005-**

A presente CERTIDÃO não quita nem invalida quaisquer débitos ou infrações que posteriormente, venham a ser apurados pelo CRCBA contra o referido registro.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

Emissão: BAHIA, 31/07/2025 as 09:23:05.
Válido até: 29/10/2025.
Código de Controle: 1947609.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCBA.



CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA
CERTIDÃO DE HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DO ESTADO DA BAHIA certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se habilitado para o exercício da profissão contábil.

IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME.....	: DENIVALDO FERREIRA DE ARAUJO
REGISTRO.....	: BA-021723/O-3
CATEGORIA.....	: CONTADOR
CPF.....	: ***.799.295-**

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

Emissão: BAHIA, 31/07/2025 as 08:11:55.
Válido até: 29/10/2025.
Código de Controle: 8680456.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCBA.



Anexo II - Relação de Equipamentos do Parque Fabril e Escritório

Conta patrimonial:	FERRAMENTAS	Aquisição	Valor original	Etiqueta
494/257	Ferramenta corte e estampo tampa HBU 12977 + Prensa Unistamp PHCD30T / FERRAMENTA PRENSA P/ PCI 10W/20W/30W C/ GANCHO	01/11/2023	11.250,00	1
495	Ferramenta dobras tampa HBU 12978 + prensa pneumática ATM200 dobra tampa hbu	01/11/2023	4.250,00	2
460	Escada Plataforma 1,5m	16/03/2023	2.200,00	5
233	FERRAMENTA DE DOBRA PARA PRENSA COM BATENTES	23/03/2021	2.200,00	4

Grupo de Contas	19.900,00
-----------------	-----------

Conta patrimonial:	MOVEIS E UTENSILIOS	Aquisição	Valor original	Etiqueta
570	MODULO PORTA PALETE 250X100X230 COM 4 PARES	07/02/2024	14.940,00	30
501	MODULO PORTA PALETE 250X100X230 COM 4 PARES	15/12/2023	13.270,00	31
544	MODULO PORTA PALETE 250X100X230 COM 4 PARES	15/12/2023	13.270,00	32
292	ESTANTE PORTA PALETE 4X1X2,4	18/05/2022	11.400,00	33
469	ROUPEIRO DE ACO 198X125X40 20 PORTAS CH 26	20/06/2023	4.289,97	34
541	ROUPEIRO DE ACO 198X125X40 20 PORTAS CH 26	20/06/2023	4.289,97	35
467	TM 2500 22N TRANSPALETE MANUAL 680	07/06/2023	4.500,00	114
265	GWC18QDD3NNB4C/I - UNIDADE INTERNA SPLIT HW 18 KBTUS SO FRI	23/12/2021	3.246,12	122
264	GWC18QDD3NNB4C/O - UNIDADE EXTERNA SPLIT HW 18 KBTUS SO FRI	23/12/2021	5.582,73	123

Grupo de Contas	74.788,79
-----------------	-----------



Conta patrimonial:	COMPUTADORES E PERIFERICOS	Aquisição	Valor original
338	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL	21/10/2022	1.172,91
269	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL	23/02/2021	1.240,10
561	Impressora De Codigo De Barras Zebra Zd220 Nova Gc420t	01/06/2024	1.399,00
342	IMPRESSORA ZEBRA GC420T	18/11/2022	1.499,00
409	PLACA MAE S1200 H510 DDR4 GT GOLDENTEC	05/05/2023	1.695,00
400	PROCESSADOR CORE I5 10400F COMET LAKE 2.9 GHZ	05/05/2023	1.790,00
11	Microcomputador Portatil Dell Inspiron 14 5468	13/06/2018	1.871,78
553	MONITOR AOC 23.8 LED, WIDE, FULL HD, HDMI/VGA, VESA, LOW BLUE LIGHT, ADAPTIVE SYNC - 24B1XHM	02/05/2024	1.940,60
223	MONITOR LED AOC 18.5	01/02/2021	2.020,00
555	MONITOR AOC 23.8 LED, WIDE, FULL HD, HDMI/VGA, VESA, LOW BLUE LIGHT, ADAPTIVE SYNC - 24B1XHM	02/05/2024	2.054,80
10	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 14 5468	13/06/2018	2.134,13
382	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	13/02/2023	2.480,00
383	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	13/02/2023	2.510,00
348	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL	01/12/2022	2.518,20
356	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL	01/12/2022	2.518,20
491	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	12/10/2023	2.586,51
410	PROCESSADOR CORE I5 10400F COMET LAKE 2.9 GHZ	05/05/2023	2.625,00
205	COMPUTADOR I3 SSD 120GB DDR4 4GB	24/02/2021	2.716,60
301	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	04/07/2022	2.765,00
302	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	04/07/2022	2.767,00
303	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	04/07/2022	2.767,00
304	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	04/07/2022	2.767,00
305	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	04/07/2022	2.767,00
306	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	04/07/2022	2.767,00
525	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	01/03/2024	2.820,30
506	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	01/12/2023	2.822,15
507	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	08/12/2023	2.932,22
509	Switch Gerenciavel Intelbras SG 5204 MR L2+ 48 Portas	15/12/2023	2.956,50
289	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	20/10/2021	2.990,00
290	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	20/10/2021	2.990,00
258	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	10/11/2021	2.994,96
321	MONITOR	14/02/2022	3.177,73
17	Microcomputador Portatil Dell Inspiron 15 3567	18/01/2019	3.226,60

515	IMPRESSORA DE CÓDIGO DE BARRAS ZEBRA ZD220	02/01/2024	3.236,58
472	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	17/07/2023	3.339,96
523	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	31/01/2024	3.342,31
307	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	06/07/2022	3.349,46
308	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	06/07/2022	3.349,46
309	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	12/07/2022	3.451,13
310	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	20/07/2022	3.515,00
322	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	17/02/2022	3.519,95
323	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	17/02/2022	3.519,95
483	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	01/09/2023	3.548,81
334	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	23/03/2022	3.617,96
380	Microcomputador Portatil Dell Inspiron 15 3511	05/01/2023	3.623,97
485	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	01/09/2023	3.656,01
418	NOTEBOOK ASUS X 510 UA-BR	05/05/2023	3.800,00
259	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	10/11/2021	3.867,94
488	Switch Gerenciavel SWITCH 4760046 SG 5204 MR L2+ 48P Giga + 4P GBIC	11/09/2023	3.997,11
519	IMPRESSORA 3D CREALITY K1 1201010168	02/01/2024	4.539,00
255	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	20/10/2021	4.960,00
563	MONITOR AOC 24B1XHM 23,8 PRETO NA	01/06/2024	5.256,90
171	Microcomputador Portatil Dell Inspiron 15 3583	12/03/2020	5.288,88
340	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	23/11/2022	5.340,00
206	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	24/02/2021	5.433,40
333	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	30/09/2022	5.445,00
521	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	23/01/2024	5.640,63
498	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	15/11/2023	5.641,93
476	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	01/08/2023	5.739,81
529	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	01/03/2024	5.789,10
510	4760046 SWITCH INTELBRAS 48 P Sg 5204 Mr L2	15/12/2023	6.390,08
513	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	15/12/2023	6.408,00
516	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	02/01/2024	6.408,01
487	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	06/09/2023	6.481,95
551	TABLET SAMSUNG A9 4GB RAM 64GB 4G 8,7 GRAFITE NA	02/05/2024	6.542,40
471	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	16/07/2023	6.676,55
215	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 14 3481	24/02/2021	6.946,88
329	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	21/09/2022	7.126,08
16	Microcomputador Portatil Dell Inspiron 15 3567	18/01/2019	7.170,09



484	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	01/09/2023	7.235,69
325	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	03/08/2022	7.497,93
204	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 14 3481	23/12/2020	7.682,86
470	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	16/06/2023	7.976,81
384	COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB	13/02/2023	8.043,93
318	COMPUTADOR I3 SSD 120GB DDR4 4GB	25/01/2022	9.147,00
489	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	25/09/2023	9.203,00
499	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	28/11/2023	9.906,18
522	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	31/01/2024	10.026,93
547	Microcomputador Portatil Dell Latitude 15 3540	01/04/2024	10.044,58
330	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	29/09/2022	10.619,91
482	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	01/09/2023	10.646,45
527	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	01/03/2024	11.028,60
319	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	08/02/2022	11.168,31
339	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	08/11/2022	11.465,92
341	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15	08/11/2022	11.465,92
486	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	01/09/2023	11.628,66
481	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	01/09/2023	12.483,03
520	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	10/01/2024	12.816,01
526	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	01/03/2024	13.366,91
528	Microcomputador Portatil Dell Latitude 15 3540	01/03/2024	13.829,08
492	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520	25/10/2023	14.110,66
480	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	23/08/2023	14.535,82
451	NOTEBOOK LENOVO IDEAPAD CORE I5 8 GB 256 GB 15.6	05/07/2023	15.200,00
479	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	15/08/2023	15.527,10
473	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	05/07/2023	21.230,92
477	Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510	03/08/2023	24.842,97
Grupo de Contas		578.973,76	



Conta patrimonial:	VEICULOS	Aquisição	Valor original
253	CAMINHAO ATEGO 1719 C/CABINE BRANCO MOTOR DIESEL 185CV ANO	22/06/2021	256.820,81
256	CARROCERIA FECHADA CAMINHAO ATEGO ANO 21/21 7500X2600X2850MM	24/09/2021	40.000,00
291	RENAULT MASTER FGT 1 323 M6 ANO 22/23	25/04/2022	194.480,00
500	Renault Master Extra Furgao L3H2 -MSU FGT 1 323 M6 2023 2024	02/03/2023	217.360,00
514	Renault Master Extra Furgao L3H2 -MSU FGT 1 323 M6 2023 2025	20/12/2023	232.207,82
1	CHEVROLET S10	10/03/2025	139.000,00
2	CAMINHAO ATEGO 1719 C/CABINE BRANCO MOTOR DIESEL 185CV ANO	17/12/2024	489.552,00
3	CARROCERIA FURGAO LONADO PARA TRANSPORTE DIVERSOS 7000 PRODUTO	19/12/2024	63.000,00

Grupo de Contas	1.632.420,63
-----------------	--------------

Conta patrimonial:	EQUIPAMENTOS	Aquisição	Valor original	Etiqueta	Observação
12	PUNCIÓNADEIRA	09/01/2019	315.000,00	3	
574	Puncionadeira (CNC), MODELO M2044TC, numero de serie 17KX258230001	16/07/2024	550.000,00	6	
542	MAQUINA ROUTER	31/10/2023	48.000,00	7	
21	MÁQUINA DE SOLDA PONTO PNEUMÁTICA VERTICAL, 30 kva - 220 VOLTS - 450 MM PROF. ÚTIL - COMANDO ELETRON	01/02/2019	17.400,00	8	
524	MÁQUINA DE SOLDA PONTO PNEUMÁTICA VERTICAL, 30 KVA, 220 VOLTS BIFÁSICO, 450 MM PÚ, COMANDO ELETRONIC	15/02/2024	25.000,00	9	
545	SMART TV TCL 50 POLEGADAS LED 4K UHD, 3 HDMI, 1 USB, WI-FI, BLUETOOTH, HDR, GOOGLE TV, GOOGLE ASSIST	01/04/2024	5.589,45	10	
508	Secador de ar SMC IDF15E1-20 220V	01/12/2023	5.300,00	11	
189	CABINA DE PINTURA - COF.FINAME 1944223	03/07/2020	271.500,00	13	
188	TRANSPORTADOR AEREO - COD.FINAME 1944358	03/07/2020	120.150,00	14	
190	ESTUFA DE SECAGEM E CURA ESTACIONARIA /CONTINUA - COD.FINAME 1944269	03/07/2020	232.750,00	15	
263	SISTEMA DE PINTURA AUTOMÁTICA	01/12/2021	169.480,00	16	
270	PT 1645 FAST - EMPILHADEIRA TRACIONARIA	17/05/2021	53.800,00	17	
328	COMPRESSOR (CHICAGO PNEUMATIC CPM-20T)	09/08/2022	42.922,00	18	
327	SECADOR DE AR SMC IDF 15E1-20 220V	09/08/2022	5.528,00	19	
231	GUILHOTINA IMAG TI6ME 3,2MM.	25/03/2021	30.000,00	20	
51	LASER SAFE SCHMERSAL	11/04/2019	20.930,00	21	



15	Compressor Parafuso Chicago CPM 10 TD EP - 220V	11/01/2019	22.980,00	22	
14	MAQUINA AUTOMATICA PARA CORTE E DECAPE DE FIOS E CABOS	10/01/2019	19.800,00	23	
201	EQUIPAMENTO PRISMA COMPLETO	01/12/2020	17.000,00	24	
136	EQUIPAMENTO PRISMA COMPLETO	28/10/2019	4.900,00	24	
558	CREALITY K1 MAX Tipo: Standard	15/05/2024	6.248,00	26	
277	KIT FOTOVOLTAICO 130KWP CONECTADO A REDE	07/01/2021	300.000,00	28	
378	PLATAFORMA ELETRO HIDRAULICA CAP 2200KG HIDRAUCAM	07/07/2023	28.900,00	29	
232	FIREWALL SOPHOS UTM XG 135 - ENTERPRISEPROTECT	29/03/2021	12.937,10	49	
131	LM 1516N - EMPILHADEIRA MANUAL	26/10/2019	4.498,00	109	
326	TRANSPALETE 2500KG	05/08/2022	2.800,00	110	
539	TM 2500 22N TRANSPALETE MANUAL 680	07/06/2023	4.500,00	111	
478	PALETEIRA HIDRAULICA 2,5T 685X1150 DUPLA - WORKER	07/08/2023	1.569,99	112	
518	TM 2500 22N TRANSPALETE MANUAL 680	02/01/2024	4.171,00	115	
575	Impressora De Codigo De Barras Zebra Zd220 Nova Gc420t	16/07/2024	1.549,00	116	
517	MAQ MIG MAG VULCANO MIG 280 30 280A 220 380V TF	02/01/2024	4.958,45	120	
335	CURVADOR DE TUBO HIDRAULICO 16TCT16000 ACM TOOLS	31/08/2022	1.962,11	121	
550	NOBREAK TS SHARA UPS SENOIDAL UNIVERSAL, 2200VA, 8 TOMADAS, 4 BATERIAS, ENTRADA BIVOLT AUTOMATICA, S	15/04/2024	2.084,98	124	
572	EVAP GREE G TOP PLUS HW 24K 220/1 F	15/05/2024	1.853,93	127	
573	COND GREE G TOP PLUS HW 24K 220/1 F	15/05/2024	3.444,07	128	
543	Geladeira Consul Frost Free 340L Evox Prateleiras CRM39AK Evox 110V	01/12/2023	2.991,08	133	
345	ENCERADEIRA INDUSTRIAL DEEP CLEAN DC 350 SUPERPLUS 127V	29/11/2022	1.887,11	134	
350	GWC18QDD3NNB4C/I - UNIDADE INTERNA SPLIT HW 18 KBTUS SO FRI	08/12/2022	2.178,06	135	
578	KR3000 - ALICATE WATTMETRO TRUE RMS C/ INTERFACE USB	25/09/2024	2.954,00	136	
260	P53 13 ANALISADOR DE ENERGIA	25/11/2021	4.190,00	137	
236	P53 13 ANALISADOR DE ENERGIA	01/04/2021	2.690,00	138	
511	MILLIOHM 1 - MILLIOHMIMETRO DIGITAL - INSTRUM BRASIL - IN 328010-31867, IN 328010-31868	15/12/2023	2.199,00	139	
512	MILLIOHM 1 - MILLIOHMIMETRO DIGITAL - INSTRUM BRASIL - IN 328010-31867, IN 328010-31868	15/12/2023	2.199,00	140	
576	REGISTRADOR DE DADOS ANALOGICO COM 4 CANAIS E DISPLAY	27/09/2024	1.829,71	141	
497	Medidor Fluxo Vazao Ultrassonico Digital 700mm Envio 24h!	01/11/2023	3.055,98	142	



235	MALETA SIMULACAO CARREGAMENTO EVLINK	23/03/2021	9.036,53	143	
496	TV 500 PHILIPS UHD 4K 50PUG7408/78 HDMI/USB/WIFI	14/11/2023	2.028,90	144	
557	Drone Dji Mini 2 SE - Multilaser	15/05/2024	9.494,22	145	
320	DRONE MAVIC AIR 2 FLY	08/02/2022	6.920,10	146	
559	TERMOVISOR CAMERA TERMOVISORA MINIPA MTV-120 PROFISSIONAL	01/06/2024	3.299,99	147	
560	TERMOVISOR CAMERA TERMOVISORA MINIPA MTV-120 PROFISSIONAL	01/06/2024	3.134,00	148	
530	Camera Termica Termografica Minipa MTV-120	15/03/2024	3.123,90	149	
562	Miliohmimetro Digital Portatil	01/06/2024	2.200,00	150	
577	SENSOR DE TEMPERATURA DO AR, AGUA E SOLO COM CABO DE 6 METROS	27/09/2024	2.571,50		Vinculado ao bem patrimonial de nº 141 do grupo de Contas Equipamentos
185	ELEMENTO FILTRANTE 0240D0050N	29/10/2019	1.717,60		Vinculado ao bem patrimonial de nº 3 do grupo de Contas Equipamentos
186	SERVO VALVULA LINEAR SE1013-ET	29/10/2019	55.409,15		Vinculado ao bem patrimonial de nº 3 do grupo de Contas Equipamentos
187	VALVULA MECANICA HIDRAULICA ME	29/10/2019	39.489,09		Vinculado ao bem patrimonial de nº 13 do grupo de Contas Equipamentos
349	GWC18QDD3NNB4C/O - UNIDADE EXTERNA SPLIT HW 18 KBTUS SO FRI	08/12/2022	1.119,72		Vinculado ao bem patrimonial de nº 141 do grupo de Contas Equipamentos
198	KIT DE FERRAMENTA RETANGULO 10X11,6 8 - 11BR00N.531	27/11/2020	4.064,64		Vinculado ao bem patrimonial de nº 3 do grupo de Contas Equipamentos
200	KIT DE FERRAMENTA RETANGULO 2X8 1 - 11AR00N.10	27/11/2020	2.746,95		Vinculado ao bem patrimonial de nº 3 do grupo de Contas Equipamentos
199	KIT DE FERRAMENTA RETANGULO 5X10 5 - 11AR00N.7	27/11/2020	2.387,95		Vinculado ao bem patrimonial de nº 3 do grupo de Contas Equipamentos

Grupo de Contas	2.534.424,26
-----------------	--------------



Relatório: Levantamento imobilizado

LEDAX

ENERGIA



Fábrica



F Metalurgia

E R R A M E N T A S

Ferramenta corte e estampo tampa HBU 12977 + Prensa Unistamp PHCD30T

Etiqueta 1



Bens vinculados:

- FERRAMENTA PRENSA P/ PCI 10W/20W/30W C/ GANCHO

Ferramenta dobras tampa HBU 12978 + prensa pneumática ATM200

Etiqueta 2



FERRAMENTA DE DOBRA PARA PRENSA COM BATENTES

Etiqueta 4



CURVADOR DE TUBO HIDRAULICO 16TCT16000 ACM TOOLS

Etiqueta 121



MAQ MIG MAG VULCANO MIG 280 30 280A 220 380V TF

Etiqueta 120



F Metalurgia

E R R A M E N T A S

Ferramenta corte e estampo tampa HBU 12977 + Prensa Unistamp PHCD30T

Etiqueta 1



Bens vinculados:

- FERRAMENTA PRENSA P/ PCI 10W/20W/30W C/ GANCHO

Ferramenta dobras tampa HBU 12978 + prensa pneumática ATM200

Etiqueta 2



FERRAMENTA DE DOBRA PARA PRENSA COM BATENTES

Etiqueta 4



CURVADOR DE TUBO HIDRAULICO 16TCT16000 ACM TOOLS

Etiqueta 121



MAQ MIG MAG VULCANO MIG 280 30 280A 220 380V TF

Etiqueta 120



F

Metallurgia

E

R

R

A

M

E

N

T

A

S

Ferramenta corte e estampo tampa HBU 12977 + Prensa
Unistamp PHCD30T

Etiqueta 1



Bens vinculados:

- FERRAMENTA PRENSA P/ PCI 10W/20W/30W C/
GANCHO

Ferramenta dobras tampa HBU 12978 + prensa
pneumática ATM200

Etiqueta 2



FERRAMENTA DE DOBRA PARA PRENSA COM BATENTES

Etiqueta 4



CURVADOR DE TUBO HIDRAULICO 16TCT16000 ACM TOOLS

Etiqueta 121



MAQ MIG MAG VULCANO MIG 280 30 280A 220 380V TF

Etiqueta 120



Escada Plataforma 1,5m
Etiqueta 5



Metalurgia

PUNCIÓNADEIRA

Etiqueta 3



Bens vinculados:

- SERVO VALVULA LINEAR SE1013-ET;
- VALVULA MECANICA HIDRAULICA ME ;
- KIT DE FERRAMENTA RETANGULO 10X11,6;
- KIT DE FERRAMENTA RETANGULO 2X8 ;
- KIT DE FERRAMENTA RETANGULO 5X10.

Puncionadeira (CNC), MODELO M2044TC, numero de serie 17KX258230001

Etiqueta 6



MAQUINA ROUTER

Etiqueta 7



EQUIPAMENTOS

Expedição

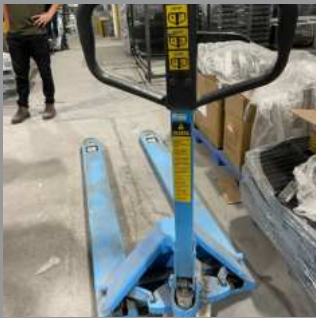
TM 2500 22N TRANSPALETE MANUAL 680

Etiqueta 115



TM 2500 22N TRANSPALETE MANUAL 680

Etiqueta 114



paleteira manual vonder

Etiqueta 113



Montagem

MAQUINA DE APLICAR EMENDAS

Etiqueta 118



PALETEIRA HIDRAULICA 2,5T 685X1150 DUPLA – WORKER

Etiqueta 112



MÁQUINA DE SOLDA PONTO PNEUMATICA VERTICAL, 30 kva –
220 VOLTS – 450 MM PROF. ÚTIL – COMANDO ELETRON

Etiqueta 8



MÁQUINA DE SOLDA PONTO PNEUMÁTICA VERTICAL, 30 KVA,
220 VOLTS BIFÁSICO, 450 MM PÚ, COMANDO ELETRONIC

Etiqueta 9



Secador de ar SMC IDF15E1-20 220V

Etiqueta 11



Metalurgia

GUILHOTINA IMAG TI6ME 3,2MM.
Etiqueta 20



LASER SAFE SCHMERSAL
Etiqueta 21



Compressor Parafuso Chicago CPM 10 TD EP – 220V
Etiqueta 22



Almoxarifado

PT 1645 FAST – EMPILHADEIRA TRACIONARIA
Etiqueta 17



Pintura

CABINA DE PINTURA – COF.FINAME 1944223
Etiqueta 13



Bens vinculados:

- EQUIPAMENTO MANUAL ECONOMY SEM DEPOSITO

TRANSPORTADOR AEREO – COD.FINAME 1944358
Etiqueta 14



ESTUFA DE SECAGEM E CURA ESTACIONARIA /CONTINUA –
COD.FINAME 1944269

Etiqueta 15



SISTEMA DE PINTURA AUTOMÁTICA

Etiqueta 16



COMPRESSOR (CHICAGO PNEUMATIC CPM-20T)

Etiqueta 18



EQUIPAMENTO PRISMA COMPLETO

Etiqueta 24



Pintura

TRANSPALETE 2500KG

Etiqueta 110

LM 1516N – EMPILHADEIRA MANUAL

Etiqueta 109



TM 2500 22N TRANSPALETE MANUAL 680

Etiqueta 111



Processos

GWC18QDD3NNB4C/I UNIDADE INTERNA SPLIT HW 18 KBTUS SO FRI

Etiqueta 122



GWC18QDD3NNB4C/O UNIDADE EXTERNA SPLIT HW 18 KBTUS SO FRI

Etiqueta 123



Pintura

Secador de ar SMC IDF15E1-20 220V
Etiqueta 19



Caminhão

PLATAFORMA ELETRO HIDRAULICA CAP 2200KG HIDRAUCAM
Etiqueta 29



Montagem

MAQUINA AUTOMATICA PARA CORTE E DECAPE DE FIOS E CABOS
Etiqueta 23



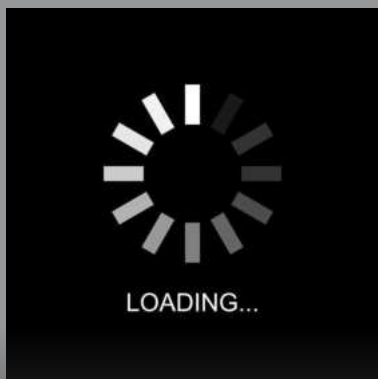
Solar

KIT FOTOVOLTAICO 130KWP CONECTADO A REDE
Etiqueta 28



Expedição

SMART TV TCL 50 POLEGADAS LED 4K UHD, 3 HDMI, 1 USB, WI-FI, BLUETOOTH, HDR, GOOGLE TV, GOOGLE ASSIST
Etiqueta 10



Servidor

FIREWALL SOPHOS UTM XG 135 – ENTERPRISEPROTECT
Etiqueta 49



CREALITY K1 MAX Tipo: Standard
Etiqueta 26



IMPRESSORA 3D CREALITY K2 PLUS
Etiqueta 27



IMPRESSORA 3D CREALITY K1 I201010168
Etiqueta 25



Estoque Pintura

MODULO PORTA PALETE 250X100X230 COM 4 PARES
Etiqueta 30



MODULO PORTA PALETE 250X100X230 COM 4 PARES
Etiqueta 31



MODULO PORTA PALETE 250X100X230 COM 4 PARES
Etiqueta 32



MODULO PORTA PALETE 250X100X230 COM 4 PARES
Etiqueta 33



Vest. Masculino

ROUPEIRO DE ACO 198X125X40 20 PORTAS CH 26
Etiqueta 34



ROUPEIRO DE ACO 198X125X40 20 PORTAS CH 26
Etiqueta 35



Refeitório

EVAP GREE G TOP PLUS HW 24K 220/1 F
Etiqueta 127



freezer philco
Etiqueta 129



fogao industrial
Etiqueta 130



Engenharia

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 53

Usuário: Letícia

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 54

Usuário: Mateus Soares

Expedição

IMPRESSORA DE CÓDIGO DE BARRAS ZEBRA ZD220

Etiqueta 36



MONITOR AOC 24B1XHM 23,8 PRETO NA

Etiqueta 37

Logística

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 42

Usuário: Júlia

Almoxarifado

Impressora De Codigo De Barras Zebra Zd220 Nova Gc420t

Etiqueta 116



Montagem

COMPUTADOR I3 SSD 120GB DDR4 4GB

Etiqueta 41

Operações

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 47

Usuário: Belmiro

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 48

Usuário: Beatriz Lima

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 43

Usuário: Sem usuário

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 44

Valor: R\$ 12.816,01

Usuário: Adrian

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 46

Usuário: Matheus Lemos

NOTEBOOK LENOVO IDEAPAD CORE I5 8 GB 256 GB 15.6

Etiqueta 45

Usuário: Ednil

Embalagem

Impressora De Codigo De Barras Zebra Zd220 Nova Gc420t

Etiqueta 116



Processos

Microcomputador Portatil Dell Latitude 15 3540
Etiqueta 50
Usuário: Tatiane Ferreira

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 51
Usuário: Tatiane Moraes

Qualidade

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 40
Usuário: Ezequiel Sacramento

Seg. do Trab.

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 52
Usuário: Jonas Bomfim

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 55
Usuário: Samuel Conceição

Qualidade

Impressora De Codigo De Barras Zebra Zd220 Nova Gc420t
Etiqueta 119



Processos

nobreak tsshara
Etiqueta 124



nobreak intelbras
Etiqueta 125



servidor dell poweredge t360
Etiqueta 126



CAMINHAO ATEGO 1719 C/CABINE BRANCO MOTOR DIESEL 185CV ANO;

CARROCERIA FECHADA CAMINHAO ATEGO ANO 21/21 7500X2600X2850MM;

RENAULT MASTER FGT 1 323 M6 ANO 22/23;

Renault Master Extra Furgao L3H2 –MSU FGT 1 323 M6 2023 2024;

Renault Master Extra Furgao L3H2 –MSU FGT 1 323 M6 2023 2025;

CHEVROLET S10;

CAMINHAO ATEGO 1719 C/CABINE BRANCO MOTOR DIESEL 185CV ANO;

CARROCERIA FURGAO LONADO PARA TRANSPORTE DIVERSOS 7000



Uma Parceria:



Especialistas conectados para gerar **soluções** assertivas.



Relatório: Levantamento imobilizado

LEDAX

ENERGIA



Escritório



Controladoria

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 60
Usuário: Rafael Pimentel

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 62
Usuário: Laís

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 63
Usuário: Bruno

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 64
Usuário: Brenderson

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 65
Usuário: Ananda

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 66
Usuário: Henrique

Jurídico

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15
Etiqueta 71
Usuário: Ludmila



Controladoria

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 70
Usuário: Enzo

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 72
Usuário: Walter

Financeiro

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 73
Usuário: Juliana

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 74
Usuário: Aline

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 77
Usuário: Roberta

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 76
Usuário: Uendel

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 78
Usuário: Aline

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 79
Usuário: Marcos Botó

Grandes Contratos

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15
Etiqueta 61
Usuário: Lucas

Microcomputador Portatil Dell Inspiron 15 3511
Etiqueta 67
Usuário: Samanta

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 59
Usuário: Kennedy



Grandes Contratos

- MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15

Etiqueta 61

Usuário: Lucas
- Microcomputador Portatil Dell Inspiron 15 3511

Etiqueta 67

Usuário: Samanta
- Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510

Etiqueta 59

Usuário: Kennedy
- Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510

Etiqueta 60

Usuário: Rafael Pimentel
- Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510

Etiqueta 62

Usuário: Laís
- Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510

Etiqueta 63

Usuário: Bruno
- Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510

Etiqueta 64

Usuário: Brenderson
- Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510

Etiqueta 65

Usuário: Ananda
- Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510

Etiqueta 66

Usuário: Henrique



Marketing

COMPUTADOR I3 SSD 120GB DDR4 4GB

Etiqueta 69

COMPUTADOR I5 SSD 120GB DDR4 16GB

Etiqueta 68

Usuário: Cléber

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 82

Usuário: Amanda

TI

4760046 SWITCH INTELBRAS 48 P Sg 5204 Mr L2

Etiqueta 56



4760046 SWITCH INTELBRAS 48 P Sg 5204 Mr L2

Etiqueta 57



Switch Gerenciavel SWITCH 4760046 SG 5204 MR L2+ 48P Giga + 4P GBIC

Etiqueta 58



Comercial

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15

Etiqueta 80

Usuário: Rúbia

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 86

Usuário: Luzia

EAS

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 104

Usuário: Mateus

Eletro Mobilidade

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 14 3481

Etiqueta 84

Usuário: Bruno Miguel

Microcomputador Portatil Dell Inspiron 15 3510

Etiqueta 85

Usuário: Douglas

Energia

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520

Etiqueta 84

Usuário: Lucas

HUB

NOTEBOOK LENOVO IDEAPAD CORE I5 8 GB 256 GB 15.6

Etiqueta 87

Usuário: Daniel

Proj. Iluminação

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15

Etiqueta 88

Usuário: Lucas



ESCO

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 95
Usuário: Luan

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 99
Usuário: Davi

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 100
Usuário: Carlos

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 103
Usuário: Lucas Pereira

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 14 3481
Etiqueta 97
Usuário: Mariana Souza

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15
Etiqueta 96
Usuário: Victor Borges

Fiscal

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 75
Usuário: Quenia

Gest. Merc. Livre Energia

MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIRON 15
Etiqueta 106
Usuário: Daniel

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 101
Usuário: Ana

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 107
Usuário: Guilherme

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 105
Usuário: João Augusto

Microcomputador Portatil
Dell Vostro 15 3540
Etiqueta 102
Usuário: Alécio



TD

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3510
Etiqueta 81
Usuário: Helmer

RH

Microcomputador Portatil Dell Vostro 15 3520
Etiqueta 108
Usuário: Renata



Depósito

ENCERADEIRA INDUSTRIAL DEEP CLEAN DC 350 SUPERPLUS 127V

Etiqueta 134



Sala de Reunião Térreo

TV 500 PHILIPS UHD 4K 50PUG7408/78 HDMI/USB/WIFI

Etiqueta 144

Diretoria

GWC18QDD3NNB4C/I UNIDADE INTERNA SPLIT HW 18 KBTUS SO FRI

Etiqueta 135



Copa

Geladeira Consul Frost Free 340L Evox Prateleiras CRM39AK Evox 110V

Etiqueta 133



Sala Reunião Mezanino

tv 50' TCL

Etiqueta 131



Grandes Contratos

tv 50' TCL
Etiqueta 132



HUB

MALETA SIMULACAO CARREGAMENTO EVLINK
Etiqueta 143



ESCO

REGISTRADOR DE DADOS ANALOGICO COM 4 CANAIS E DISPLAY

Etiqueta 141 – Bens vinculados:

- TERMOMETRO REGISTRADOR DE DADOS DE ALTA PRECISAO HH506RA
- SENSOR DE TEMPERATURA DO AR, AGUA E SOLO COM CABO DE 6 METROS



P53 13 ANALISADOR DE ENERGIA

Etiqueta 138



KR3000 – ALICATE WATTIMETRO TRUE RMS C/ INTERFACE USB

Etiqueta 136



Medidor Fluxo Vazao Ultrassonico Digital 700mm Envio 24h!

Etiqueta 142



P53 13 ANALISADOR DE ENERGIA

Etiqueta 137



Solar

MILLIOHM 1 – MILLIOHMIMETRO DIGITAL – INSTRUM BRASIL – IN 328010–31867, IN 328010–31868

Etiqueta 139



MILLIOHM 1 – MILLIOHMIMETRO DIGITAL – INSTRUM BRASIL – IN 328010–31867, IN 328010–31868

Etiqueta 140



Miliohmimetro Digital Portatil

Etiqueta 150

Camera Termica Termografica Minipa MTV–120

Etiqueta 149

TERMOVISOR CAMERA TERMOVISORA MINIPA MTV–120 PROFISSIONAL

Etiqueta 148

TERMOVISOR CAMERA TERMOVISORA MINIPA MTV–120 PROFISSIONAL

Etiqueta 147

DRONE MAVIC AIR 2 FLY

Etiqueta 146

Drone Dji Mini 2 SE – Multilaser

Etiqueta 145



Uma Parceria:



Especialistas conectados para gerar **soluções** assertivas.



Acervo Fotográfico

LEDAX

ENERGIA









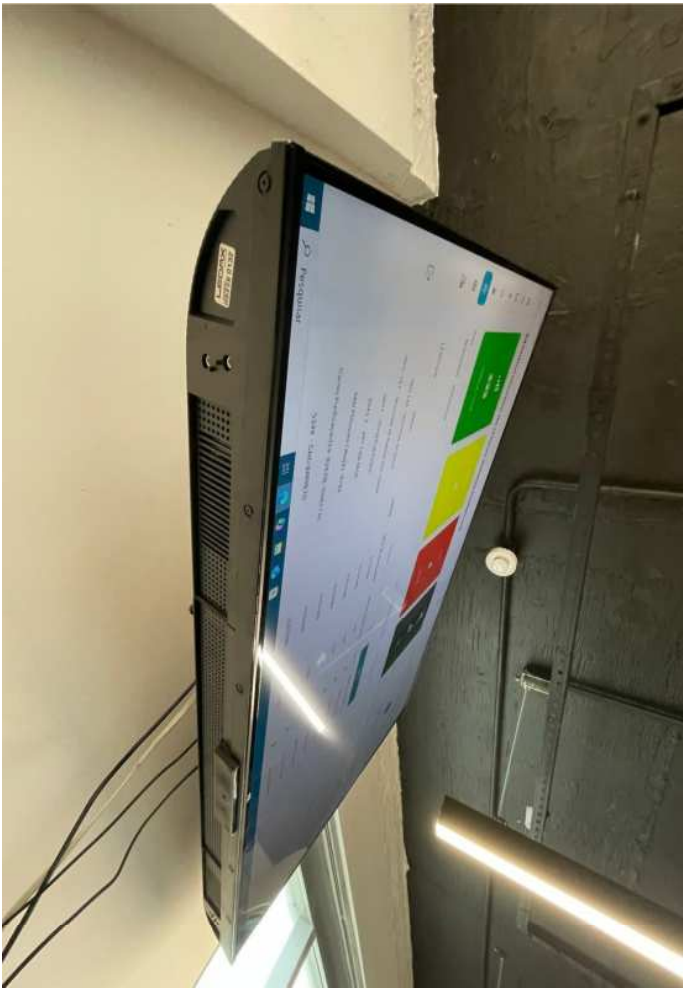
















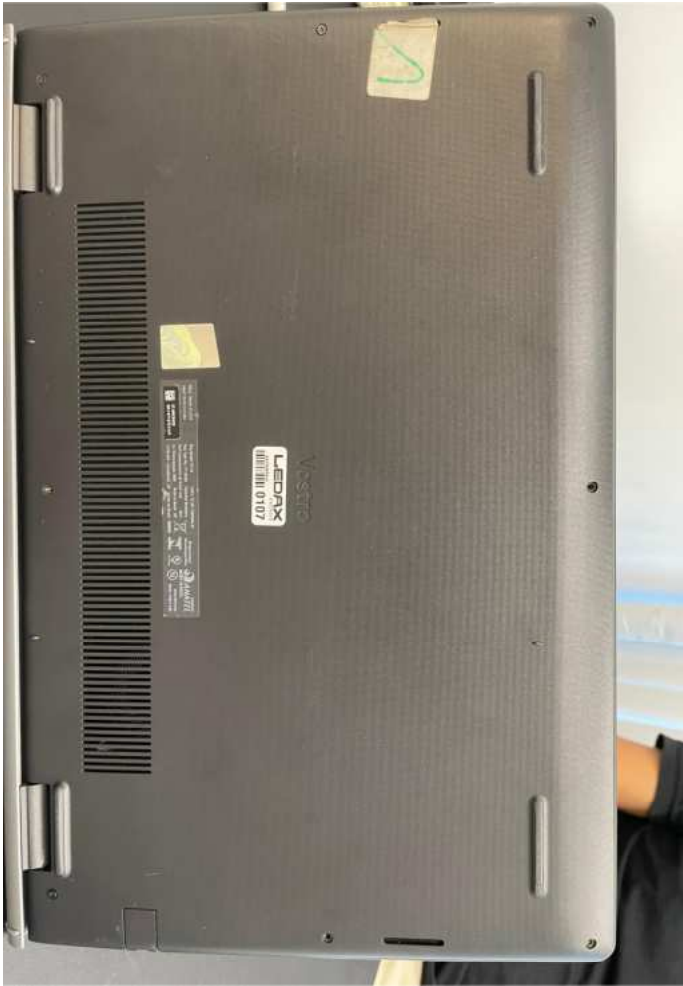




























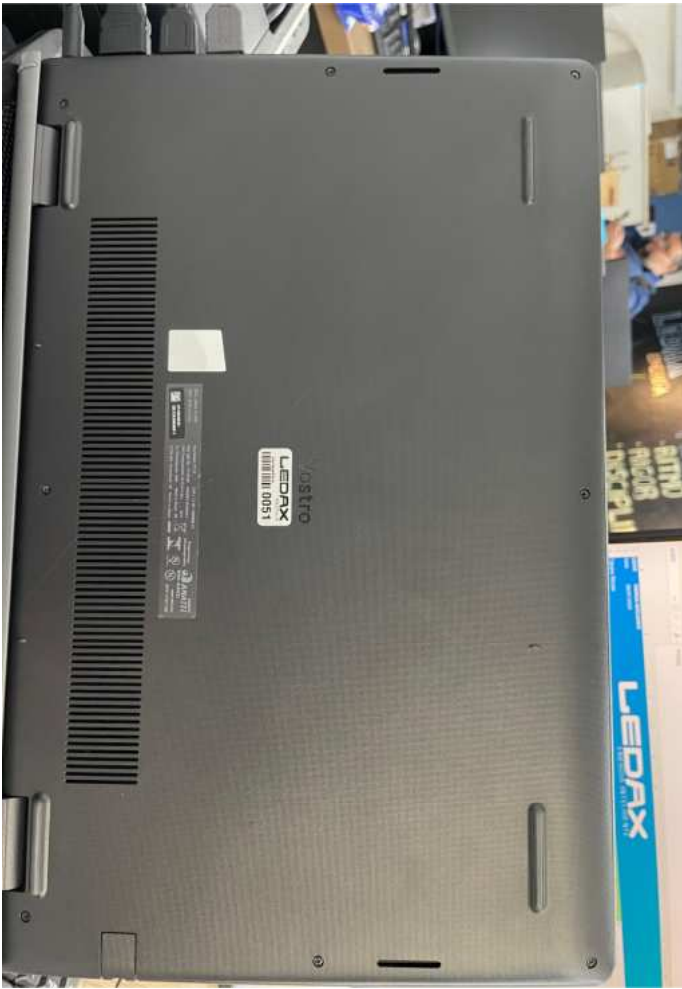


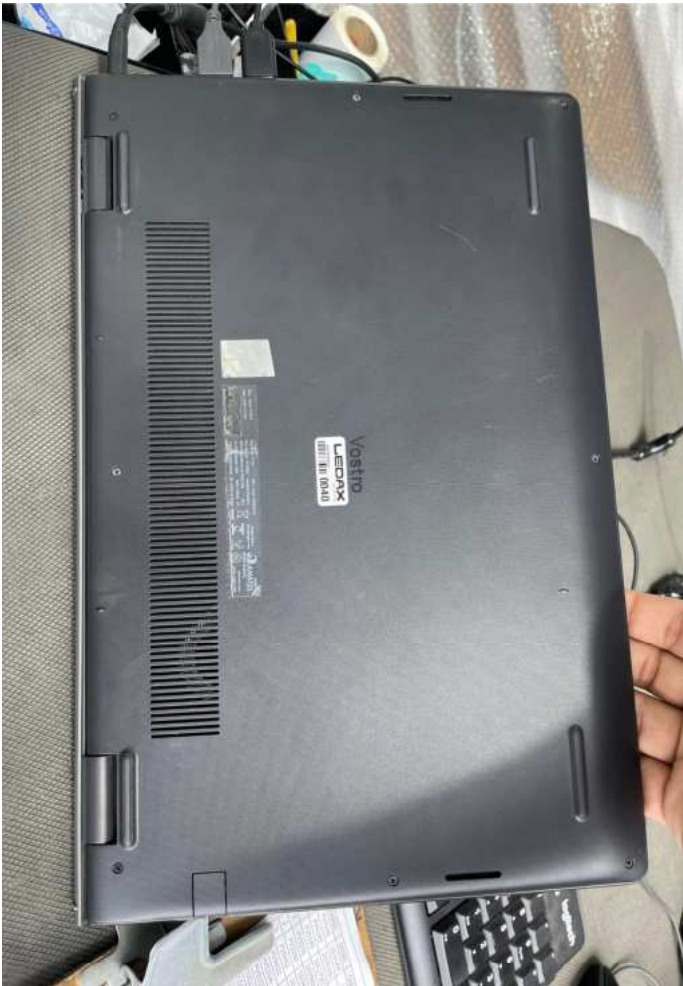
Este documento foi gerado pelo usuário 008.***-44 em 31/07/2025 20:41:38
Número do documento: 2507311828434140000490425584
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2507311828434140000490425584>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:48











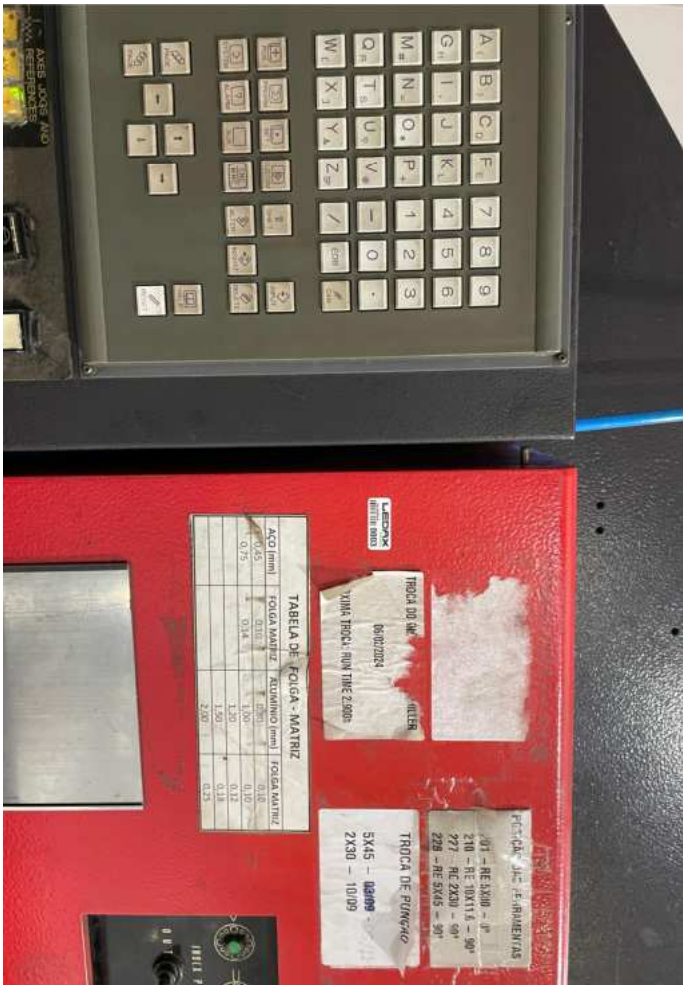
























Uma Parceria:



Especialistas conectados para gerar **soluções** assertivas.





LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUNHO/2025
BRASIL

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54



SUMÁRIO..... 02

1RESUMO 03

2APRESENTAÇÃO 04

3LOCALIZAÇÃO 05

4 VISTORIA 06

5 REGISTRO FOTOGRÁFICO 07

6CARACTERÍSTICA DE MERCADO 09

7METODOLOGIA 10

8PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES 11

9ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 11

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 12

11 JUSTIFICATIVA 15

12 CONSIDERAÇÕES FINAIS 15

13 ENCERRAMENTO 16

14ANEXOS 17

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO	LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA CNPJ: 12.727.161/0001-60.
OBJETO	Avaliação de uma gleba com uma área total de 20.000,02m²
ENDEREÇO	Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA.
FINALIDADE	Determinação do valor do imóvel.
OBJETIVO	Determinação do valor de mercado de venda.



Figura 1: Vista do imóvel localizado Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL	R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais)
DATA DA VISTORIA	02 de junho de 2025.
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	Engº Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior CREA/BA 64.588-D/BA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54

5. APRESENTAÇÃO

O Engenheiro Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior, CREA/BA 64.588-D, foi contratado pela pessoa jurídica LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA, CNPJ: 12.727.161/0001-60, para avaliar os bens imóveis a preço de mercado (valor justo) sob a ótica imobiliária onde está inserido o imóvel.

Os procedimentos técnicos no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação prevista na NBR 14653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e NBR 14653-3, que detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais. Também foram utilizadas as normas preconizadas pelos institutos profissionais como o IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e a bibliografia técnica disponível.

O presente laudo foi elaborado com a finalidade de atender os termos dispostos no artigo 8º da Lei 6.404, de 15/12/1976, de forma a avaliar o valor de mercado do imóvel localizado no Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54



2. LOCALIZAÇÃO



Figura 02: Mapa de localização do Imóvel, Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

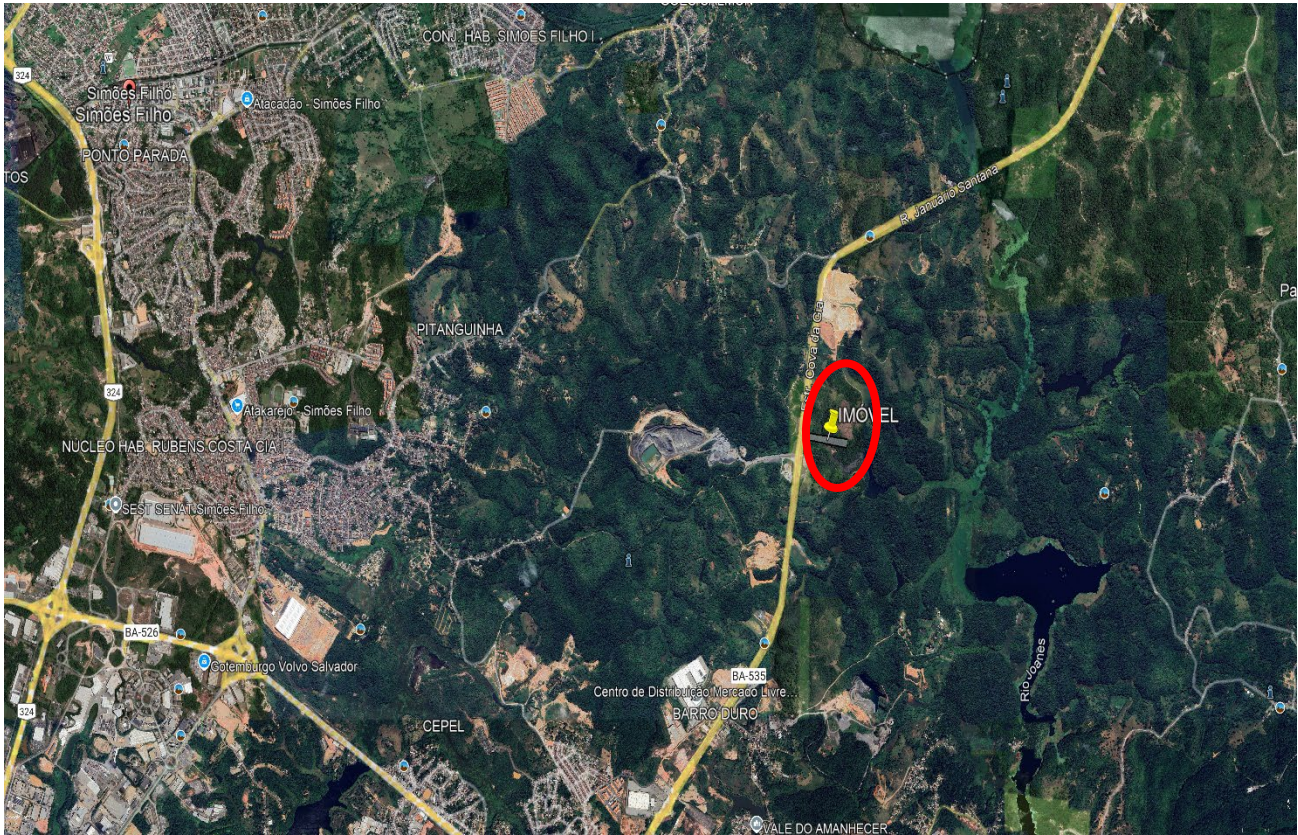


Figura 03: Mapa de localização dos Imóvel, Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

5. VISTORIA

3.1 Características da Região:

Uso Predominante	Industrial/Rural
Vocação	Industrial/Rural
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Rodovia BA-535
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Baixo
Padrão econômico	Normal Baixo
Pólos valorizantes	Nenhum
Fatores desvalorizantes	Nenhum
Área sujeita a enchentes	Não

3.2 Infraestrutura e serviços da região:

Rede de água	☒	Transporte coletivo	☒
Rede de esgoto	☒	Segurança	☒
Rede de energia elétrica	☒	Saúde	☐
Rede de telefonia	☒	Lazer	☐
Iluminação pública	☒	Comércio	☒
Coleta de lixo	☒	Escola	☐
Rede de Internet	☒		

3.3 Características dos logradouros do Loteamento:

Denominação	Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon
Tipo de Via	Rua
Quantidade de faixas	Dupla
Mãos de direção	Dupla
Pavimentação	Asfalto
Perfil	Regular
Calçadas	Existente

3.4 Características do Imóvel

Área total (m²)	20.000,02
Forma	Retangular
Topografia	Irregular
Situação	Meio de Quadra
Superfície	Seca

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



	Posição 03: -Vista do terreno.
	Posição 04: -Vista do terreno.
	Posição 04: -Vista do terreno por outro ângulo.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



5. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO

5.1 PERFIL GERAL

Simões Filho é um município brasileiro do estado da Bahia. Sua população estimada em 2021 era de 137 117 habitantes. Fica localizado na Região Metropolitana de Salvador, já conurbado com a capital baiana. O lugar era originalmente parte da área do Recôncavo onde desde o século XVII se instalaram os engenhos produtores da cana-de-açúcar. O município foi criado a partir da emancipação do então distrito soteropolitano de Água Comprida, com sua denominação atual, em 7 de novembro de 1961, pela lei 1538. Seu nome homenageia o jornalista e político Ernesto Simões Filho, fundador do jornal A Tarde, ainda hoje existente. A emancipação foi fruto de pleito da comunidade, em que teve destaque as atuações dos emancipadores: Walter José Tolentino Álvares, Altamirando Ramos, Noemia Meireles Ramos, professora Maria Chaves, Padre Luiz Palmeira. Integrando a Região Metropolitana de Salvador em 1973, por lei federal, desde esse período recebeu a instalação de diversas indústrias, sendo registrados mais de mil empreendimentos. O pioneiro do saneamento no município foi Engenheiro Simões. Em 1929, quando adquiriu a fazenda "Engenho Novo", providenciou a vinda de uma equipe de serviço de malária para executar os trabalhos de abertura de valas e córregos, a fim de exterminar a febre pelúcida que ceifava vidas, na antiga Água Comprida. No contexto econômico, podemos considerar o Centro Industrial de Aratu – CIA e o Polo Industrial de Camaçari – PIC como sendo os dois marcos mais importantes para a economia local. A atividade agropecuária, com baixa representatividade, também se faz presente no município, destacando-se o cultivo de banana, coco-da-baía, cacau (amêndoa), manga, goiaba, laranja e pimenta do reino e a criação de bovinos, suínos e ovinos. O Índice de Desenvolvimento Econômico – IDE é um indicador econômico resultante da análise dos níveis de infraestrutura (INF) e qualificação de mão-de-obra (IQM) existentes e da renda gerada localmente (IPM). Segundo o IDE publicado pela SEI (2002) o município de Simões Filho aparece como a quinta economia baiana em 1998. Comparado aos demais municípios da RMS o município classifica-se como a quarta economia da região.

5.2 PERFIL DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel possui localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA , em seu entorno predominam atividades industriais e logísticas.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



5.3 MERCADO PARA O IMÓVEL ESTUDADO

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida	☐	Média	☐	Lenta	☒
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☒	Recessivo	☐
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Demanda	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Público alvo	Empresas do ramo logístico/ industrias					

6. METODOLOGIA

A Avaliação de bens, segundo a NBR 14.653 na sua parte 1, é definida como a análise técnica para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Para avaliação do imóvel foi utilizado o **Método comparativo de dados de mercado**, o qual, segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Os dados amostrais foram levantados no mercado local e a pesquisa foi direcionada para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado. Tendo sido solicitadas informações a pessoas idôneas e atuantes no mercado imobiliário da região, foi obtida uma amostragem de elementos, que foram utilizados na formação do modelo adotado, conforme anexo.

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliado está localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, bairro Góes Calmon, município de Simões Filho – BA. Possui uma área de terreno de 20.000,02 m², conforme consta na certidão de registro de imóveis do 1º Ofício da Comarca de Simões Filho – BA, sob a matrícula nº 11.690. Inscrita no cadastro imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02300.001.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 GRAU DE PRECISÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

Para avaliação do terreno, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, atingindo uma amplitude de 40,15%:

GRAU DE PRECISÃO			
III	II	I	SEM PRECISÃO
<= 30%	ENTRE 30% E 40%	>40% ATÉ 50%	>50%

- Grau de Precisão – I

8.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

De acordo com o item 9 da NBR14653-2, numa escala de crescente onde o maior grau é o III, o presente laudo é classificado como:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

- Grau de Fundamentação – II

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.1 VALOR DO IMÓVEL (VI):

A) PERFIL DO MODELO ESTATÍSTICO

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-3. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características o mais convergente possível, com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com a região de abrangência geográfica (Imóveis localizados na região de Simões filho), com [34] elementos pesquisados, sendo [33] utilizados no modelo conforme anexo I. Pesquisa de dados realizada em Junho de 2025.

Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

- **ÁREA TERRENO:** Variável independente, quantitativa, negativa, contínua, indica a área do terreno do imóvel: **Amplitude de 4.000,00 m² a 821.000,00 m².**
- **INDUSTRIAL/COMERCIAL:** Variável independente, dicotômica, positiva, discreta, indica a vocação do imóvel objeto em estudo, definida da seguinte forma: **(1) Industrial; (2) Comercial.**
- **LOCALIZAÇÃO:** Variável independente, qualitativa (código alocados), positiva, discreta, indicando onde encontra-se inserido ao o imóvel objeto do estudo, definido da seguinte forma: **(1) BA-093; (2) BA-526/BA-535; (3) BR-324.**
- **PIB PER CAPITA(2021):** Variável independente, proxy, relativa à localização dos imóveis pesquisados tomando como base o PIB percapita. Amplitude de 2,10 a 3,30;
- **VALOR UNITÁRIO:** Variável explicada (dependente), corresponde ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.

B) VALORES CALCULADOS

Equação de Regressão

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte equação:

$$\ln(\text{Valor unit(R\$/m}^2)) = +2,55734118 - 1,629455072E-06 * \text{Área Terreno (m}^2) + 0,6314204586 * \text{Topografia} + 0,2783373712 * \text{Movimentação da Via} + 2,351593931 / \text{PIB per capita (2021)}$$

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

- Devem ser informados, tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80% e o campo de arbítrio;
- Deve ser justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual de tendência central calculada; Atributos de entrada:

Área terreno (m²)	8.000,00
Industrial/Comercial	1
Localização	1
PIB per capita (2021)	2,20

INTERVALO DE CONFIANÇA:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	66,32	530.583,95	-18,08%
Calculado	80,96	647.689,24	---
Máximo	98,83	790.640,87	+22,07%

CAMPO DE ARBÍTRIO:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	68,82	550.560,00	-15%
Calculado	80,96	647.689,24	---
Máximo	93,11	744.880,00	+15%

OBS: Foi adotado o valor mínimo do campo de arbítrio (-15,00%) considerando que o imóvel está inserido em área de preservação permanente (APP). Nessa condição, apenas 40% da área foi considerada para fins de cálculo do valor do imóvel, em conformidade com as restrições legais de uso e aproveitamento do solo.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL COM ARREDONDAMENTO DE +/- 1% ADMITIDO:

VALOR DO IMÓVEL (VT): R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais)

10. JUSTIFICATIVA

O valor do bem imóvel foi estimado de acordo com os seguintes fatores:

- O imóvel possui localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA , em seu entorno predominam atividades industriais e logísticas.
- Foi adotado o valor médio considerando que o imóvel está inserido em área de preservação permanente (APP). Nessa condição, apenas 40% da área foi considerada para fins de cálculo do valor do imóvel, em conformidade com as restrições legais de uso e aproveitamento do solo.

Portanto, justifica-se o valor adotado para o imóvel de acordo com a tendência mercadológica da região observada na pesquisa de dados e que se reflete nos cálculos apresentados.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

Não foram objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a. Aferição física de dimensões, medidas e áreas do terreno assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé.
- b. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



- c. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- d. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- e. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

12. ENCERRAMENTO

O imóvel avaliado está localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, bairro Góes Calmon, município de Simões Filho – BA. Possui uma área de terreno de 20.000,02 m², conforme consta na certidão de registro de imóveis do 1º Ofício da Comarca de Simões Filho – BA, sob a matrícula nº 11.690. Inscrita no cadastro imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02300.001.

Valor estimado do imóvel: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais).

Valor de referência para a data de 18 de junho de 2025.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 16 (dezesesseis) páginas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

Lauro de Freitas, 18 de junho de 2025.

José Ivanildo Tavares Ferreira Jr

CREA 64.588-D/BA

ANEXOS:

- I. Relatórios do SisDea;
- II. Documentação do Imóvel;
- III. ART.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



ANEXO SISDEA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José ivanildo Jr
Modelo:	Terrenos Dias d'ávila/Simões Filho-Valor de Venda
Data do modelo:	quarta-feira, 18 de junho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Terreno (m²)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que define a Área Total do imóvel, medida em m²	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica que classifica os acidentes topográficos predominantes no imóvel, da seguinte forma: 1 = Topografia não plana, Declive ou Aclive 2 = Topografia Plana ou Favorável à implantação	Sim
Movimentação da Via	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa proxy que utiliza os parâmetros do PDDU da PM Simões Filho para pontuar cada logradouro pesquisado.	Sim
PIB per capita (2021)	Numérica	Proxy		Sim
Valor unit(R\$/m²)	Numérica	Dependente	Variável explicada. Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m². (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Terreno (m²)	4.000,00	821.000,00	817.000,00	164.290,12
Topografia	1,00	2,00	1,00	1,61
Movimentação da Via	1,00	3,00	2,00	1,76



PIB per capita (2021)	2,10	3,30	1,20	2,61
Valor unit(R\$/m²)	26,79	440,00	413,21	149,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8964480 / 0,8109120
Coeficiente de determinação:	0,8036190
Fisher - Snedecor:	28,64
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,03%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,781	4	3,695	28,645
Não Explicada	3,612	28	0,129	
Total	18,393	32		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unit(R\$/m²)) = +2,55734118 -1,629455072E-06 * Área Terreno (m²) +0,6314204586 * Topografia +0,2783373712 * Movimentação da Via +2,351593931 / PIB per capita (2021)

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):



Valor unit(R\$/m²) = +11,34005277 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unit(R\$/m²) = +12,90146899 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unit(R\$/m²) = +13,76103839 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Terreno (m²)	x	-4,54	0,01
Topografia	x	4,19	0,03
Movimentação da Via	x	3,05	0,49
PIB per capita (2021)	1/x	2,35	2,60
Valor unit(R\$/m²)	ln(y)	4,52	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno (m²)	x1	0,00	-0,22	-0,45	-0,30	-0,75
Topografia	x2	-0,22	0,00	0,06	-0,38	0,44
Movimentação da Via	x3	-0,45	0,06	0,00	0,41	0,64
PIB per capita (2021)	x4	-0,30	-0,38	0,41	0,00	0,35
Valor unit(R\$/m²)	y	-0,75	0,44	0,64	0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno (m²)	x1	0,00	0,22	0,12	0,08	0,65
Topografia	x2	0,22	0,00	0,22	0,60	0,62
Movimentação da Via	x3	0,12	0,22	0,00	0,07	0,50
PIB per capita (2021)	x4	0,08	0,60	0,07	0,00	0,41
Valor unit(R\$/m²)	y	0,65	0,62	0,50	0,41	0,00



13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4,53	4,42	0,11	2,4718%	0,311778	0,00404700
2	4,56	4,32	0,24	5,2103%	0,661609	0,01524000
4	5,13	5,38	-0,25	-4,9170%	-0,702089	0,01025700
5	5,01	5,40	-0,39	-7,7085%	-1,075392	0,02418200
6	3,80	4,21	-0,41	-10,7055%	-1,133077	0,03879200
7	4,87	5,09	-0,22	-4,4873%	-0,608127	0,01903700
8	4,38	4,91	-0,53	-12,0183%	-1,466301	0,10199600
9	4,48	4,51	-0,03	-0,6330%	-0,078954	0,00031900
10	3,56	4,05	-0,49	-13,8333%	-1,369341	0,05510200
11	5,30	5,68	-0,39	-7,2673%	-1,072058	0,03700000
12	4,61	4,70	-0,09	-1,9945%	-0,255736	0,00149800
13	4,79	4,90	-0,11	-2,3325%	-0,310916	0,00439800
14	6,06	5,49	0,58	9,4910%	1,601479	0,07326600
15	5,52	5,74	-0,22	-4,0017%	-0,615177	0,01390600
16	5,74	5,49	0,25	4,4295%	0,708471	0,01436800
17	5,86	5,46	0,40	6,7791%	1,105666	0,03466400
18	3,69	3,25	0,44	11,9211%	1,224382	0,47416100
19	5,86	5,11	0,75	12,7509%	2,079656	0,19879700
20	5,19	5,05	0,14	2,7775%	0,401575	0,00500800
21	4,61	5,01	-0,40	-8,7659%	-1,125307	0,03708400
22	5,29	5,01	0,28	5,3691%	0,791023	0,01810500
23	4,09	4,50	-0,41	-9,9655%	-1,136021	0,02948600
24	4,55	4,60	-0,05	-1,1047%	-0,140063	0,00051300
25	4,88	4,66	0,22	4,5760%	0,621689	0,01113900
26	3,86	3,74	0,12	3,0828%	0,331644	0,00644300
27	4,61	4,57	0,04	0,8353%	0,107095	0,00028200
28	3,56	3,26	0,30	8,3081%	0,822412	0,04699700
29	3,81	4,09	-0,28	-7,2914%	-0,774360	0,02037600
30	3,29	3,49	-0,20	-6,1811%	-0,565856	0,07513500
31	4,79	4,43	0,36	7,5048%	1,000345	0,02198100
32	5,30	5,11	0,18	3,4863%	0,514286	0,02059700
33	6,09	5,74	0,35	5,6814%	0,962823	0,03410000
34	4,61	4,90	-0,29	-6,3723%	-0,817157	0,03037500



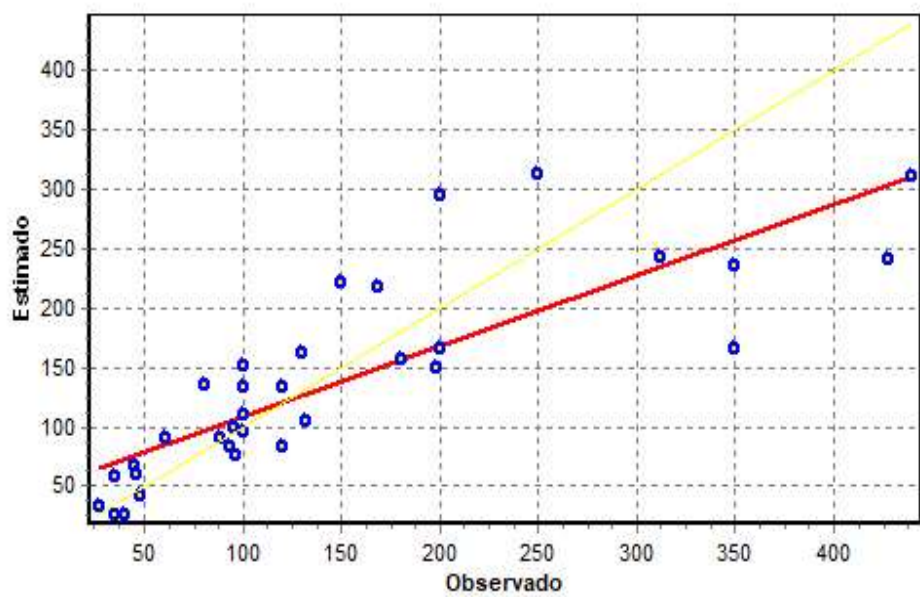
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

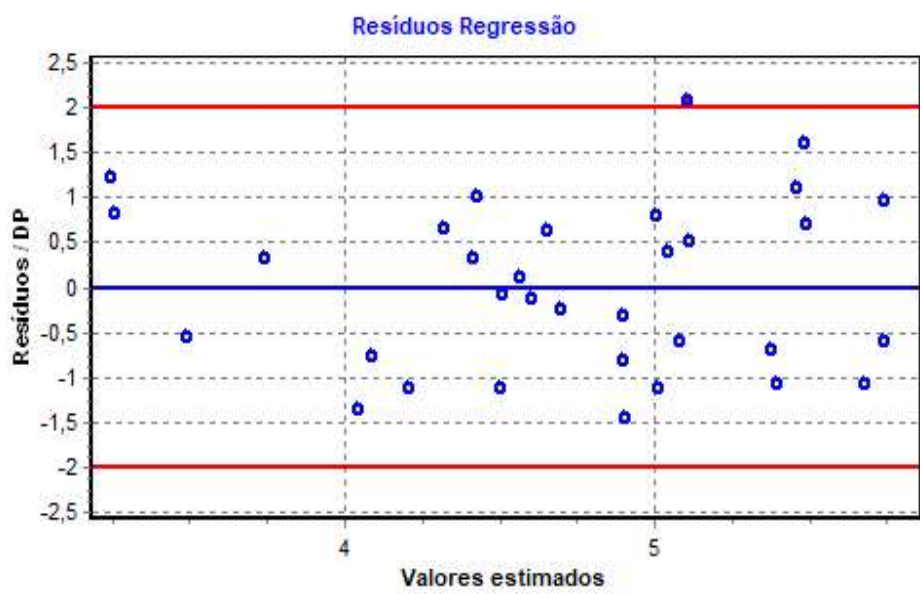


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

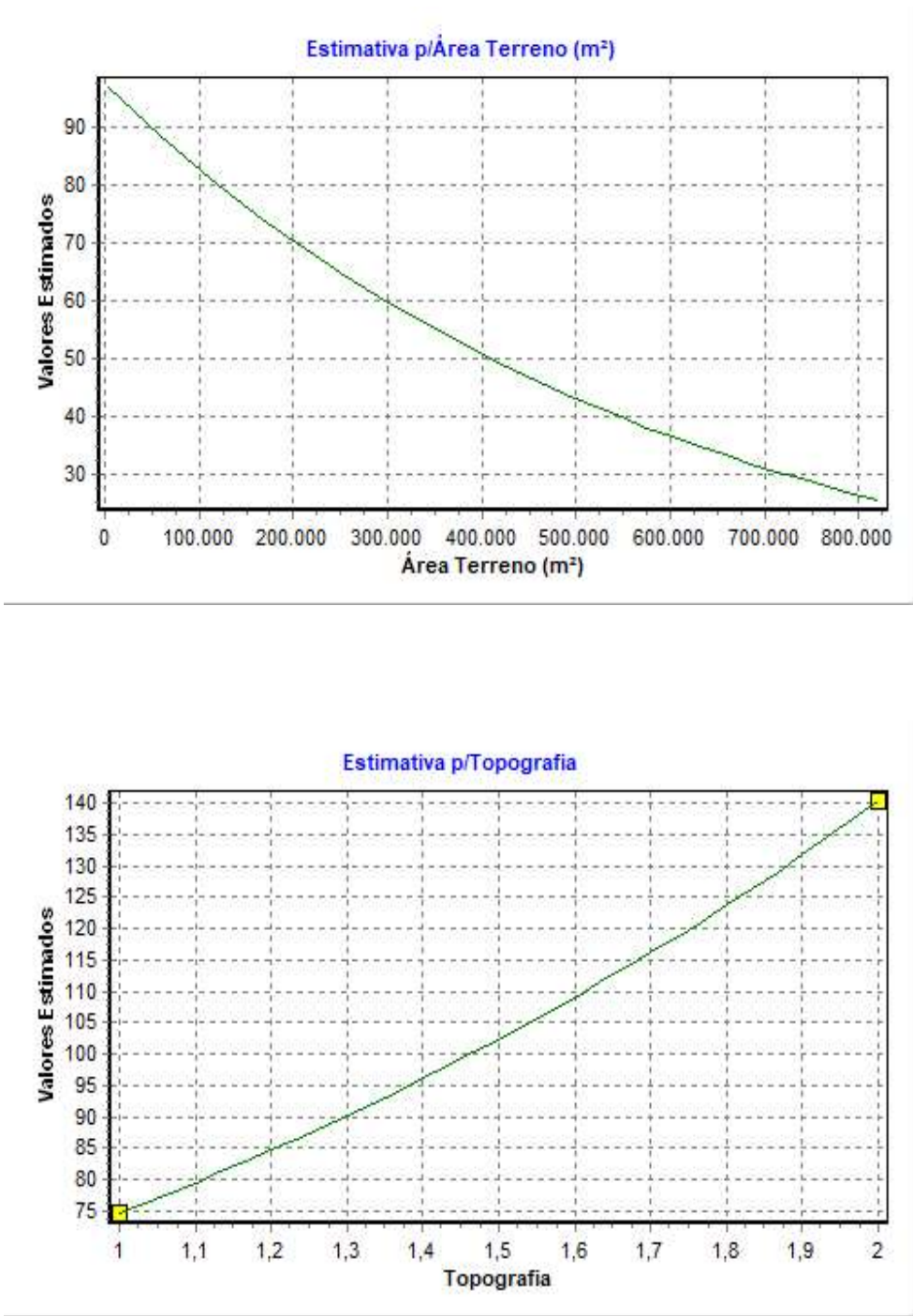
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

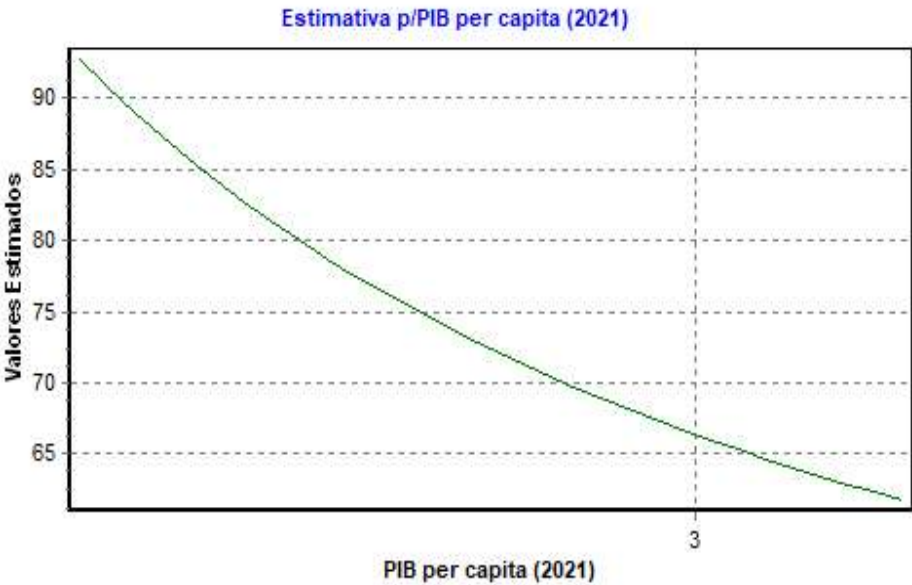


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Via Ipitanga	Simões Filho	Industrial	Diego
2		Rodovia BA 524	Simões Filho	Próximo a MGL	Maristela Bento Silva
3	*	Av. Walter Aragão de Souza	Simões Filho		Savenidaimoveis
4		Rodovia Ba 093	Simões Filho	Plamares/km 11,5	Marcos
5		Rodovia BA 535	Simões Filho	Parafuso	Central dos Galpões
6		Estrada da Embasa	Simões Filho	Barro Duro	Central de Terrenos
7		Av. Eng Walter Aragão de Souza	Simões Filho		Central dos Galpões
8		Rodovia BA 093	Simões Filho	Palmares	Imobiliária Viva
9		Via Projetada Próximo a Rodovia (BA 093)	Simões Filho	Caixa Dágua Embasa	Ferreira Imóveis
10		Rodovia Ba 093	Simões Filho		Muricy Imóveis
11		Rodovia BA-535	Simões Filho		Central dos Galpões
12		Av. Engenheiro Walter Aragão de Souza	Simões Filho		MARLI LEAL DE SOUZA SANTOS
13		Rodovia BA 093 (Próximo a Dstrib Mix Bahia)	Dias D'ávila		Paulo Assis
14		Rua Dilton Bispo de Santana	Dias D'ávila		Guilherme Eduardo
15		Rodovia BA 093	Dias D'ávila		Nei Menezes
16		Via frontal- BA 512	Dias D'ávila		Casal Litoral Imóveis
17		Rodovia BA 093	Dias D'ávila		Pinho Imóveis
18		Rua Acana	Dias D'ávila		Central de Terrenos
19		Rodovia BA 093	Dias D'Ávila		Guilherme Eduardo
20		Estrada da Cascalheira, Via Parafuso	Camaçari		Ragno Pinheiro
21		Rodovia BA-535,Via Parafuso, 12	Camaçari		EXP Brasil Consultoria
22		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 115	Camaçari		EXP Brasil Consultoria
23		BA-535	Camaçari		Maristela Bento Silva
24		Via Parafuso	Camaçari		Kasa Nove Imóveis
25		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, SN	Camaçari	Massaranduba	Rodrigo Farias
26		Rua Santa Rita, 99	Camaçari	Parafuso	ADSON SANTANA
27		Rodovia BA-093, 16	Camaçari	Polo Industrial de Camacari	Rodrigo Farias
28		Rua Alfa, 500 ,Pólo Petroquímico	Camaçari		EXP Brasil Consultoria

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



29		Parafuso	Camaçari		imobiliária Central de Negócios imobiliários Ltda
30		Rua Francisco Drumond, 1	Camaçari	Limoeiro	EXP Brasil Consultoria
31		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 23	Camaçari	Parafuso	EXP Brasil Consultoria
32		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 19	Camaçari	Parafuso	EXP Brasil Consultoria
33		Avenida Raul Sixas	Dias D'Ávila		Guilherme Eduardo
34		Rodovia BA 093	Dias D'Ávila		Nelrimar Jr

ID	Desabilitado	Telefone
1		(71) 99116-6681
2		(71) 99925-1033
3	*	(71) 3346-5366
4		71 3506 1277
5		71 98770 2222
6		71 3444 7777
7		71 98770 2222
8		71 996754345
9		71 99999 1449
10		(71) 98857-9410
11		(71) 98770-2222
12		(71)99117-1529
13		71 3444 7777
14		(71) 99644-2607
15		(71) 99973-9852
16		(71) 98389-7051
17		(71) 3506-4618
18		(71) 3444-7777
19		(71) 99644-2607
20		(71) 99129-8952,
21		(11) 3848-2090
22		(11) 3848-2090
23		(71) 99925-1033
24		(71) 3019-8070
25		(71) 98256-3229
26		(71) 98109-6705
27		(71) 98256-3229
28		(11) 3848-2090
29		(71) 99981-7846
30		(11) 3848-2090
31		(11) 3848-2090



32		(11) 3848-2090
33		(71) 99644-2607
34		71 99972 1919

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Terreno (m²)	Topografia	Movimentação da Via	PIB per capita (2021)	Valor unit(R\$/m²)
1		72.200,00	1,00	1,00	2,20	92,79
2		130.680,00	1,00	1,00	2,20	95,65
3	*	50.000,00	2,00	3,00	2,20	130,00
4		40.000,00	2,00	2,00	2,20	168,75
5		30.000,00	2,00	2,00	2,20	150,00
6		201.045,00	1,00	1,00	2,20	44,77
7		50.000,00	2,00	1,00	2,20	130,00
8		112.926,00	1,00	3,00	2,20	80,00
9		17.000,00	1,00	1,00	2,20	88,23
10		300.000,00	1,00	1,00	2,20	35,00
11		25.000,00	2,00	3,00	2,20	200,00
12		72.000,00	1,00	2,00	2,20	100,00
13		150.000,00	1,00	3,00	2,10	120,00
14		7.000,00	2,00	2,00	2,10	428,57
15		20.000,00	2,00	3,00	2,10	250,00
16		4.000,00	2,00	2,00	2,10	312,50
17		22.000,00	2,00	2,00	2,10	350,00
18		821.000,00	1,00	1,00	2,10	40,00
19		20.000,00	1,00	3,00	2,10	350,00
20		25.000,00	2,00	2,00	3,30	180,00
21		45.742,00	2,00	2,00	3,30	100,56
22		50.339,00	2,00	2,00	3,30	198,65
23		189.486,00	2,00	1,00	3,30	60,00
24		127.000,00	2,00	1,00	3,30	95,00
25		95.000,00	2,00	1,00	3,30	131,58
26		266.921,00	1,00	1,00	3,30	47,65
27		150.000,00	2,00	1,00	3,30	100,00
28		564.445,00	1,00	1,00	3,30	35,00
29		441.000,00	2,00	1,00	3,30	45,35
30		810.000,00	2,00	1,00	3,30	26,79
31		235.000,00	2,00	1,00	3,30	120,00
32		156.000,00	2,00	3,00	3,30	200,00
33		20.890,00	2,00	3,00	2,10	440,00
34		149.900,00	1,00	3,00	2,10	100,07



18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	66,32	75,46	80,48	18,08%	
Valor Médio	80,96	92,11	98,25	-	I
Valor Máximo	98,83	112,44	119,93	22,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Rodovia BA-535,nº 2.351	-
Complemento	Góes Calmon	-
Bairro	Simões Filho	-
Informante		-
Telefone		-
Área Terreno (m²)	8.000,00	Não
Topografia	1,00	Não
Movimentação da Via	1,00	Não
PIB per capita (2021)	2,20	Não



ANEXO

DOCUMENTAÇÃO

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54

	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
	SIMÕES FILHO - BAHIA
	FICHA Nº 12.787
REGISTRO GERAL - ANO - 2019	
MATRÍCULA Nº 11.690	DATA 08.08.2019

(Protocolo: 23.420, de 08/08/2019) - **UMA ÁREA DE TERRAS PRÓPRIAS** medindo **20.000,02m²** (vinte mil metros e dois decímetros quadrados) e **839,88m** de perímetro, denominada de Área "A", desmembrada de sua maior porção, situada na **Rodovia BA-535, nº métrico 2.351, bairro Góes Calmon**, neste município de Simões Filho-Bahia, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº **02.02.035.02300.001**, assim descrita e caracterizada, conforme Memorial Descritivo: "Limites e Confrontações: ao **NORTE** com a **ÁREA B** de propriedade de **FABIO AUGUSTO DE FREITAS**; ao **LESTE** com **SIMON PATRIMONIAL**; ao **SUL** com a **PEDREIRA PARAFUSO**; ao **OESTE** com **FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BA-535 (VIA PARAFUSO)** e com a seguinte descrição de perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **E1**, de coordenadas **N 8.583.937,921 m.** e **E 571.017,582 m.**, situado no limite com **ÁREA B - FABIO AUGUSTO DE FREITAS**, deste, segue com azimute de **97°32'51"** e distância de **365,23 m.**, confrontando neste trecho com **ÁREA B - FABIO AUGUSTO DE FREITAS**, até o vértice **E2**, de coordenadas **N 8.583.889,948 m.** e **E 571.379,643 m.**; deste, segue com azimute de **189°09'52"** e distância de **59,94 m.**, confrontando neste trecho com **SIMON PATRIMONIAL**, até o vértice **E3**, de coordenadas **N 8.583.830,778 m.** e **E 571.370,097 m.**; deste, segue com azimute de **279°09'52"** e distância de **365,08 m.**, confrontando neste trecho com **PEDREIRA PARAFUSO**, até o vértice **E4**, de coordenadas **N 8.583.888,924 m.** e **E 571.009,678 m.**; deste, segue com azimute de **9°09'52"** e distância de **49,63 m.**, confrontando neste trecho com **FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BA-535 (VIA PARAFUSO)**, até o vértice **E1**, de coordenadas **N 8.583.937,921 m.** e **E 571.017,582 m.**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central de 39° WGr**, tendo como o Datum o **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. Bahia, 15 de Julho de 2019. Responsável Técnico: Mônica Rodriguez Perez, Arquiteta, CAU A144201-5. RRT Simples nº 8528603". **PROPRIETÁRIO: FABIO AUGUSTO DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 06.984.136-52 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº **964.552.255-20**, com endereço comercial na Avenida Tancredo Neves, nº 1.283, Sala 1.002, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado neste Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, desta Comarca de Simões Filho-Bahia, no **R.01-11.217**, em **15/05/2018**. Simões Filho-Bahia, 08 de Agosto de 2019. **DAJE nº 9999-023-965934:** Valor recolhido R\$ 16,08 sendo Emolumentos: R\$ 7,77; Taxa Fiscal R\$ 5,52; FECOM R\$ 2,12; PGE R\$ 0,31; FMMPBA R\$ 0,16 e Def. Pública R\$ 0,20. **A 1ª SUBSTITUTA**

R.01-11.690 - (Protocolo: 23.444, de 16/08/2019) - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 14/08/2019, lavrada nas Notas do Tabelião do Registro Civil com Funções Notariais de Aratu, desta Comarca de Simões Filho-Bahia, Bel. **André Leandro de Lima Santos**, às fls. 144 a 146, do Livro nº 001, sob o nº de ordem 066, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **COMPRA** pelo Sr. **WASHINGTON EVANGELISTA ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 11.583.566-09 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº **018.125.695-99**, residente e domiciliado na Rua Ministro Antônio Carlos Magalhães, nº 556, Bloco 05, aptº 208, bairro Buraquinho, na cidade de Lauro de Freitas-Bahia, CEP: 42.710-400, ao proprietário acima qualificado. **VALOR: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**. Simões Filho-Bahia, 16 de Agosto de 2019. **DAJE nº 9999-024-035475:** Valor recolhido R\$ 519,46, sendo Emolumentos: R\$ 250,90; Taxa Fiscal R\$ 178,17; FECOM R\$ 68,57; PGE R\$ 9,97; FMMPBA R\$ 5,19 e Def. Pública R\$ 6,66. **A 1ª SUBSTITUTA**

R.02-11.690 - (Protocolo: 23.945, de 17/12/2019) - Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra de 06/12/2019, lavrada nas Notas da Tabelião do 8º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. **Carolina Catizane de Oliveira Almeida**, às fls. 176 a 177 v., do Livro nº 0441, sob o nº de ordem 13.731, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **COMPRA** pela empresa **RUSCELLO PATRIMONIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ/MF** sob nº **32.258.384/0001-33**,

CARTORIO FREITAS SANTOS CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO [] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR [] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB. [] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.
--

estabelecida na Avenida Tancredo Neves, nº 3.343, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia, ao proprietário acima qualificado. **VALOR: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**. Simões Filho-Bahia, 17 de Dezembro de 2019. **DAJE nº 9999-024-798305**: Valor recolhido R\$ 519,46, sendo Emolumentos R\$ 250,90; Taxa de Fiscal R\$ 178,17; FECOM R\$ 68,57; PGE R\$ 9,97; FMMPBA R\$ 5,19 e Def. Pública R\$ 6,66. **A 1ª SUBSTITUTA** *Carolina Catizane de Oliveira Almeida* p. D. *plm* //

AV.03-11.690 – (Protocolo: 23.951, de 17/12/2019) - Procede a presente averbação para, nos termos da Escritura Pública de Aditamento de 13/12/2019, lavrada nas Notas da Tabela do 8º Ofício da Comarca de Salvador-Bahia, Bela. *Carolina Catizane de Oliveira Almeida*, às fls. 040 e v., do Livro nº 442, sob nº de ordem 13.771, para incluir e corrigir as informações abaixo, as quais foram omitidas e inseridas de forma equivocada na Escritura Pública de Venda e Compra de 06/12/2019, **registrada sob nº 02** acima, a saber: **“1) Da Natureza Jurídica da Outorgada Compradora**: Pessoa Jurídica de Sociedade Empresária Limitada, conforme Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas, que me foi apresentado; **2) Da Data do Contrato Social da Outorgada Compradora**: Com seu Contrato Social datado de 30/11/2018, devidamente registrado pela JUCEB sob nº 29204576517, em 14/12/2018; **3) Do Item IV: a) Do Imóvel e da Legitimidade para Alienação**: que o imóvel objeto da venda e compra está localizado no município de Simões Filho-Bahia; **b) Do Cadastro e Valor Venal**: que o imóvel objeto da venda e compra está cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Simões Filho-Bahia; **4) Do Item VI, do Preço e da Transmissão**: que o valor da venda e compra foi pago em moeda legal e corrente do país; **5) Do Item VII, das Declarações do Vendedor e da Compradora**: **a)** o nome correto do Banco onde foi recolhido o Imposto de Transmissão Inter Vivos - ITIV é Banco Itaú; **b)** o número de inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal ao qual se refere o pagamento do citado ITIV é 020203502300001 e **5) Do Item VIII da Certidão e Documentos**: A Certidão Negativa de Débitos Municipais apresentada foi da Prefeitura Municipal de Simões Filho-Bahia. Retificada a aludida Escritura, suas demais disposições continuam inalteradas, passando os dois instrumentos a constituir um todo único e indivisível.” Simões Filho-Bahia, 17 de Dezembro de 2019. **DAJE nº 9999-024-897757**: Valor recolhido R\$ 70,00, sendo Emolumentos: R\$ 33,81; Taxa Fiscal: R\$ 24,01; FECOM: R\$ 9,24; PGE: R\$ 1,34; FMMPBA: R\$ 0,70 e Def. Pública: R\$ 0,90. **A 1ª SUBSTITUTA** *Carolina Catizane de Oliveira Almeida* p. D. *plm* //

CERTIDÃO INTEIRO TEOR, NEGATIVA DE ÔNUS E CADENA SUCESSÓRIA

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução autêntica da presente matrícula extraído nos termos do § 1º e 5º do artigo 19º da Lei Federal nº 6.015 de 31/12/1973. CERTIFICO ainda que o dito imóvel, até a presente data, está livre de HIPOTECA, PENHOR, PENHORA, OU QUAISQUER TIPOS DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS OU ÔNUS REAIS, LEGAIS OU CONVENCIONAIS, INCLUSIVE AÇÃO DE PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL. CERTIFICO ainda, que este Cartório Imobiliário, para efeito de Cadeia Sucessória, foi instalado em 23/05/1990.

Simões Filho - BA.

[] LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUBSTITUTA
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUBSTITUTA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1543.AB038200-6
0S2RJ3XD6X
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 47,26 Fiscal: R\$ 33,56 FECOM: R\$ 12,91 Defensoria: R\$ 1,25 PGE: R\$ 1,88 FMMPBA: R\$ 0,98
Total: R\$ 97,84 Daje: 1543-002-48029
Pag.: 002/002
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA
Certidão expedida às 10:51:25 horas do dia 14/11/2022.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais Bahia).
Pedido Nº 7995



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54



ANEXO ART

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285132200000490425585
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285132200000490425585>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:54



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251140504

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0508402069

Registro: 0508402069BA

Empresa contratada: ENGEMAP CONSULTORIA, PROJETOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA - ME

Registro : 0000196690-BA

2. Dados do Contrato

Contratante: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

RUA PROFESSOR LEOPOLDO AMARAL

Complemento: Sala 401

Cidade: SALVADOR

Bairro: PITUBA

UF: BA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

Nº: 366

CEP: 41830494

Contrato: Não especificado

Celebrado em:

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Juridica de Direito Privado

Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

VIA BA-535

Complemento: nº 2.320,nº 2.310,nº 2.351,

Cidade: SALVADOR

Data de Início: 02/06/2025

Previsão de término: 13/06/2025

Bairro: Goes Calmon

UF: BA

Nº: S/N

CEP: 41400971

Coordenadas Geográficas: -12.807685, -38.345879

Finalidade: Outro

Código: Não Especificado

Proprietário: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

4. Atividade Técnica

16 - Execução

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

Quantidade

Unidade

10.000,01

m2

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

10.011,83

m2

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

10.011,84

m2

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

Quantidade

Unidade

3,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de três imóveis com áreas de terrenos de 10.000,01 m², 10.011,83m², 10.011,83 m².

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR - CPF: 035.385.304-67

Local, de data

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA - CNPJ: 12.727.161/0001-60

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publico/>

10. Valor

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em: 13/06/2025

Valor pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 60586105

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: BzCYB
Impresso em: 13/06/2025 às 12:01:41 por: , ip: 168.228.87.220

www.crea-ba.org.br

creaba@creaba.org.br

Tel: (71) 3453-8990

Fax: (71) 3453-8989



CREA-BA
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia da Bahia





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NXQLF-RG9DR-D563N-QD5QC

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior (CPF 035.385.304-67)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NXQLF-RG9DR-D563N-QD5QC>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUNHO/2025
BRASIL

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58

SUMÁRIO..... 02

1RESUMO 03

2APRESENTAÇÃO 04

3LOCALIZAÇÃO 05

4 VISTORIA 06

5 REGISTRO FOTOGRÁFICO 07

6CARACTERÍSTICA DE MERCADO 09

7METODOLOGIA 10

8PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES 11

9ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 11

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 12

11 JUSTIFICATIVA 15

12 CONSIDERAÇÕES FINAIS 15

13 ENCERRAMENTO 16

14ANEXOS 17

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO	LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA CNPJ: 12.727.161/0001-60.
OBJETO	Avaliação de uma gleba com uma área total de 10.011,83m².
ENDEREÇO	Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, Góes Calmon, Simões Filho – BA.
FINALIDADE	Determinação do valor do imóvel.
OBJETIVO	Determinação do valor de mercado de venda.



Figura 1: Vista do imóvel localizado Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL	R\$ 687.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Sete mil reais).
DATA DA VISTORIA	02 de junho de 2025.
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	Engº Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior CREA/BA 64.588-D/BA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



5. APRESENTAÇÃO

O Engenheiro Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior, CREA/BA 64.588-D, foi contratado pela pessoa jurídica LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA, CNPJ: 12.727.161/0001-60, para avaliar os bens imóveis a preço de mercado (valor justo) sob a ótica imobiliária onde está inserido o imóvel.

Os procedimentos técnicos no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação prevista na NBR 14653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e NBR 14653-3, que detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais. Também foram utilizadas as normas preconizadas pelos institutos profissionais como o IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e a bibliografia técnica disponível.

O presente laudo foi elaborado com a finalidade de atender os termos dispostos no artigo 8º da Lei 6.404, de 15/12/1976, de forma a avaliar o valor de mercado do imóvel localizado no Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58



3. VISTORIA

3.1 Características da Região:

Uso Predominante	Industrial/Rural
Vocação	Industrial/Rural
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Rodovia BA-535
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Baixo
Padrão econômico	Normal Baixo
Pólos valorizantes	Nenhum
Fatores desvalorizantes	Nenhum
Área sujeita a enchentes	Não

3.2 Infraestrutura e serviços da região:

Rede de água	☒	Transporte coletivo	☒
Rede de esgoto	☒	Segurança	☒
Rede de energia elétrica	☒	Saúde	☐
Rede de telefonia	☒	Lazer	☐
Iluminação pública	☒	Comércio	☒
Coleta de lixo	☒	Escola	☐
Rede de Internet	☒		

3.3 Características dos logradouros do Loteamento:

Denominação	Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, Góes Calmon
Tipo de Via	Rua
Quantidade de faixas	Dupla
Mãos de direção	Dupla
Pavimentação	Asfalto
Perfil	Regular
Calçadas	Existente

3.4 Características do Imóvel

Área total (m²)	10.011,83
Forma	Retangular
Topografia	Irregular
Situação	Meio de Quadra
Superfície	Seca

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

3.5 Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

O mesmo está localizado Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

Confrontantes:

- **Frente:** Rodovia – BA 535;
- **Lado esquerdo:** Pedreira Parafuso;
- **Fundo:** Simon Patrimonial;
- **Lado direito:** Área B- Fabio Augusto de Freitas.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	Posição 01: -Vista do imóvel.
	Posição 02: -Vista da rodovia – BA 535.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



	Posição 03: -Vista do terreno.
	Posição 04: -Vista do terreno.
	Posição 04: -Vista do terreno por outro ângulo.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



5. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO

5.1 PERFIL GERAL

Simões Filho é um município brasileiro do estado da Bahia. Sua população estimada em 2021 era de 137 117 habitantes. Fica localizado na Região Metropolitana de Salvador, já conurbado com a capital baiana. O lugar era originalmente parte da área do Recôncavo onde desde o século XVII se instalaram os engenhos produtores da cana-de-açúcar. O município foi criado a partir da emancipação do então distrito soteropolitano de Água Comprida, com sua denominação atual, em 7 de novembro de 1961, pela lei 1538. Seu nome homenageia o jornalista e político Ernesto Simões Filho, fundador do jornal A Tarde, ainda hoje existente. A emancipação foi fruto de pleito da comunidade, em que teve destaque as atuações dos emancipadores: Walter José Tolentino Álvares, Altamirando Ramos, Noemia Meireles Ramos, professora Maria Chaves, Padre Luiz Palmeira. Integrando a Região Metropolitana de Salvador em 1973, por lei federal, desde esse período recebeu a instalação de diversas indústrias, sendo registrados mais de mil empreendimentos. O pioneiro do saneamento no município foi Engenheiro Simões. Em 1929, quando adquiriu a fazenda "Engenho Novo", providenciou a vinda de uma equipe de serviço de malária para executar os trabalhos de abertura de valas e córregos, a fim de exterminar a febre pelúcida que ceifava vidas, na antiga Água Comprida. No contexto econômico, podemos considerar o Centro Industrial de Aratu – CIA e o Polo Industrial de Camaçari – PIC como sendo os dois marcos mais importantes para a economia local. A atividade agropecuária, com baixa representatividade, também se faz presente no município, destacando-se o cultivo de banana, coco-da-baía, cacau (amêndoa), manga, goiaba, laranja e pimenta do reino e a criação de bovinos, suínos e ovinos. O Índice de Desenvolvimento Econômico – IDE é um indicador econômico resultante da análise dos níveis de infraestrutura (INF) e qualificação de mão-de-obra (IQM) existentes e da renda gerada localmente (IPM). Segundo o IDE publicado pela SEI (2002) o município de Simões Filho aparece como a quinta economia baiana em 1998. Comparado aos demais municípios da RMS o município classifica-se como a quarta economia da região.

5.2 PERFIL DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel possui localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA , em seu entorno predominam atividades industriais e logísticas.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



5.3 MERCADO PARA O IMÓVEL ESTUDADO

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida	☐	Média	☐	Lenta	☒
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☒	Recessivo	☐
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Demanda	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Público alvo	Empresas do ramo logístico/ industrias					

6. METODOLOGIA

A Avaliação de bens, segundo a NBR 14.653 na sua parte 1, é definida como a análise técnica para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Para avaliação do imóvel foi utilizado o **Método comparativo de dados de mercado**, o qual, segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Os dados amostrais foram levantados no mercado local e a pesquisa foi direcionada para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado. Tendo sido solicitadas informações a pessoas idôneas e atuantes no mercado imobiliário da região, foi obtida uma amostragem de elementos, que foram utilizados na formação do modelo adotado, conforme anexo.

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliado está localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, bairro Góes Calmon, município de Simões Filho – BA. Possui uma área de terreno de 10.011,83 m², conforme consta na certidão de registro de imóveis do 1º Ofício da Comarca de Simões Filho – BA, sob a matrícula nº 11.691. Inscrita no cadastro imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02310.001.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 GRAU DE PRECISÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

Para avaliação do terreno, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, atingindo uma amplitude de 40,03%:

GRAU DE PRECISÃO			
III	II	I	SEM PRECISÃO
<= 30%	ENTRE 30% E 40%	>40% ATÉ 50%	>50%

- Grau de Precisão – I

8.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

De acordo com o item 9 da NBR14653-2, numa escala de crescente onde o maior grau é o III, o presente laudo é classificado como:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

- Grau de Fundamentação – III

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.1 VALOR DO IMÓVEL (VI):

A) PERFIL DO MODELO ESTATÍSTICO

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-3. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de



regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características o mais convergente possível, com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com a região de abrangência geográfica (Imóveis localizados na região de Simões filho), com [34] elementos pesquisados, sendo [33] utilizados no modelo conforme anexo I. Pesquisa de dados realizada em Junho de 2025.

Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

- **ÁREA TERRENO:** Variável independente, quantitativa, negativa, contínua, indica a área do terreno do imóvel: **Amplitude de 4.000,00 m² a 821.000,00 m².**
- **INDUSTRIAL/COMERCIAL:** Variável independente, dicotômica, positiva, discreta, indica a vocação do imóvel objeto em estudo, definida da seguinte forma: **(1) Industrial; (2) Comercial.**
- **LOCALIZAÇÃO:** Variável independente, qualitativa (código alocados), positiva, discreta, indicando onde encontra-se inserido ao o imóvel objeto do estudo, definido da seguinte forma: **(1) BA-093; (2) BA-526/BA-535; (3) BR-324.**
- **PIB PER CAPITA(2021):** Variável independente, proxy, relativa à localização dos imóveis pesquisados tomando como base o PIB percapita. Amplitude de 2,10 a 3,30;
- **VALOR UNITÁRIO:** Variável explicada (dependente), corresponde ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.

B) VALORES CALCULADOS

Equação de Regressão

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte equação:

$$\text{Valor unitário} = +248.3804605 + 36.54718281 * \text{Industrial / Comercial} + 55.30447565 * \ln (\text{Localização}) - 18.05829395 * \ln (\text{Área total})$$

- Devem ser informados, tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80% e o campo de arbítrio;
- Deve ser justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual de tendência central calculada; Atributos de entrada:

Área terreno (m²)	10.011,83
Industrial/Comercial	1
Localização	1
PIB per capita (2021)	2,20

INTERVALO DE CONFIANÇA:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	66,14	662.219,43	-18,03%
Calculado	80,70	807.916,47	---
Máximo	98,45	985.668,81	+22,00%

CAMPO DE ARBÍTRIO:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	68,59	686.711,42	-15%
Calculado	80,70	807.916,47	---
Máximo	92,80	929.097,82	+15%

OBS: Foi adotado o valor mínimo do campo de arbítrio (-15,00%), devido a maioria dos dados serem de oferta.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL COM ARREDONDAMENTO DE +/- 1% ADMITIDO:

VALOR DO IMÓVEL (VT): R\$ 687.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Sete mil reais)



10. JUSTIFICATIVA

O valor do bem imóvel foi estimado de acordo com os seguintes fatores:

- O imóvel possui localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA , em seu entorno predominam atividades industriais e logísticas.

Portanto, justifica-se o valor adotado para o imóvel de acordo com a tendência mercadológica da região observada na pesquisa de dados e que se reflete nos cálculos apresentados.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

Não foram objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a. Aferição física de dimensões, medidas e áreas do terreno assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé.
- b. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- c. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- d. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



- e. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

12. ENCERRAMENTO

O imóvel avaliado está localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, bairro Góes Calmon, município de Simões Filho – BA. Possui uma área de terreno de 10.011,83 m², conforme consta na certidão de registro de imóveis do 1º Ofício da Comarca de Simões Filho – BA, sob a matrícula nº 11.691. Inscrita no cadastro imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02310.001.

Valor estimado do imóvel: R\$ 687.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Sete mil reais).

Valor de referência para a data de 18 de junho de 2025.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 16 (dezesesseis) páginas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

Lauro de Freitas, 18 de junho de 2025.

José Ivanildo Tavares Ferreira Jr

CREA 64.588-D/BA

ANEXOS:

- I. Relatórios do SisDea;
- II. Documentação do Imóvel;
- III. ART.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



ANEXO SISDEA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José ivanildo Jr
Modelo:	Terrenos Dias d'ávila/Simões Filho-Valor de Venda
Data do modelo:	quarta-feira, 18 de junho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Terreno (m²)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que define a Área Total do imóvel, medida em m²	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica que classifica os acidentes topográficos predominantes no imóvel, da seguinte forma: 1 = Topografia não plana, Declive ou Aclive 2 = Topografia Plana ou Favorável à implantação	Sim
Movimentação da Via	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa proxy que utiliza os parâmetros do PDDU da PM Simões Filho para pontuar cada logradouro pesquisado.	Sim
PIB per capita (2021)	Numérica	Proxy		Sim
Valor unit(R\$/m²)	Numérica	Dependente	Variável explicada. Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m². (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Terreno (m²)	4.000,00	821.000,00	817.000,00	164.290,12
Topografia	1,00	2,00	1,00	1,61
Movimentação da Via	1,00	3,00	2,00	1,76



PIB per capita (2021)	2,10	3,30	1,20	2,61
Valor unit(R\$/m²)	26,79	440,00	413,21	149,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8964480 / 0,8109120
Coefficiente de determinação:	0,8036190
Fisher - Snedecor:	28,64
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,03%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,781	4	3,695	28,645
Não Explicada	3,612	28	0,129	
Total	18,393	32		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unit(R\$/m²)) = +2,55734118 -1,629455072E-06 * Área Terreno (m²) +0,6314204586 * Topografia +0,2783373712 * Movimentação da Via +2,351593931 / PIB per capita (2021)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):



Valor unit(R\$/m²) = +11,34005277 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unit(R\$/m²) = +12,90146899 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unit(R\$/m²) = +13,76103839 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Terreno (m²)	x	-4,54	0,01
Topografia	x	4,19	0,03
Movimentação da Via	x	3,05	0,49
PIB per capita (2021)	1/x	2,35	2,60
Valor unit(R\$/m²)	ln(y)	4,52	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno (m²)	x1	0,00	-0,22	-0,45	-0,30	-0,75
Topografia	x2	-0,22	0,00	0,06	-0,38	0,44
Movimentação da Via	x3	-0,45	0,06	0,00	0,41	0,64
PIB per capita (2021)	x4	-0,30	-0,38	0,41	0,00	0,35
Valor unit(R\$/m²)	y	-0,75	0,44	0,64	0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno (m²)	x1	0,00	0,22	0,12	0,08	0,65
Topografia	x2	0,22	0,00	0,22	0,60	0,62
Movimentação da Via	x3	0,12	0,22	0,00	0,07	0,50
PIB per capita (2021)	x4	0,08	0,60	0,07	0,00	0,41
Valor unit(R\$/m²)	y	0,65	0,62	0,50	0,41	0,00



13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4,53	4,42	0,11	2,4718%	0,311778	0,00404700
2	4,56	4,32	0,24	5,2103%	0,661609	0,01524000
4	5,13	5,38	-0,25	-4,9170%	-0,702089	0,01025700
5	5,01	5,40	-0,39	-7,7085%	-1,075392	0,02418200
6	3,80	4,21	-0,41	-10,7055%	-1,133077	0,03879200
7	4,87	5,09	-0,22	-4,4873%	-0,608127	0,01903700
8	4,38	4,91	-0,53	-12,0183%	-1,466301	0,10199600
9	4,48	4,51	-0,03	-0,6330%	-0,078954	0,00031900
10	3,56	4,05	-0,49	-13,8333%	-1,369341	0,05510200
11	5,30	5,68	-0,39	-7,2673%	-1,072058	0,03700000
12	4,61	4,70	-0,09	-1,9945%	-0,255736	0,00149800
13	4,79	4,90	-0,11	-2,3325%	-0,310916	0,00439800
14	6,06	5,49	0,58	9,4910%	1,601479	0,07326600
15	5,52	5,74	-0,22	-4,0017%	-0,615177	0,01390600
16	5,74	5,49	0,25	4,4295%	0,708471	0,01436800
17	5,86	5,46	0,40	6,7791%	1,105666	0,03466400
18	3,69	3,25	0,44	11,9211%	1,224382	0,47416100
19	5,86	5,11	0,75	12,7509%	2,079656	0,19879700
20	5,19	5,05	0,14	2,7775%	0,401575	0,00500800
21	4,61	5,01	-0,40	-8,7659%	-1,125307	0,03708400
22	5,29	5,01	0,28	5,3691%	0,791023	0,01810500
23	4,09	4,50	-0,41	-9,9655%	-1,136021	0,02948600
24	4,55	4,60	-0,05	-1,1047%	-0,140063	0,00051300
25	4,88	4,66	0,22	4,5760%	0,621689	0,01113900
26	3,86	3,74	0,12	3,0828%	0,331644	0,00644300
27	4,61	4,57	0,04	0,8353%	0,107095	0,00028200
28	3,56	3,26	0,30	8,3081%	0,822412	0,04699700
29	3,81	4,09	-0,28	-7,2914%	-0,774360	0,02037600
30	3,29	3,49	-0,20	-6,1811%	-0,565856	0,07513500
31	4,79	4,43	0,36	7,5048%	1,000345	0,02198100
32	5,30	5,11	0,18	3,4863%	0,514286	0,02059700
33	6,09	5,74	0,35	5,6814%	0,962823	0,03410000
34	4,61	4,90	-0,29	-6,3723%	-0,817157	0,03037500



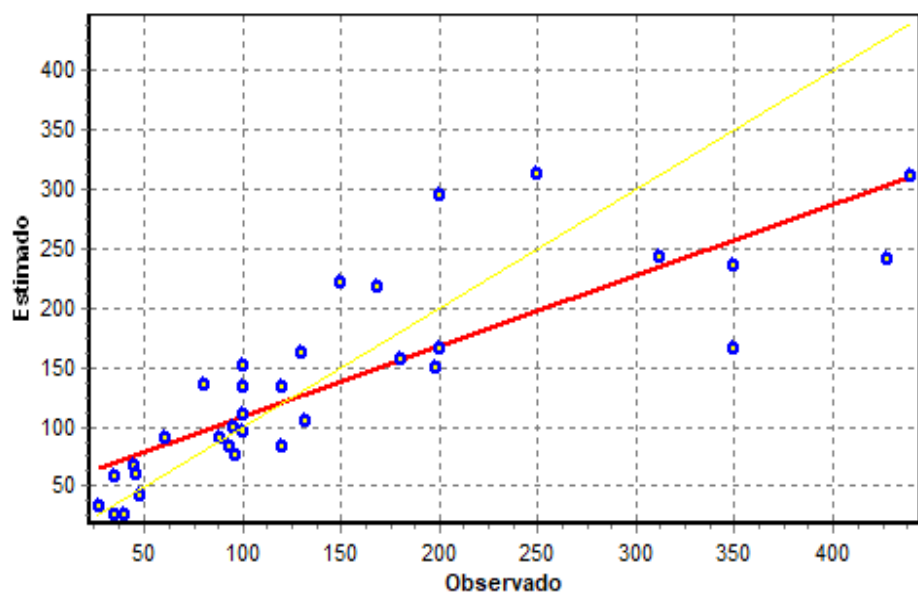
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

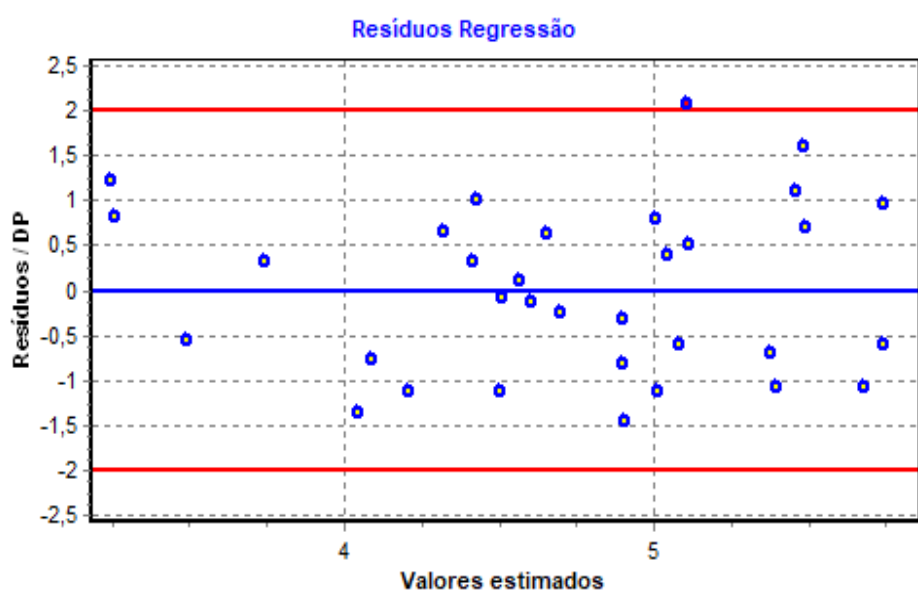


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

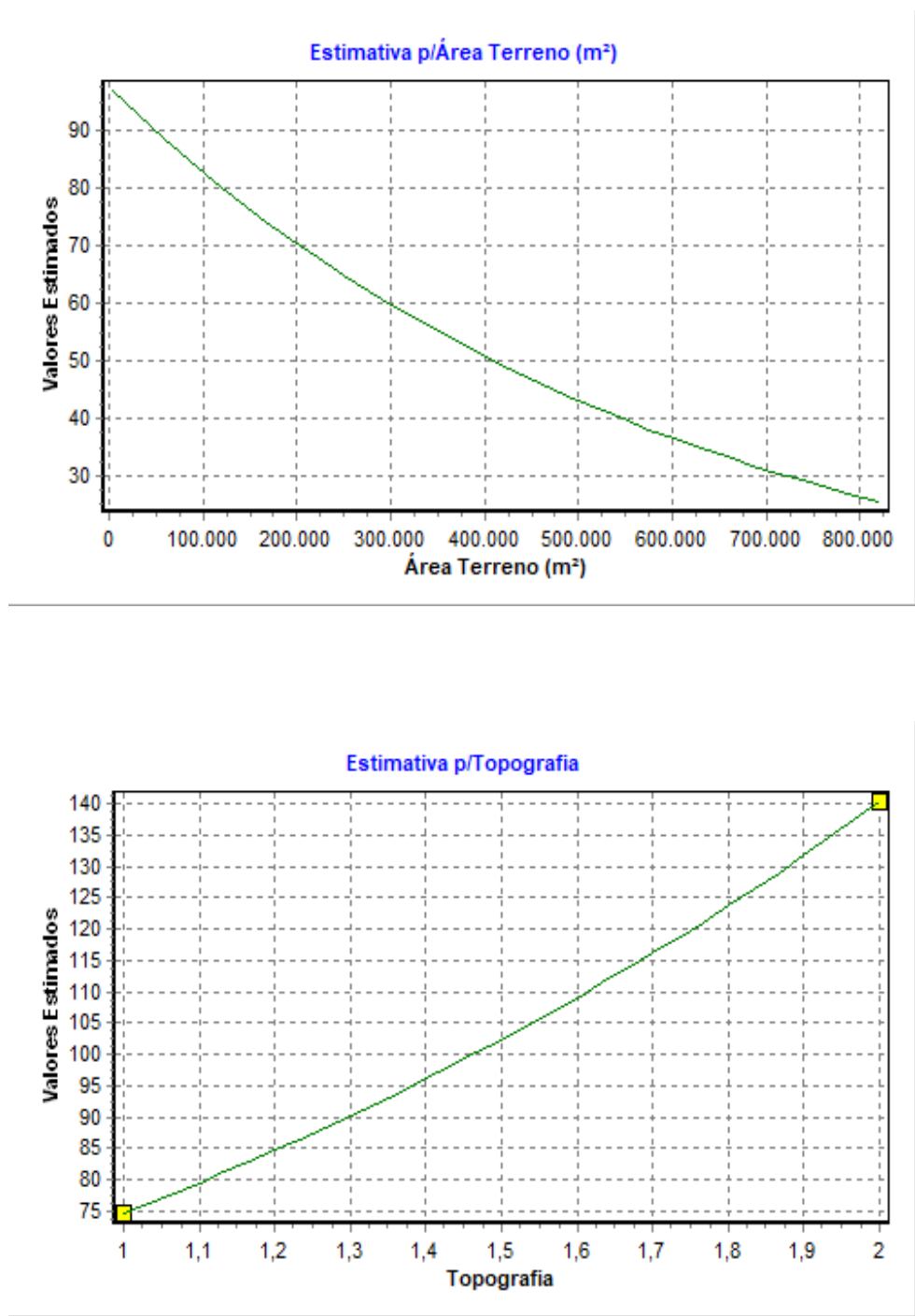
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

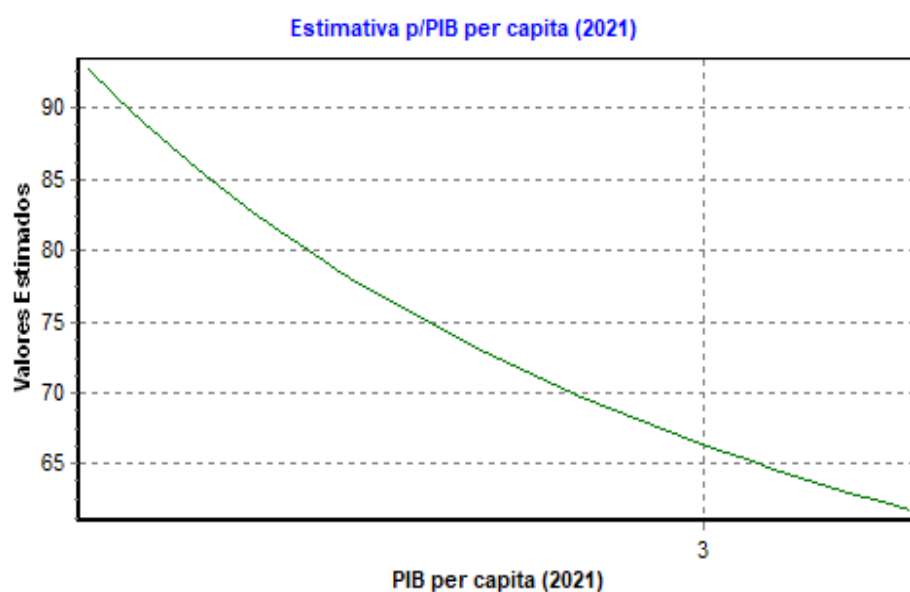
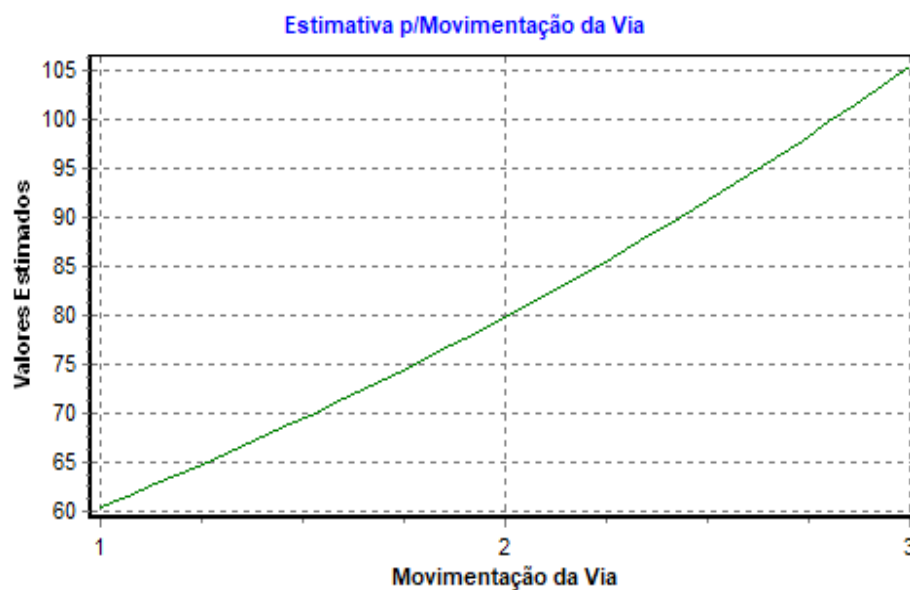


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Via Ipitanga	Simões Filho	Industrial	Diego
2		Rodovia BA 524	Simões Filho	Próximo a MGL	Maristela Bento Silva
3	*	Av. Walter Aragão de Souza	Simões Filho		Savenidaimoveis
4		Rodovia Ba 093	Simões Filho	Plamares/km 11,5	Marcos
5		Rodovia BA 535	Simões Filho	Parafuso	Central dos Galpões
6		Estrada da Embasa	Simões Filho	Barro Duro	Central de Terrenos
7		Av. Eng Walter Aragão de Souza	Simões Filho		Central dos Galpões
8		Rodovia BA 093	Simões Filho	Palmares	Imobiliária Viva
9		Via Projetada Próximo a Rodovia (BA 093)	Simões Filho	Caixa Dágua Embasa	Ferreira Imóveis
10		Rodovia Ba 093	Simões Filho		Muricy Imóveis
11		Rodovia BA-535	Simões Filho		Central dos Galpões
12		Av. Engenheiro Walter Aragão de Souza	Simões Filho		MARLI LEAL DE SOUZA SANTOS
13		Rodovia BA 093 (Próximo a Dstrib Mix Bahia)	Dias D'ávila		Paulo Assis
14		Rua Dilton Bispo de Santana	Dias D'ávila		Guilherme Eduardo
15		Rodovia BA 093	Dias D'ávila		Nei Menezes
16		Via frontal- BA 512	Dias D'ávila		Casal Litoral Imóveis
17		Rodovia BA 093	Dias D'ávila		Pinho Imóveis
18		Rua Acana	Dias D'ávila		Central de Terrenos
19		Rodovia BA 093	Dias D'Ávila		Guilherme Eduardo
20		Estrada da Cascalheira, Via Parafuso	Camaçari		Ragno Pinheiro
21		Rodovia BA-535,Via Parafuso, 12	Camaçari		EXP Brasil Consultoria
22		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 115	Camaçari		EXP Brasil Consultoria
23		BA-535	Camaçari		Maristela Bento Silva
24		Via Parafuso	Camaçari		Kasa Nove Imóveis
25		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, SN	Camaçari	Massaranduba	Rodrigo Farias
26		Rua Santa Rita, 99	Camaçari	Parafuso	ADSON SANTANA
27		Rodovia BA-093, 16	Camaçari	Polo Industrial de Camacari	Rodrigo Farias
28		Rua Alfa, 500 ,Pólo Petroquímico	Camaçari		EXP Brasil Consultoria

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



29		Parafuso	Camaçari		imobiliária Central de Negócios imobiliários Ltda
30		Rua Francisco Drumond, 1	Camaçari	Limoeiro	EXP Brasil Consultoria
31		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 23	Camaçari	Parafuso	EXP Brasil Consultoria
32		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 19	Camaçari	Parafuso	EXP Brasil Consultoria
33		Avenida Raul Sixas	Dias D'Ávila		Guilherme Eduardo
34		Rodovia BA 093	Dias D'Ávila		Nelrimar Jr

ID	Desabil itado	Telefone
1		(71) 99116-6681
2		(71) 99925-1033
3	*	(71) 3346-5366
4		71 3506 1277
5		71 98770 2222
6		71 3444 7777
7		71 98770 2222
8		71 996754345
9		71 99999 1449
10		(71) 98857-9410
11		(71) 98770-2222
12		(71)99117-1529
13		71 3444 7777
14		(71) 99644-2607
15		(71) 99973-9852
16		(71) 98389-7051
17		(71) 3506-4618
18		(71) 3444-7777
19		(71) 99644-2607
20		(71) 99129-8952,
21		(11) 3848-2090
22		(11) 3848-2090
23		(71) 99925-1033
24		(71) 3019-8070
25		(71) 98256-3229
26		(71) 98109-6705
27		(71) 98256-3229
28		(11) 3848-2090
29		(71) 99981-7846
30		(11) 3848-2090
31		(11) 3848-2090



32		(11) 3848-2090
33		(71) 99644-2607
34		71 99972 1919

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Terreno (m²)	Topografia	Movimentação da Via	PIB per capita (2021)	Valor unit(R\$/m²)
1		72.200,00	1,00	1,00	2,20	92,79
2		130.680,00	1,00	1,00	2,20	95,65
3	*	50.000,00	2,00	3,00	2,20	130,00
4		40.000,00	2,00	2,00	2,20	168,75
5		30.000,00	2,00	2,00	2,20	150,00
6		201.045,00	1,00	1,00	2,20	44,77
7		50.000,00	2,00	1,00	2,20	130,00
8		112.926,00	1,00	3,00	2,20	80,00
9		17.000,00	1,00	1,00	2,20	88,23
10		300.000,00	1,00	1,00	2,20	35,00
11		25.000,00	2,00	3,00	2,20	200,00
12		72.000,00	1,00	2,00	2,20	100,00
13		150.000,00	1,00	3,00	2,10	120,00
14		7.000,00	2,00	2,00	2,10	428,57
15		20.000,00	2,00	3,00	2,10	250,00
16		4.000,00	2,00	2,00	2,10	312,50
17		22.000,00	2,00	2,00	2,10	350,00
18		821.000,00	1,00	1,00	2,10	40,00
19		20.000,00	1,00	3,00	2,10	350,00
20		25.000,00	2,00	2,00	3,30	180,00
21		45.742,00	2,00	2,00	3,30	100,56
22		50.339,00	2,00	2,00	3,30	198,65
23		189.486,00	2,00	1,00	3,30	60,00
24		127.000,00	2,00	1,00	3,30	95,00
25		95.000,00	2,00	1,00	3,30	131,58
26		266.921,00	1,00	1,00	3,30	47,65
27		150.000,00	2,00	1,00	3,30	100,00
28		564.445,00	1,00	1,00	3,30	35,00
29		441.000,00	2,00	1,00	3,30	45,35
30		810.000,00	2,00	1,00	3,30	26,79
31		235.000,00	2,00	1,00	3,30	120,00
32		156.000,00	2,00	3,00	3,30	200,00
33		20.890,00	2,00	3,00	2,10	440,00
34		149.900,00	1,00	3,00	2,10	100,07



18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	66,14	75,25	80,26	18,03%	
Valor Médio	80,70	91,81	97,92	-	I
Valor Máximo	98,45	112,01	119,47	22,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Rodovia BA-535,nº 2.310	-
Complemento	Góes Calmon	-
Bairro	Simões Filho	-
Informante		-
Telefone		-
Área Terreno (m²)	10.011,83	Não
Topografia	1,00	Não
Movimentação da Via	1,00	Não
PIB per capita (2021)	2,20	Não

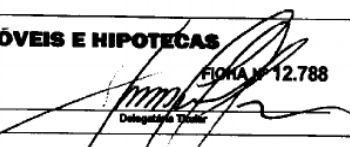


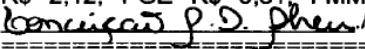
ANEXO DOCUMENTAÇÃO

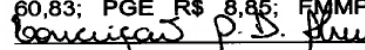
Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58



	1º	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS	
	SIMÕES FILHO - BAHIA		
	REGISTRO GERAL - ANO - 2019	FOLHA Nº 12.788	
MATRÍCULA Nº 11.691		DATA 08.08.2019	

(Protocolo: 23.422, de 08/08/2019) - UMA ÁREA DE TERRAS PRÓPRIAS medindo 10.011,83m² (dez mil, onze metros e oitenta e três decímetros quadrados) e 785,20m de perímetro, denominada de Área "B", desmembrada de sua maior porção, situada na Rodovia BA-535, nº métrico 2.310, bairro Góes Calmon, neste município de Simões Filho-Bahia, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02310.001, assim descrita e caracterizada, conforme Memorial Descritivo: "Limites e Confrontações: ao NORTE com ÁREA C - FABIO AUGUSTO DE FREITAS; ao LESTE com SIMON PATRIMONIAL; ao SUL com ÁREA A - FABIO AUGUSTO DE FREITAS; com OESTE com FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BA-535 (VIA PARAFUSO), com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F1, de coordenadas N 8.583.967,538 m. e E 571.022,360 m., situado no limite com ÁREA C - FABIO AUGUSTO DE FREITAS, deste, segue com azimute de 98°21'21" e distância de 365,12 m., confrontando neste trecho com ÁREA C - FABIO AUGUSTO DE FREITAS, até o vértice F2, de coordenadas N 8.583.914,479 m. e E 571.383,601 m.; deste, segue com azimute de 189°09'52" e distância de 24,85 m., confrontando neste trecho com SIMON PATRIMONIAL, até o vértice F3, de coordenadas N 8.583.889,948 m. e E 571.379,643 m.; deste, segue com azimute de 277°32'51" e distância de 365,23 m., confrontando neste trecho com ÁREA A - FABIO AUGUSTO DE FREITAS, até o vértice F4, de coordenadas N 8.583.937,921 m. e E 571.017,582 m.; deste, segue com azimute de 9°09'52" e distância de 30,00 m., confrontando neste trecho com FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BA-535 (VIA PARAFUSO), até o vértice F1, de coordenadas N 8.583.967,538 m. e E 571.022,360 m ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central de 39° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM." Bahia, 15 de Julho de 2019. Responsável Técnico: Mônica Rodríguez Perez, Arquiteta, CAU A144201-5. RRT Simples nº 8528669". PROPRIETÁRIO: FABIO AUGUSTO DE FREITAS, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 06.984.136-52 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº 964.552.255-20, com endereço comercial na Avenida Tancredo Neves, nº 1.283, Sala 1.002, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado neste Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, desta Comarca de Simões Filho-Bahia, no R.01-11.217, em 15/05/2018. Simões Filho-Bahia, 08 de Agosto de 2019. DAJE nº 9999-023-965937; Valor recolhido R\$ 16,08 sendo Emolumentos: R\$ 7,77; Taxa Fiscal R\$ 5,52; FECOM R\$ 2,12; PGE R\$ 0,31; FMMPBA R\$ 0,16 e Def. Pública R\$ 0,20. A 1ª SUBSTITUTA


R.01-11.691 - (Protocolo: 23.445, de 16/08/2019) - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 14/08/2019, lavrada nas Notas do Tabelião do Registro Civil com Funções Notariais de Aratu, desta Comarca de Simões Filho-Bahia, Bel. André Leandro de Lima Santos, às fls. 138 a 140, do Livro nº 001, sob o nº de ordem 064, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por COMPRA pela empresa RUSCELLO PATRIMONIAL LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.258.384/0001-33, estabelecida na Avenida Tancredo Neves, nº 3.343, Sala 1404, Centro Empresarial Previnor B1, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia, CEP: 41.820-021, ao proprietário acima qualificado. VALOR: R\$ 21.100,00 (vinte e um mil e cem reais). Simões Filho-Bahia, 16 de Agosto de 2019. DAJE nº 9999-024-035482; Valor recolhido R\$ 460,82, sendo Emolumentos: R\$ 222,58; Taxa Fiscal R\$ 158,06; FECOM R\$ 60,83; PGE R\$ 8,85; FMMPBA R\$ 4,61 e Def. Pública R\$ 5,89. A 1ª SUBSTITUTA


R.02-11.691 - (Protocolo: 24.330, de 30/04/2020) - O imóvel constante da presente matrícula, avaliado em R\$ 532.000,00 (quinhentos e trinta e dois mil reais), fica gravado em HIPOTECA DE 1º GRAU, constituída pela proprietária, Ruscello Patrimonial Ltda, acima qualificada, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 11.692, deste Cartório Imobiliário, em favor do BANCO DO

- Continua no verso -

CARTORIO FREITAS SANTOS
CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO
☐ LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR
☐ FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB.
☐ ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.

NORDESTE DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, por sua Agência Salvador Costa Azul, situada na Rua Arthur de Azevedo Machado, nº 1.225, Torre Nimbus, Costa Azul, na cidade de Salvador-Bahia, inscrito no **CNPJ/MF sob nº 07.237.373/0187-62**, nos termos expressos na **Cédula de Crédito Bancário nº 187.2020.141.5834**, emitida em 16/04/2020, no valor de **R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais)**, com vencimento final para o dia **15/05/2023**. **Encargos Financeiros Sobre a Parcela do Crédito com Recursos do FNE**: Incidirá a Taxa de Juros dos Fundos Constitucionais (TFC) apurada mensalmente, *pro rata die*, calculada e capitalizada no dia 15 de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, incidente sobre o saldo devedor médio diário do período de cálculo. **Encargos Financeiros Sobre a Parcela do Crédito com Recursos Internos do Banco (RECIN)**: Incidirá taxa de 1,2% a.m. (um inteiro e dois décimos por cento ao mês. Tudo de conformidade com a Cédula já referida, que fica aqui arquivada neste Cartório em 2ª via. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 30 de Abril de 2020. **DAJE nº 9999-025-521701**: Valor recolhido R\$ 3.029,06, sendo Emolumentos: R\$ 1.463,03; Taxa Fiscal R\$ 1.038,97; FECOM R\$ 399,83; PGE R\$ 58,16; FMMPBA R\$ 30,29 e Def. Pública R\$ 38,78. **A SUBSTITUTA** *Adriana Santana da Cruz* //

CERTIDÃO INTEIRO TEOR, POSITIVA DE ÔNUS E CADEIA SUCESSÓRIA

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução autêntica da presente matrícula extraído nos termos do § 1º e 5º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015 de 31/12/1973. O referido é verdade e dou fé.
CERTIFICO ainda, que este Cartório Imobiliário, para efeito de Cadeia Sucessória, foi instalado em 23/05/1990.

Simões Filho - BA.

[] LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUBSTITUTA
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUBSTITUTA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1543.AB038198-0
6H15TX42CA
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Emolumentos: R\$ 47,26 Fiscal: R\$ 33,56 FECOM: R\$ 12,91 Defensoria: R\$ 1,25 PGE: R\$ 1,88 FMMPBA: R\$ 0,98
Total: R\$ 97,84 Daje: 1543-002-48030
Pag.: 002/002
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA
Certidão expedida às 10:51:25 horas do dia 14/11/2022.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais Bahia).
Pedido Nº 7993



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58



ANEXO ART

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251140504

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0508402069

Registro: 0508402069BA

Empresa contratada: ENGEMAP CONSULTORIA, PROJETOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA - ME

Registro : 0000196690-BA

2. Dados do Contrato

Contratante: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

RUA PROFESSOR LEOPOLDO AMARAL

Complemento: Sala 401

Cidade: SALVADOR

Bairro: PITUBA

UF: BA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

Nº: 366

CEP: 41830494

Contrato: Não especificado

Celebrado em:

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Juridica de Direito Privado

Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

VIA BA-535

Complemento: nº 2.320,nº 2.310,nº 2.351,

Cidade: SALVADOR

Data de Início: 02/06/2025

Previsão de término: 13/06/2025

Bairro: Goes Calmon

UF: BA

Nº: S/N

CEP: 41400971

Coordenadas Geográficas: -12.807685, -38.345879

Finalidade: Outro

Código: Não Especificado

Proprietário: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

4. Atividade Técnica

16 - Execução

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

Quantidade

Unidade

10.000,01

m2

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

10.011,83

m2

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

10.011,84

m2

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

Quantidade

Unidade

3,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de três imóveis com áreas de terrenos de 10.000,01 m², 10.011,83m², 10.011,83 m².

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR - CPF: 035.385.304-67

Local, de data

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA - CNPJ: 12.727.161/0001-60

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publico/>

10. Valor

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em: 13/06/2025

Valor pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 60586105

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: BzCYB
Impresso em: 13/06/2025 às 12:01:41 por: , ip: 168.228.87.220

www.crea-ba.org.br

creaba@creaba.org.br

Tel: (71) 3453-8990

Fax: (71) 3453-8989



CREA-BA
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia da Bahia



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:39
Número do documento: 25073118285546200000490425586
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285546200000490425586>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:28:58



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 56KJS-7926C-ZZEYD-WM8HQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior (CPF 035.385.304-67)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/56KJS-7926C-ZZEYD-WM8HQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>





LAUDO DE AVALIAÇÃO

JUNHO/2025
BRASIL

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02

SUMÁRIO..... 02

1RESUMO 03

2APRESENTAÇÃO 04

3LOCALIZAÇÃO 05

4 VISTORIA 06

5 REGISTRO FOTOGRÁFICO 07

6CARACTERÍSTICA DE MERCADO 09

7METODOLOGIA 10

8PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES 11

9ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 11

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 12

11 JUSTIFICATIVA 15

12 CONSIDERAÇÕES FINAIS 15

13 ENCERRAMENTO 16

14ANEXOS 17

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO	LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA CNPJ: 12.727.161/0001-60.
OBJETO	Avaliação de uma gleba com uma área total de 10.011,84m².
ENDEREÇO	Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, Góes Calmon, Simões Filho – BA.
FINALIDADE	Determinação do valor do imóvel.
OBJETIVO	Determinação do valor de mercado de venda.



Figura 1: Vista do imóvel localizado Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL	R\$ 687.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Sete mil reais).
DATA DA VISTORIA	02 de junho de 2025.
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	Engº Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior CREA/BA 64.588-D/BA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02

5. APRESENTAÇÃO

O Engenheiro Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior, CREA/BA 64.588-D, foi contratado pela pessoa jurídica LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA, CNPJ: 12.727.161/0001-60, para avaliar os bens imóveis a preço de mercado (valor justo) sob a ótica imobiliária onde está inserido o imóvel.

Os procedimentos técnicos no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação prevista na NBR 14653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e NBR 14653-3, que detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais. Também foram utilizadas as normas preconizadas pelos institutos profissionais como o IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e a bibliografia técnica disponível.

O presente laudo foi elaborado com a finalidade de atender os termos dispostos no artigo 8º da Lei 6.404, de 15/12/1976, de forma a avaliar o valor de mercado do imóvel localizado no Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02



2. LOCALIZAÇÃO



Figura 02: Mapa de localização do Imóvel, Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

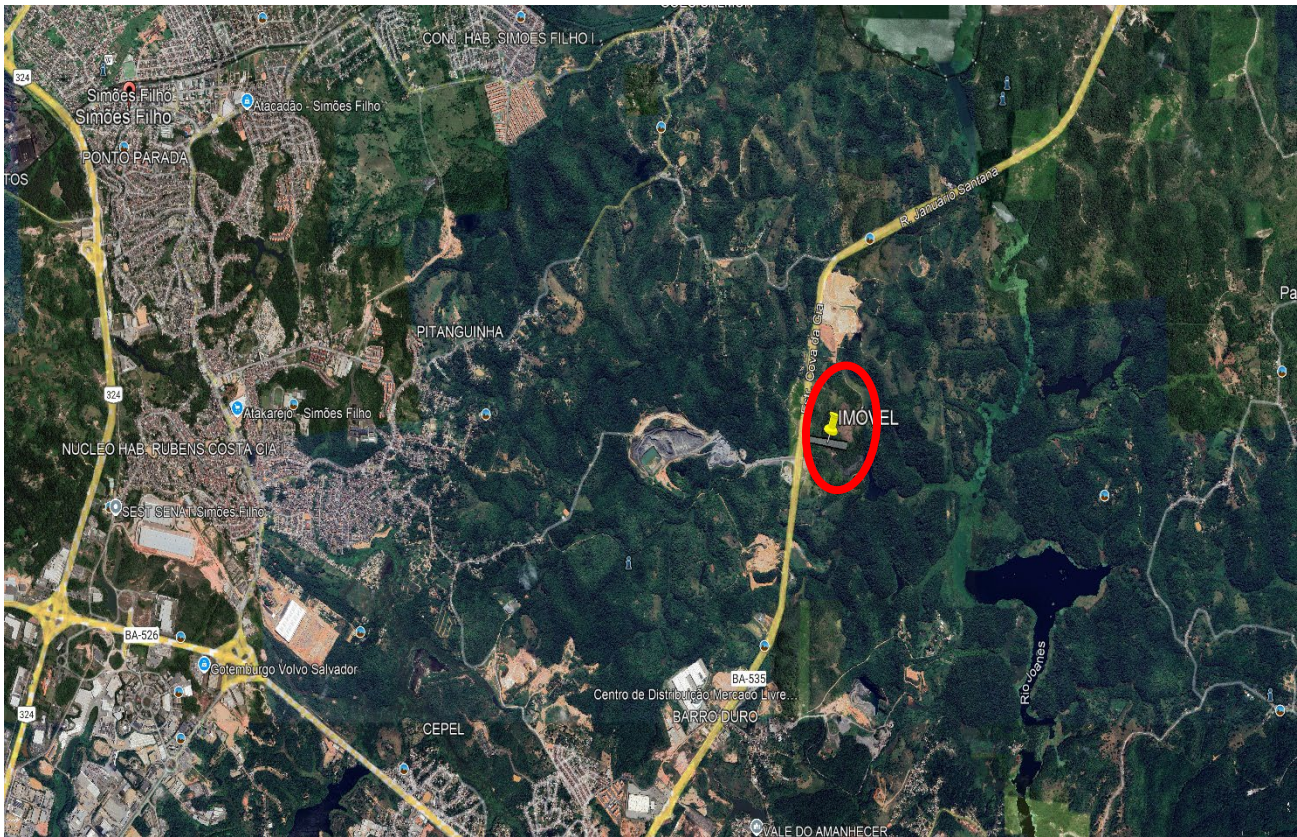


Figura 03: Mapa de localização dos Imóvel, Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02

3. VISTORIA

3.1 Características da Região:

Uso Predominante	Industrial/Rural
Vocação	Industrial/Rural
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Rodovia BA-535
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Baixo
Padrão econômico	Normal Baixo
Pólos valorizantes	Nenhum
Fatores desvalorizantes	Nenhum
Área sujeita a enchentes	Não

3.2 Infraestrutura e serviços da região:

Rede de água	☒	Transporte coletivo	☒
Rede de esgoto	☒	Segurança	☒
Rede de energia elétrica	☒	Saúde	☐
Rede de telefonia	☒	Lazer	☐
Iluminação pública	☒	Comércio	☒
Coleta de lixo	☒	Escola	☐
Rede de Internet	☒		

3.3 Características dos logradouros do Loteamento:

Denominação	Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, Góes Calmon
Tipo de Via	Rua
Quantidade de faixas	Dupla
Mãos de direção	Dupla
Pavimentação	Asfalto
Perfil	Regular
Calçadas	Existente

3.4 Características do Imóvel

Área total (m²)	10.011,84
Forma	Retangular
Topografia	Irregular
Situação	Meio de Quadra
Superfície	Seca

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>

3.5 Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

O mesmo está localizado Rua Rodovia BA-535, nº 2.310, Góes Calmon, Simões Filho – BA.

Confrontantes:

- **Frente:** Rodovia – BA 535;
- **Lado esquerdo:** Pedreira Parafuso;
- **Fundo:** Simon Patrimonial;
- **Lado direito:** Área B- Fabio Augusto de Freitas.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	Posição 01: -Vista do imóvel.
	Posição 02: -Vista da rodovia – BA 535.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



	Posição 03: -Vista do terreno.
	Posição 04: -Vista do terreno.
	Posição 04: -Vista do terreno por outro ângulo.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



5. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO

5.1 PERFIL GERAL

Simões Filho é um município brasileiro do estado da Bahia. Sua população estimada em 2021 era de 137 117 habitantes. Fica localizado na Região Metropolitana de Salvador, já conurbado com a capital baiana. O lugar era originalmente parte da área do Recôncavo onde desde o século XVII se instalaram os engenhos produtores da cana-de-açúcar. O município foi criado a partir da emancipação do então distrito soteropolitano de Água Comprida, com sua denominação atual, em 7 de novembro de 1961, pela lei 1538. Seu nome homenageia o jornalista e político Ernesto Simões Filho, fundador do jornal A Tarde, ainda hoje existente. A emancipação foi fruto de pleito da comunidade, em que teve destaque as atuações dos emancipadores: Walter José Tolentino Álvares, Altamirando Ramos, Noemia Meireles Ramos, professora Maria Chaves, Padre Luiz Palmeira. Integrando a Região Metropolitana de Salvador em 1973, por lei federal, desde esse período recebeu a instalação de diversas indústrias, sendo registrados mais de mil empreendimentos. O pioneiro do saneamento no município foi Engenheiro Simões. Em 1929, quando adquiriu a fazenda "Engenho Novo", providenciou a vinda de uma equipe de serviço de malária para executar os trabalhos de abertura de valas e córregos, a fim de exterminar a febre pelúcida que ceifava vidas, na antiga Água Comprida. No contexto econômico, podemos considerar o Centro Industrial de Aratu – CIA e o Polo Industrial de Camaçari – PIC como sendo os dois marcos mais importantes para a economia local. A atividade agropecuária, com baixa representatividade, também se faz presente no município, destacando-se o cultivo de banana, coco-da-baía, cacau (amêndoa), manga, goiaba, laranja e pimenta do reino e a criação de bovinos, suínos e ovinos. O Índice de Desenvolvimento Econômico – IDE é um indicador econômico resultante da análise dos níveis de infraestrutura (INF) e qualificação de mão-de-obra (IQM) existentes e da renda gerada localmente (IPM). Segundo o IDE publicado pela SEI (2002) o município de Simões Filho aparece como a quinta economia baiana em 1998. Comparado aos demais municípios da RMS o município classifica-se como a quarta economia da região.

5.2 PERFIL DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel possui localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.351, Góes Calmon, Simões Filho – BA , em seu entorno predominam atividades industriais e logísticas.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



5.3 MERCADO PARA O IMÓVEL ESTUDADO

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida	☐	Média	☐	Lenta	☒
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☒	Recessivo	☐
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Demanda	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Público alvo	Empresas do ramo logístico/ industrias					

6. METODOLOGIA

A Avaliação de bens, segundo a NBR 14.653 na sua parte 1, é definida como a análise técnica para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Para avaliação do imóvel foi utilizado o **Método comparativo de dados de mercado**, o qual, segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Os dados amostrais foram levantados no mercado local e a pesquisa foi direcionada para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado. Tendo sido solicitadas informações a pessoas idôneas e atuantes no mercado imobiliário da região, foi obtida uma amostragem de elementos, que foram utilizados na formação do modelo adotado, conforme anexo.

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliado está localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, bairro Góes Calmon, município de Simões Filho – BA. Possui uma área de terreno de 10.011,84 m², conforme consta na certidão de registro de imóveis do 1º Ofício da Comarca de Simões Filho – BA, sob a matrícula nº 11.692. Inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02320.001.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 GRAU DE PRECISÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

Para avaliação do terreno, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, atingindo uma amplitude de 40,03%:

GRAU DE PRECISÃO			
III	II	I	SEM PRECISÃO
<= 30%	ENTRE 30% E 40%	>40% ATÉ 50%	>50%

- Grau de Precisão – I

8.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

De acordo com o item 9 da NBR14653-2, numa escala de crescente onde o maior grau é o III, o presente laudo é classificado como:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II



4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

- Grau de Fundamentação – III

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.1 VALOR DO IMÓVEL (VI):

A) PERFIL DO MODELO ESTATÍSTICO

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-3. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de



regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características o mais convergente possível, com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com a região de abrangência geográfica (Imóveis localizados na região de Simões filho), com [34] elementos pesquisados, sendo [33] utilizados no modelo conforme anexo I. Pesquisa de dados realizada em Junho de 2025.

Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

- **ÁREA TERRENO:** Variável independente, quantitativa, negativa, contínua, indica a área do terreno do imóvel: **Amplitude de 4.000,00 m² a 2.000.000,00 m².**
- **INDUSTRIAL/COMERCIAL:** Variável independente, dicotômica, positiva, discreta, indica a vocação do imóvel objeto em estudo, definida da seguinte forma: **(1) Industrial; (2) Comercial.**
- **LOCALIZAÇÃO:** Variável independente, qualitativa (código alocados), positiva, discreta, indicando onde encontra-se inserido ao o imóvel objeto do estudo, definido da seguinte forma: **(1) BA-093; (2) BA-526/BA-535; (3) BR-324.**
- **PIB PER CAPITA(2021):** Variável independente, proxy, relativa à localização dos imóveis pesquisados tomando como base o PIB percapita. Amplitude de 2,10 a 3,30;
- **VALOR UNITÁRIO:** Variável explicada (dependente), corresponde ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.

B) VALORES CALCULADOS

Equação de Regressão

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte equação:

$$\ln(\text{Valor unit(R\$/m}^2)) = +2,55734118 - 1,629455072\text{E-}06 * \text{Área Terreno (m}^2) + 0,6314204586 * \text{Topografia} \\ + 0,2783373712 * \text{Movimentação da Via} + 2,351593931 / \text{PIB per capita (2021)}$$

- Devem ser informados, tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80% e o campo de arbítrio;
- Deve ser justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual de tendência central calculada; Atributos de entrada:

Área terreno (m²)	10.011,84
Industrial/Comercial	1
Localização	1

INTERVALO DE CONFIANÇA:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	66,14	662.220,08	-18,03%
Calculado	80,70	807.917,27	---
Máximo	98,45	985.669,77	+22,00%

CAMPO DE ARBÍTRIO:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	68,59	686.712,11	-15%
Calculado	80,70	807.917,27	---
Máximo	92,80	929.098,75	+15%

OBS: Foi adotado o valor mínimo do campo de arbítrio (-15,00%), devido a maioria dos dados serem de oferta.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL COM ARREDONDAMENTO DE +/- 1% ADMITIDO:

VALOR DO IMÓVEL (VT): R\$ 687.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Sete mil reais).



10. JUSTIFICATIVA

O valor do bem imóvel foi estimado de acordo com os seguintes fatores:

- O imóvel possui localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, Góes Calmon, Simões Filho – BA , em seu entorno predominam atividades industriais e logísticas.

Portanto, justifica-se o valor adotado para o imóvel de acordo com a tendência mercadológica da região observada na pesquisa de dados e que se reflete nos cálculos apresentados.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

Não foram objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a. Aferição física de dimensões, medidas e áreas do terreno assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé.
- b. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- c. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- d. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



- e. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

12. ENCERRAMENTO

O imóvel avaliado está localizado na Rua Rodovia BA-535, nº 2.320, bairro Góes Calmon, município de Simões Filho – BA. Possui uma área de terreno de 10.011,84 m², conforme consta na certidão de registro de imóveis do 1º Ofício da Comarca de Simões Filho – BA, sob a matrícula nº 11.692. Inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02320.001.

Valor estimado do imóvel: R\$ 687.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Sete mil reais).

Valor de referência para a data de 18 de junho de 2025.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 16 (dezesesseis) páginas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

Lauro de Freitas, 18 de junho de 2025.

José Ivanildo Tavares Ferreira Jr

CREA 64.588-D/BA

ANEXOS:

- I. Relatórios do SisDea;
- II. Documentação do Imóvel;
- III. ART.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290. Fone 71 99203 0009; e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br; Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



ANEXO SISDEA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José ivanildo Jr
Modelo:	Terrenos Dias d'ávila/Simões Filho-Valor de Venda
Data do modelo:	quarta-feira, 18 de junho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	34
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Terreno (m²)	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que define a Área Total do imóvel, medida em m²	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica que classifica os acidentes topográficos predominantes no imóvel, da seguinte forma: 1 = Topografia não plana, Declive ou Aclive 2 = Topografia Plana ou Favorável à implantação	Sim
Movimentação da Via	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa proxy que utiliza os parâmetros do PDDU da PM Simões Filho para pontuar cada logradouro pesquisado.	Sim
PIB per capita (2021)	Numérica	Proxy		Sim
Valor unit(R\$/m²)	Numérica	Dependente	Variável explicada. Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m². (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Terreno (m²)	4.000,00	821.000,00	817.000,00	164.290,12
Topografia	1,00	2,00	1,00	1,61
Movimentação da Via	1,00	3,00	2,00	1,76



PIB per capita (2021)	2,10	3,30	1,20	2,61
Valor unit(R\$/m²)	26,79	440,00	413,21	149,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8964480 / 0,8109120
Coefficiente de determinação:	0,8036190
Fisher - Snedecor:	28,64
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,03%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,781	4	3,695	28,645
Não Explicada	3,612	28	0,129	
Total	18,393	32		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unit(R\$/m²)) = +2,55734118 -1,629455072E-06 * Área Terreno (m²) +0,6314204586 * Topografia +0,2783373712 * Movimentação da Via +2,351593931 / PIB per capita (2021)

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):



Valor unit(R\$/m²) = +11,34005277 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unit(R\$/m²) = +12,90146899 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unit(R\$/m²) = +13,76103839 * e^(-1,629455072E-06 * Área Terreno (m²)) * e^(+0,6314204586 * Topografia) * e^(+0,2783373712 * Movimentação da Via) * e^(+2,351593931 / PIB per capita (2021))

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Terreno (m²)	x	-4,54	0,01
Topografia	x	4,19	0,03
Movimentação da Via	x	3,05	0,49
PIB per capita (2021)	1/x	2,35	2,60
Valor unit(R\$/m²)	ln(y)	4,52	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno (m²)	x1	0,00	-0,22	-0,45	-0,30	-0,75
Topografia	x2	-0,22	0,00	0,06	-0,38	0,44
Movimentação da Via	x3	-0,45	0,06	0,00	0,41	0,64
PIB per capita (2021)	x4	-0,30	-0,38	0,41	0,00	0,35
Valor unit(R\$/m²)	y	-0,75	0,44	0,64	0,35	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Terreno (m²)	x1	0,00	0,22	0,12	0,08	0,65
Topografia	x2	0,22	0,00	0,22	0,60	0,62
Movimentação da Via	x3	0,12	0,22	0,00	0,07	0,50
PIB per capita (2021)	x4	0,08	0,60	0,07	0,00	0,41
Valor unit(R\$/m²)	y	0,65	0,62	0,50	0,41	0,00



13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4,53	4,42	0,11	2,4718%	0,311778	0,00404700
2	4,56	4,32	0,24	5,2103%	0,661609	0,01524000
4	5,13	5,38	-0,25	-4,9170%	-0,702089	0,01025700
5	5,01	5,40	-0,39	-7,7085%	-1,075392	0,02418200
6	3,80	4,21	-0,41	-10,7055%	-1,133077	0,03879200
7	4,87	5,09	-0,22	-4,4873%	-0,608127	0,01903700
8	4,38	4,91	-0,53	-12,0183%	-1,466301	0,10199600
9	4,48	4,51	-0,03	-0,6330%	-0,078954	0,00031900
10	3,56	4,05	-0,49	-13,8333%	-1,369341	0,05510200
11	5,30	5,68	-0,39	-7,2673%	-1,072058	0,03700000
12	4,61	4,70	-0,09	-1,9945%	-0,255736	0,00149800
13	4,79	4,90	-0,11	-2,3325%	-0,310916	0,00439800
14	6,06	5,49	0,58	9,4910%	1,601479	0,07326600
15	5,52	5,74	-0,22	-4,0017%	-0,615177	0,01390600
16	5,74	5,49	0,25	4,4295%	0,708471	0,01436800
17	5,86	5,46	0,40	6,7791%	1,105666	0,03466400
18	3,69	3,25	0,44	11,9211%	1,224382	0,47416100
19	5,86	5,11	0,75	12,7509%	2,079656	0,19879700
20	5,19	5,05	0,14	2,7775%	0,401575	0,00500800
21	4,61	5,01	-0,40	-8,7659%	-1,125307	0,03708400
22	5,29	5,01	0,28	5,3691%	0,791023	0,01810500
23	4,09	4,50	-0,41	-9,9655%	-1,136021	0,02948600
24	4,55	4,60	-0,05	-1,1047%	-0,140063	0,00051300
25	4,88	4,66	0,22	4,5760%	0,621689	0,01113900
26	3,86	3,74	0,12	3,0828%	0,331644	0,00644300
27	4,61	4,57	0,04	0,8353%	0,107095	0,00028200
28	3,56	3,26	0,30	8,3081%	0,822412	0,04699700
29	3,81	4,09	-0,28	-7,2914%	-0,774360	0,02037600
30	3,29	3,49	-0,20	-6,1811%	-0,565856	0,07513500
31	4,79	4,43	0,36	7,5048%	1,000345	0,02198100
32	5,30	5,11	0,18	3,4863%	0,514286	0,02059700
33	6,09	5,74	0,35	5,6814%	0,962823	0,03410000
34	4,61	4,90	-0,29	-6,3723%	-0,817157	0,03037500



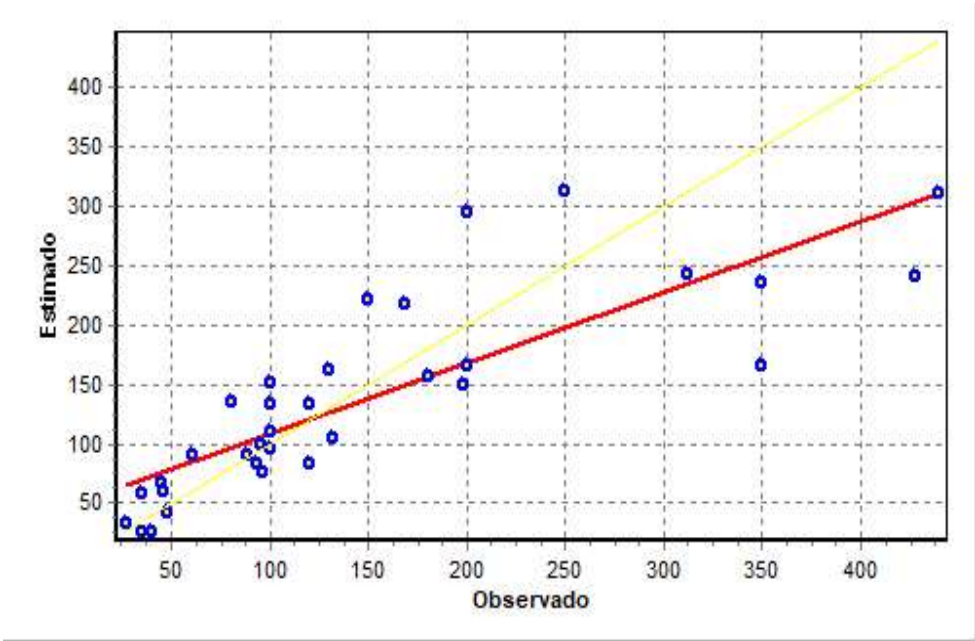
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

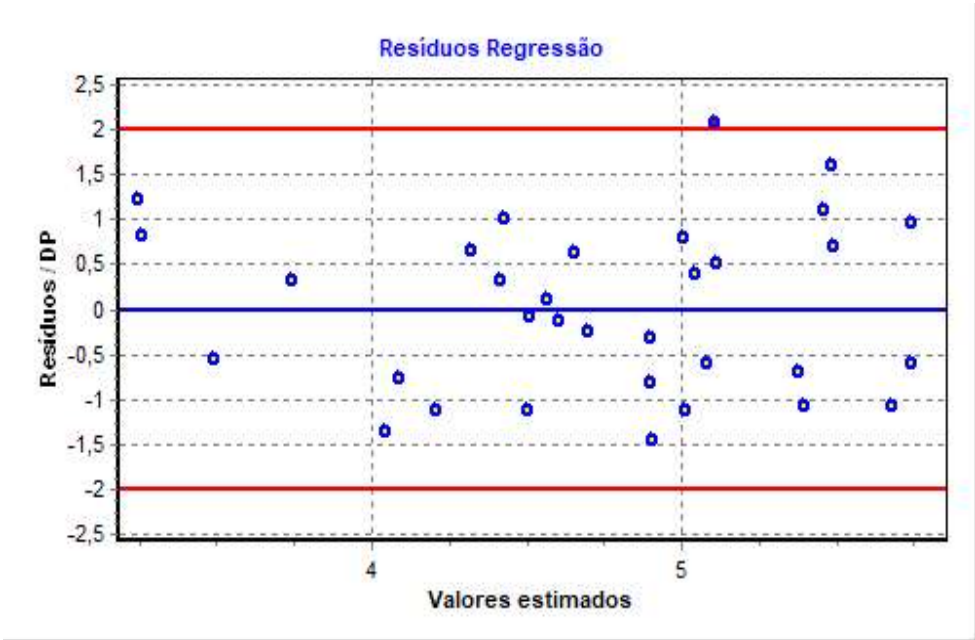


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

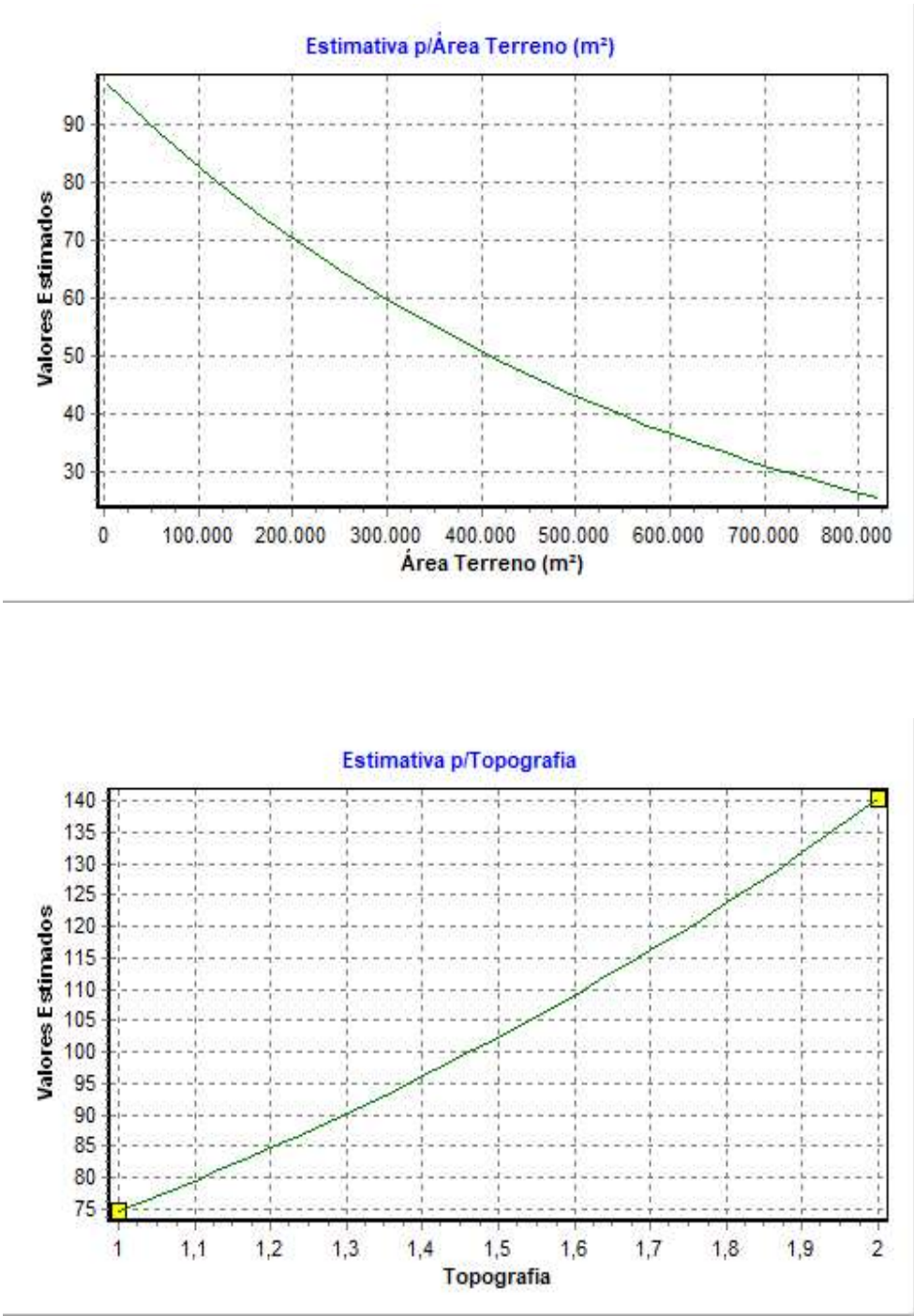
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

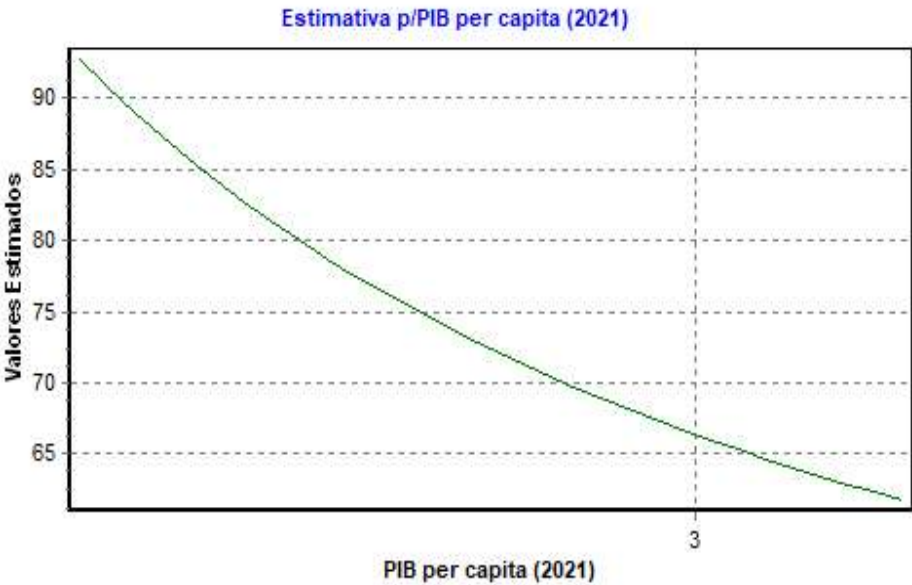


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Via Ipitanga	Simões Filho	Industrial	Diego
2		Rodovia BA 524	Simões Filho	Próximo a MGL	Maristela Bento Silva
3	*	Av. Walter Aragão de Souza	Simões Filho		Savenidaimoveis
4		Rodovia Ba 093	Simões Filho	Plamares/km 11,5	Marcos
5		Rodovia BA 535	Simões Filho	Parafuso	Central dos Galpões
6		Estrada da Embasa	Simões Filho	Barro Duro	Central de Terrenos
7		Av. Eng Walter Aragão de Souza	Simões Filho		Central dos Galpões
8		Rodovia BA 093	Simões Filho	Palmares	Imobiliária Viva
9		Via Projetada Próximo a Rodovia (BA 093)	Simões Filho	Caixa Dágua Embasa	Ferreira Imóveis
10		Rodovia Ba 093	Simões Filho		Muricy Imóveis
11		Rodovia BA-535	Simões Filho		Central dos Galpões
12		Av. Engenheiro Walter Aragão de Souza	Simões Filho		MARLI LEAL DE SOUZA SANTOS
13		Rodovia BA 093 (Próximo a Dstrib Mix Bahia)	Dias D'ávila		Paulo Assis
14		Rua Dilton Bispo de Santana	Dias D'ávila		Guilherme Eduardo
15		Rodovia BA 093	Dias D'ávila		Nei Menezes
16		Via frontal- BA 512	Dias D'ávila		Casal Litoral Imóveis
17		Rodovia BA 093	Dias D'ávila		Pinho Imóveis
18		Rua Acana	Dias D'ávila		Central de Terrenos
19		Rodovia BA 093	Dias D'Ávila		Guilherme Eduardo
20		Estrada da Cascalheira, Via Parafuso	Camaçari		Ragno Pinheiro
21		Rodovia BA-535,Via Parafuso, 12	Camaçari		EXP Brasil Consultoria
22		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 115	Camaçari		EXP Brasil Consultoria
23		BA-535	Camaçari		Maristela Bento Silva
24		Via Parafuso	Camaçari		Kasa Nove Imóveis
25		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, SN	Camaçari	Massaranduba	Rodrigo Farias
26		Rua Santa Rita, 99	Camaçari	Parafuso	ADSON SANTANA
27		Rodovia BA-093, 16	Camaçari	Polo Industrial de Camacari	Rodrigo Farias
28		Rua Alfa, 500 ,Pólo Petroquímico	Camaçari		EXP Brasil Consultoria

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



29		Parafuso	Camaçari		imobiliária Central de Negócios imobiliários Ltda
30		Rua Francisco Drumond, 1	Camaçari	Limoeiro	EXP Brasil Consultoria
31		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 23	Camaçari	Parafuso	EXP Brasil Consultoria
32		Rodovia BA-535 - Via Parafuso, 19	Camaçari	Parafuso	EXP Brasil Consultoria
33		Avenida Raul Sixas	Dias D'Ávila		Guilherme Eduardo
34		Rodovia BA 093	Dias D'Ávila		Nelrimar Jr

ID	Desabil itado	Telefone
1		(71) 99116-6681
2		(71) 99925-1033
3	*	(71) 3346-5366
4		71 3506 1277
5		71 98770 2222
6		71 3444 7777
7		71 98770 2222
8		71 996754345
9		71 99999 1449
10		(71) 98857-9410
11		(71) 98770-2222
12		(71)99117-1529
13		71 3444 7777
14		(71) 99644-2607
15		(71) 99973-9852
16		(71) 98389-7051
17		(71) 3506-4618
18		(71) 3444-7777
19		(71) 99644-2607
20		(71) 99129-8952,
21		(11) 3848-2090
22		(11) 3848-2090
23		(71) 99925-1033
24		(71) 3019-8070
25		(71) 98256-3229
26		(71) 98109-6705
27		(71) 98256-3229
28		(11) 3848-2090
29		(71) 99981-7846
30		(11) 3848-2090
31		(11) 3848-2090



32		(11) 3848-2090
33		(71) 99644-2607
34		71 99972 1919

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Terreno (m²)	Topografia	Movimentação da Via	PIB per capita (2021)	Valor unit(R\$/m²)
1		72.200,00	1,00	1,00	2,20	92,79
2		130.680,00	1,00	1,00	2,20	95,65
3	*	50.000,00	2,00	3,00	2,20	130,00
4		40.000,00	2,00	2,00	2,20	168,75
5		30.000,00	2,00	2,00	2,20	150,00
6		201.045,00	1,00	1,00	2,20	44,77
7		50.000,00	2,00	1,00	2,20	130,00
8		112.926,00	1,00	3,00	2,20	80,00
9		17.000,00	1,00	1,00	2,20	88,23
10		300.000,00	1,00	1,00	2,20	35,00
11		25.000,00	2,00	3,00	2,20	200,00
12		72.000,00	1,00	2,00	2,20	100,00
13		150.000,00	1,00	3,00	2,10	120,00
14		7.000,00	2,00	2,00	2,10	428,57
15		20.000,00	2,00	3,00	2,10	250,00
16		4.000,00	2,00	2,00	2,10	312,50
17		22.000,00	2,00	2,00	2,10	350,00
18		821.000,00	1,00	1,00	2,10	40,00
19		20.000,00	1,00	3,00	2,10	350,00
20		25.000,00	2,00	2,00	3,30	180,00
21		45.742,00	2,00	2,00	3,30	100,56
22		50.339,00	2,00	2,00	3,30	198,65
23		189.486,00	2,00	1,00	3,30	60,00
24		127.000,00	2,00	1,00	3,30	95,00
25		95.000,00	2,00	1,00	3,30	131,58
26		266.921,00	1,00	1,00	3,30	47,65
27		150.000,00	2,00	1,00	3,30	100,00
28		564.445,00	1,00	1,00	3,30	35,00
29		441.000,00	2,00	1,00	3,30	45,35
30		810.000,00	2,00	1,00	3,30	26,79
31		235.000,00	2,00	1,00	3,30	120,00
32		156.000,00	2,00	3,00	3,30	200,00
33		20.890,00	2,00	3,00	2,10	440,00
34		149.900,00	1,00	3,00	2,10	100,07



18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	66,14	75,25	80,26	18,03%	
Valor Médio	80,70	91,81	97,92	-	I
Valor Máximo	98,45	112,01	119,47	22,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Rodovia BA-535,nº 2.320	-
Complemento	Góes Calmon	-
Bairro	Simões Filho	-
Informante		-
Telefone		-
Área Terreno (m²)	10.011,84	Não
Topografia	1,00	Não
Movimentação da Via	1,00	Não
PIB per capita (2021)	2,20	Não



ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02

	1º	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS	
	SIMÕES FILHO - BAHIA		
	REGISTRO GERAL - ANO - 2019	FOLHA Nº 12.789	
MATRÍCULA Nº 11.692		DATA 08.08.2019	

(Protocolo: 23.424, de 08/08/2019) - UMA ÁREA DE TERRAS PRÓPRIAS medindo 10.011,84m² (dez mil, onze metros e oitenta e quatro decímetros quadrados) e 785,05m de perímetro, denominada de Área "C", desmembrada de sua maior porção, situada na Rodovia BA-535, nº métrico 2.320, bairro Góes Calmon, neste município de Simões Filho-Bahia, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 02.02.035.02320.001, assim descrita e caracterizada, conforme Memorial Descritivo: "Limites e Confrontações: ao NORTE com ITS TELECOMUNICAÇÕES LTDA; ao LESTE com SIMON PATRIMONIAL; ao SUL com ÁREA B - FABIO AUGUSTO DE FREITAS; com OESTE com FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BA-535 (VIA PARAFUSO), com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice G1, de coordenadas N 8.583.997,155 m. e E 571.027,138 m., situado no limite com ITS TELECOMUNICAÇÕES LTDA, deste, segue com azimute de 99°09'52" e distância de 365,08 m., confrontando neste trecho com ITS TELECOMUNICAÇÕES LTDA, até o vértice G2, de coordenadas N 8.583.939,009 m. e E 571.687,558 m.; deste, segue com azimute de 189°09'52" e distância de 24,85 m., confrontando neste trecho com SIMON PATRIMONIAL, até o vértice G3, de coordenadas N 8.583.914,479 m. e E 571.383,601 m.; deste, segue com azimute de 278°21'21" e distância de 365,12 m., confrontando neste trecho com ÁREA B - FABIO AUGUSTO DE FREITAS, até o vértice G4, de coordenadas N 8.583.967,538 m. e E 571.022,360 m.; deste, segue com azimute de 9°09'52" e distância de 30,00 m., confrontando neste trecho com FAIXA DE DOMÍNIO DA RODOVIA BA-535 (VIA PARAFUSO), até o vértice G1, de coordenadas N 8.583.997,155 m. e E 571.027,138 m ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central de 39° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM." Bahia, 15 de Julho de 2019. Responsável Técnico: Mônica Rodriguez Perez, Arquiteta, CAU A144201-5. RRT Simples nº 8528693". PROPRIETÁRIO: FABIO AUGUSTO DE FREITAS, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 06.984.136-52 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº 964.552.255-20, com endereço comercial na Avenida Tancredo Neves, nº 1.283, Sala 1.002, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado neste Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, desta Comarca de Simões Filho-Bahia, no R.01-11.217, em 15/05/2018. Simões Filho-Bahia, 08 de Agosto de 2019. DAJE nº 9999-023-965941: Valor recolhido R\$ 16,08 sendo Emolumentos: R\$ 7,77; Taxa Fiscal R\$ 5,52; FECOM R\$ 2,12; PGE R\$ 0,31; FMMPBA R\$ 0,16 e Def. Pública R\$ 0,20. A 1ª SUBSTITUTA
bancaia p. D. plus //

R.01-11.692 - (Protocolo: 23.446, de 16/08/2019) - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 14/08/2019, lavrada nas Notas do Tabelião do Registro Civil com Funções Notariais de Aratu, desta Comarca de Simões Filho-Bahia, Bel. André Leandro de Lima Santos, às fls. 141 a 143, do Livro nº 001, sob o nº de ordem 065, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por COMPRA pela empresa RUSCELLO PATRIMONIAL LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.258.384/0001-33, estabelecida na Avenida Tancredo Neves, nº 3.343, Sala 1404, Centro Empresarial Previnor B1, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia, CEP: 41.820-021, ao proprietário acima qualificado. VALOR: R\$ 21.100,00 (vinte e um mil e cem reais). Simões Filho-Bahia, 16 de Agosto de 2019. DAJE nº 9999-024-035480: Valor recolhido R\$ 460,82, sendo Emolumentos: R\$ 222,58; Taxa Fiscal R\$ 158,06; FECOM R\$ 60,83; PGE R\$ 8,85; FMMPBA R\$ 4,61 e Def. Pública R\$ 5,89. A 1ª SUBSTITUTA
bancaia p. D. plus //

R.02-11.692 - (Protocolo: 24.321, de 24/04/2020) - O imóvel constante da presente matrícula, avaliado em R\$ 567.500,00 (quinhentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais), fica gravado em HIPOTECA DE 1º GRAU, constituída pela proprietária, Ruscello Patrimonial Ltda, acima qualificada, juntamente com o imóvel objeto da Matrícula 11.691, deste Cartório Imobiliário,
- Continua no verso -

CARTORIO FREITAS SANTOS CRI 1º OFÍCIO SIMÕES FILHO [] LUCYMARA F. DOS SANTOS - TITULAR [] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUB. [] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUB.
--

em favor do **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A**, sociedade de economia mista, por sua Agência Salvador Costa Azul, situada na Rua Arthur de Azevedo Machado, nº 1.225, Torre Nimbus, Costa Azul, na cidade de Salvador-Bahia, inscrito no **CNPJ/MF sob nº 07.237.373/0187-62**, nos termos expressos na **Cédula de Crédito Bancário nº 187.2020.141.5834**, emitida em 16/04/2020, no valor de **R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais)**, com vencimento final para o dia **15/05/2023**. **Encargos Financeiros Sobre a Parcela do Crédito com Recursos do FNE**: Incidirá a Taxa de Juros dos Fundos Constitucionais (TFC) apurada mensalmente, *pro rata die*, calculada e capitalizada no dia 15 de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida, incidente sobre o saldo devedor médio diário do período de cálculo. **Encargos Financeiros Sobre a Parcela do Crédito com Recursos Internos do Banco (RECIN)**: Incidirá taxa de 1,2% a.m. (um inteiro e dois décimos por cento ao mês. Tudo de conformidade com a Cédula já referida, que fica aqui arquivada neste Cartório em 2ª via. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 30 de Abril de 2020. **DAJE nº 9999-025-521718**: Valor recolhido R\$ 3.029,06, sendo Emolumentos: R\$ 1.463,03; Taxa Fiscal R\$ 1.038,97; FECOM R\$ 399,83; PGE R\$ 58,16; FMMPBA R\$ 30,29 e Def. Pública R\$ 38,78. **A SUBSTITUTA Fabia Santana da Cruz** //

CERTIDÃO INTEIRO TEOR, POSITIVA DE ÔNUS E CADEIA SUCESSÓRIA

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução autêntica da presente matrícula extraído nos termos do § 1º e 5º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015 de 31/12/1973. O referido é verdade e dou fé.

CERTIFICO ainda, que este Cartório Imobiliário, para efeito de Cadeia Sucessória, foi instalado em 23/05/1990.

Simões Filho - BA.

[] LUCYMARA FREITAS DOS SANTOS - TITULAR
[] FABIA SANTANA DA CRUZ - 1ª SUBSTITUTA
[] ADRIANA ALVARES DOS SANTOS - 2ª SUBSTITUTA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1543.AB038199-9
MJZZ09MLN2
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

Emolumentos: R\$ 47,26 Fiscal: R\$ 33,56 FECOM: R\$ 12,91 Defensoria: R\$ 1,25 PGE: R\$ 1,88 FMMPBA: R\$ 0,98
Total: R\$ 97,84 Daje: 1543-002-48027
Pag.: 002/002
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:51:25 horas do dia 14/11/2022.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais Bahia).
Pedido Nº 7994



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02



ANEXO ART

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 107, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290 Fone 71 99203 0009 e-mail: contato@engemapavaliacoes.com.br Site: <https://engemapavaliacoes.com.br>



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251140504

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0508402069

Registro: 0508402069BA

Empresa contratada: ENGEMAP CONSULTORIA, PROJETOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA - ME

Registro : 0000196690-BA

2. Dados do Contrato

Contratante: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

RUA PROFESSOR LEOPOLDO AMARAL

Complemento: Sala 401

Cidade: SALVADOR

Bairro: PITUBA

UF: BA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

Nº: 366

CEP: 41830494

Contrato: Não especificado

Celebrado em:

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Juridica de Direito Privado

Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

VIA BA-535

Complemento: nº 2.320,nº 2.310,nº 2.351,

Cidade: SALVADOR

Data de Início: 02/06/2025

Previsão de término: 13/06/2025

Bairro: Goes Calmon

UF: BA

Nº: S/N

CEP: 41400971

Coordenadas Geográficas: -12.807685, -38.345879

Finalidade: Outro

Código: Não Especificado

Proprietário: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

4. Atividade Técnica

16 - Execução

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

Quantidade

Unidade

10.000,01

m2

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

10.011,83

m2

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

10.011,84

m2

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.1 - PARA FINS INDUSTRIAIS

Quantidade

Unidade

3,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de três imóveis com áreas de terrenos de 10.000,01 m², 10.011,83m², 10.011,83 m².

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR - CPF: 035.385.304-67

Local, de data

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA - CNPJ: 12.727.161/0001-60

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publico/>

10. Valor

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em: 13/06/2025

Valor pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 60586105

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: BzCYB
Impresso em: 13/06/2025 às 12:01:41 por: , ip: 168.228.87.220

www.crea-ba.org.br

creaba@creaba.org.br

Tel: (71) 3453-8990

Fax: (71) 3453-8989



CREA-BA
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia da Bahia



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118285928700000490425587
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118285928700000490425587>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:02



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z82Z5-BJT6G-SUYKN-4FCTT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior (CPF 035.385.304-67)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z82Z5-BJT6G-SUYKN-4FCTT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118290407000000490425588
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118290407000000490425588>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:08

SUMÁRIO..... 2

1RESUMO 3

2APRESENTAÇÃO 4

3LOCALIZAÇÃO 5

4ZONEAMENTO 6

5VISTORIA 12

6REGISTRO FOTOGRÁFICO 14

7CARACTERÍSTICA DE MERCADO 17

8METODOLOGIA 18

9PRESSUPOSTOS, RESALVAS E FATORES LIMITANTES 19

10ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 19

11DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL 21

12JUSTIFIVATIVA 24

13CONSIDERAÇÕES FINAIS 25

14ENCERRAMENTO 26

15ANEXOS 27



LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO	LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA CNPJ: 12.727.161/0001-60.
OBJETO	Avaliação de imóvel urbano, 1 sala comercial.
ENDEREÇO	Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401 , Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494
FINALIDADE	Determinação do valor do imóvel.
OBJETIVO	Determinação do valor de mercado de venda.



Figura 1: Vista do imóvel localizado na Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401, Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494.

VALOR ESTIMADO DO BEM	R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais)
DATA DA VISTORIA	19 de março de 2025
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	Engº Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior CREA/BA 64.588-D/BA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

1. APRESENTAÇÃO

O Engenheiro Civil José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior, CREA/BA 64.588-D, foi contratado pela empresa LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA, CNPJ: 12.727.161/0001-60, para avaliar os bens imóveis a preço de mercado (valor justo) sob a ótica imobiliária onde está inserido o imóvel.

Os procedimentos técnicos no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação prevista na NBR 14653 (Avaliação de Bens – Parte 01: Procedimentos Gerais e Parte 02: Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Também foram utilizadas as normas preconizadas pelos institutos profissionais como o IBAPE - Insituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e a bibliografia técnica disponível.

O presente laudo foi elaborado com a finalidade de atender os termos dispostos no artigo 8º da Lei 6.404, de 15/12/1976, de forma a avaliar o valor de mercado do imóvel localizado Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401, Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



2. LOCALIZAÇÃO

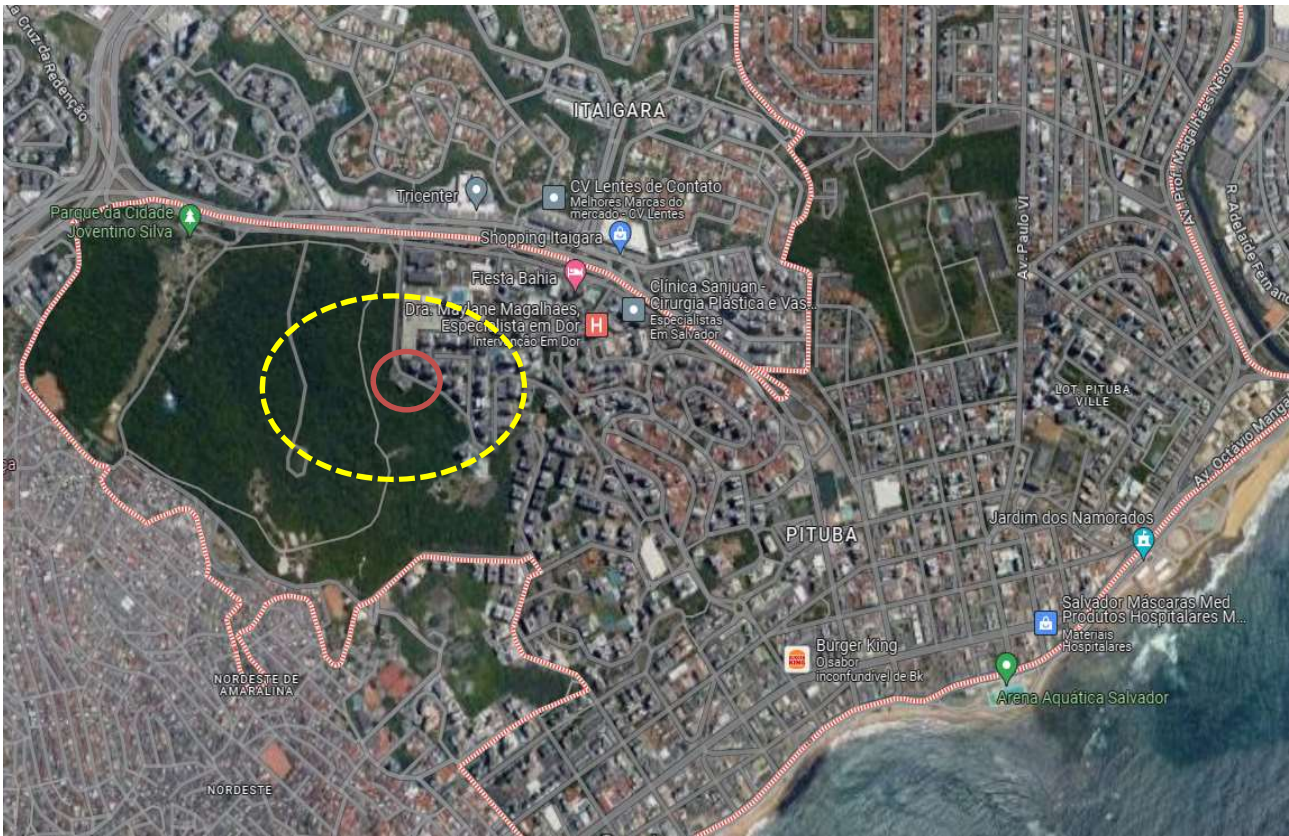


Figura2: Mapa de localização do Imóvel, Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401, Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494.

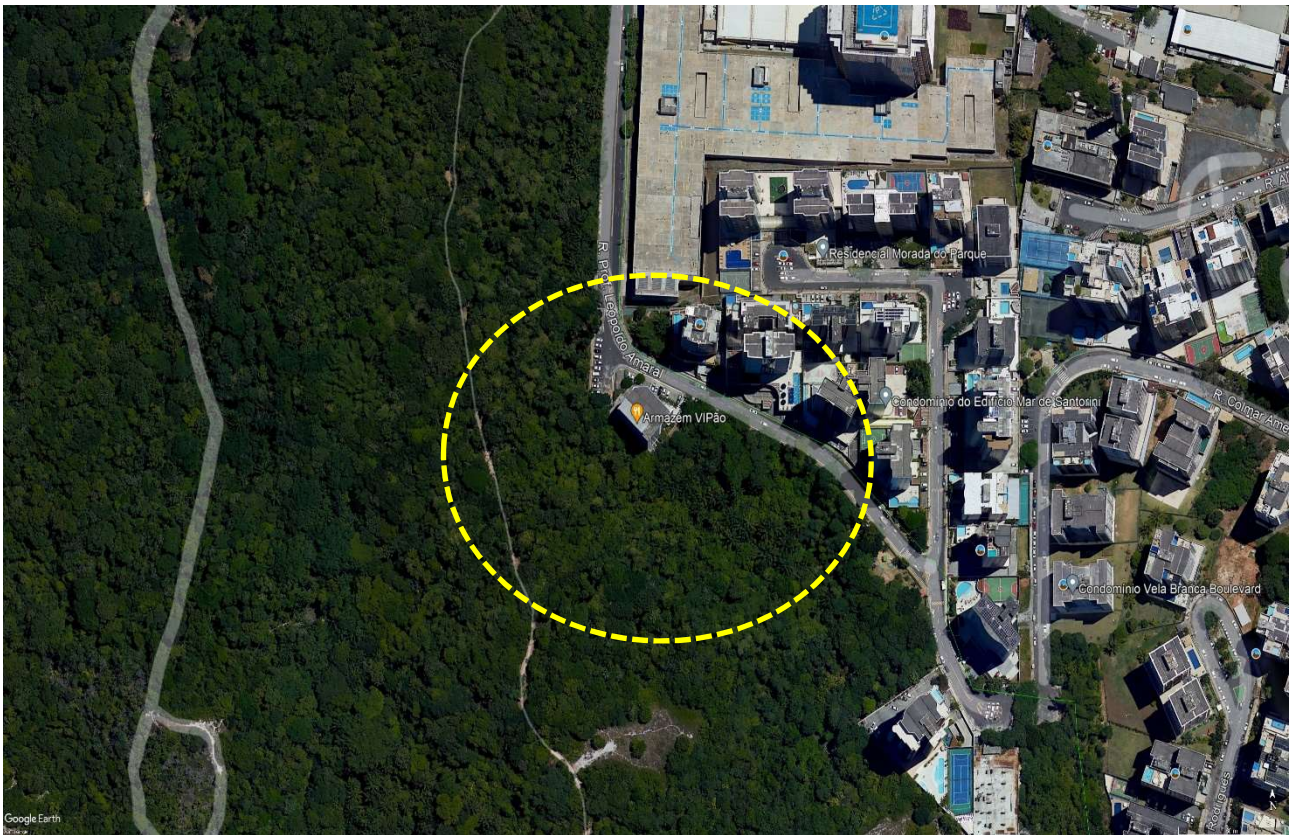


Figura3: Mapa de situação do Imóvel, Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401, Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494.

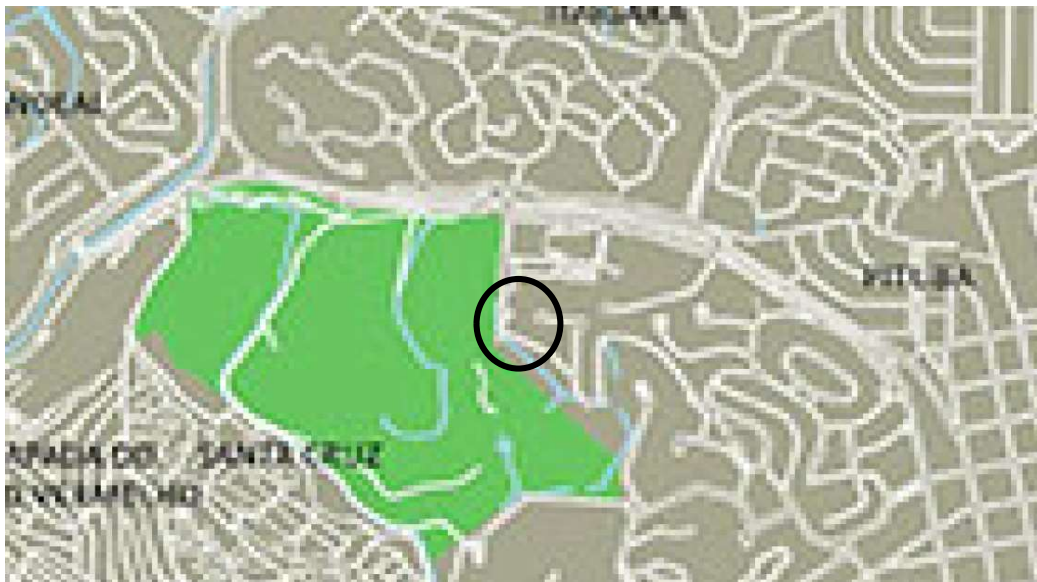
Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



3. ZONEAMENTO

MACROZONEAMENTO

O território do Município de Salvador foi dividido em Macrozonas de acordo com Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador, delimitadas na Lei 9069/2016. O terreno objeto desta avaliação localiza-se na **Macrozona de Ocupação Urbana**, que compreende os espaços urbanizados do Município em seus diversos estágios de estruturação, qualificação e consolidação, destinando-se à moradia, ao exercício de atividades econômicas e sociais predominantemente urbanas, comportando níveis diferenciados de densidade populacional e de ocupação do solo.



Anexo 03 da Lei 9.069/2016 - Mapa 01 - Macrozoneamento

Macroárea de Urbanização Consolidada

A **Macroárea de Urbanização Consolidada** se define estrategicamente como território material e simbólico das relações sociais, econômicas e políticas que construíram, interna e externamente, a imagem e a identidade de Salvador como metrópole, compreendendo os bairros mais tradicionais que evoluíram radialmente a partir do Centro Antigo até ocupar a ponta da península na qual está implantada a Cidade, entre a Baía de Todos os Santos e o Oceano Atlântico.



Nesta Macroárea predominam bairros com condições satisfatórias de infraestrutura, dotados de equipamentos e serviços urbanos, nos quais se concentram atividades diversificadas, com significativa oferta de postos de trabalho.

Os padrões de uso e ocupação do solo são bastante heterogêneos, coexistindo estruturas remanescentes de ocupação antiga, espaços regularmente planejados e urbanizados, cujas edificações atendem às normas impostas pela municipalidade, e ocupações espontâneas de população de baixa renda, em geral precárias e consolidadas com alta densidade populacional e de área construída.

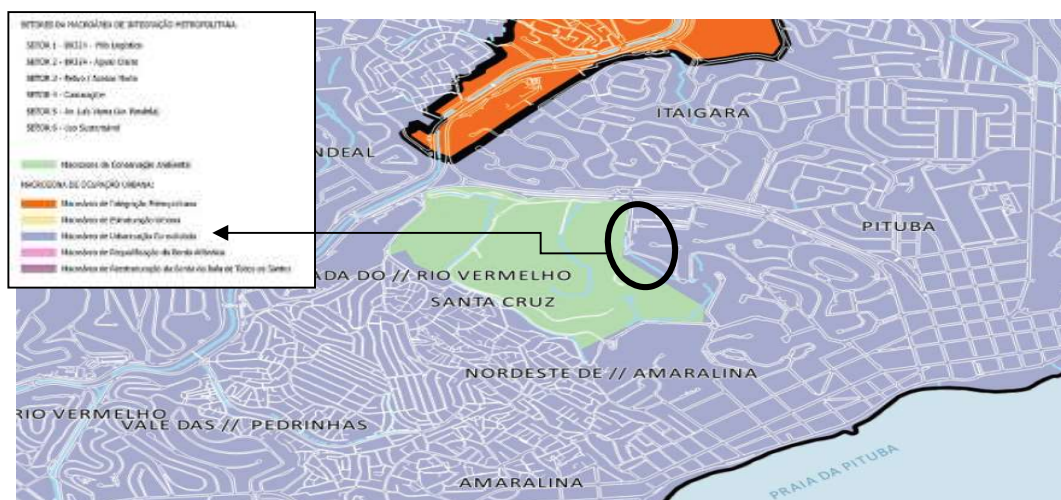
A **Macroárea de Urbanização Consolidada** tem como objetivo geral assegurar a sua vitalidade por meio de políticas de valorização da sua diversidade social e cultural, dos espaços urbanizados, do patrimônio edificado, da paisagem e das manifestações culturais, mantendo-a atrativa para a moradia e para as atividades econômicas, em especial o turismo, otimizando os investimentos públicos e privados já realizados em habitação, infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos.



Anexo 03 da Lei 9.069/2016 - Mapa 01A - Macroáreas



A **Macroárea de Urbanização Consolidada**, conforme Mapa 01B do Anexo 03 da Lei n. 9069/2016. O imóvel avaliando encontra-se na **Rua Professor Leopoldo Amaral**.



Anexo 03 da Lei 9.069/2016 - Mapa 01B - Setores da Macroárea de Urbanização Consolidada.

Na Macroárea de Urbanização Consolidada aplicam-se prioritariamente os seguintes instrumentos de política urbana, dentre os previstos nesta Lei e facultados pelo Estatuto da Cidade:

- operação urbana consorciada;
- regularização fundiária, compreendendo: usucapião especial de imóvel urbano e demarcação urbanística e legitimação de posse, concessão de direito real de uso e concessão de uso especial para fins de moradia;
- zonas especiais de interesse social (ZEIS);
- outorga onerosa do direito de construir;
- outorga onerosa de alteração de uso em zonas predominantemente residenciais;
- parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- transferência do direito de construir (TRANSCON);
- direito de preferência, para a aquisição de terrenos para implantação de equipamentos urbanos, em especial, os relacionados à atividade de transporte, equipamentos sociais de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- concessão urbanística;
- desapropriação;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

- estudo de impacto de vizinhança (EIV-RIV);

Zoneamento

A subdivisão do Município em Zonas de Uso, prevista no PDDU e ratificada na Lei 9.148/2016, a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS), atende a diferentes especificidades do território e às definições das Macrozonas e Macroáreas.

O imóvel avaliando encontra-se em uma das **ZPR- Zonas Predominantemente Residenciais**, que são porções do território destinadas ao uso predominantemente uni e multiresidencial, admitindo-se outros usos desde que compatíveis com o uso residencial, de acordo com os critérios e restrições estabelecidos pela LOUOS, sendo classificadas em:

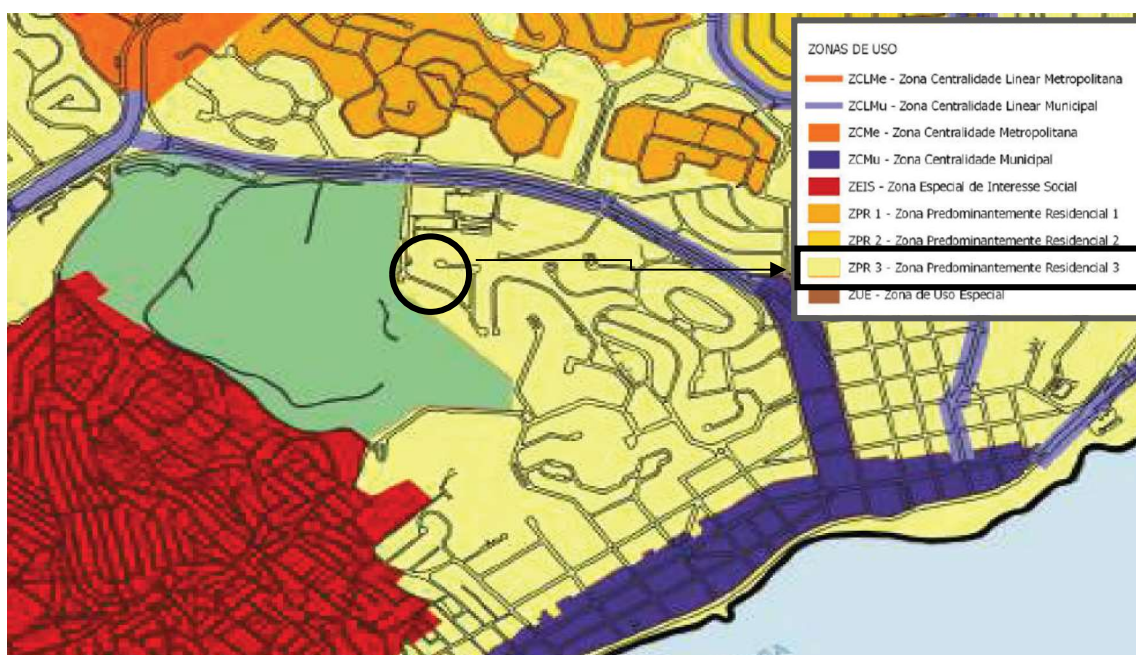
I - ZPR-1;

II - ZPR-2;

III - **ZPR-3;**

O imóvel está localizado na **ZPR-3 - Zonas Predominantemente Residenciais-3**.

A **ZPR-3**, de alta densidade construtiva e demográfica, compreendendo edificações com padrão vertical de grande porte, destinados a usos residenciais, admitindo também usos não residenciais;



Anexo 02 da Lei 9.148/2016 - Mapa 01A - Zonas de Usos

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

Parâmetros e ocupação do solo

São aqueles que tratam da forma como as edificações serão implantadas no lote ou mesmo da restrição a ocupação por construções.

O enquadramento do imóvel no Zoneamento Municipal implica em restrições de uso e ocupação determinadas pela zona de uso em que está inserido. Os parâmetros de ocupação e usos permitidos estão definidos nos Quadros 06 e 10 da LOUOS - Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo em vigor.

Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, podendo ser:

- I - Básico (CAB), que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- II - Máximo (CAM), que define o limite máximo acima do CAB a ser autorizado pelo Poder Público por meio da aplicação dos instrumentos da Política Urbana, não podendo ser ultrapassado.
- III - mínimo (CA mín), que determina o mínimo que se deve construir no terreno. Caso esse potencial mínimo não seja atingido, o terreno pode ser considerado subutilizado por não cumprir sua função social.

Para a ZPR-3 temos:

Coeficientes de aproveitamento:

- CA mínimo = 0,30
- CAB = 1,50
- CAM = 3,00

Índice de Ocupação Máxima = Para os terrenos existentes com área inferior a 64m² será igual a 0,90; para terrenos com área igual ou superior a 64m² e inferiores a 125m² será igual a 0,70;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



para terrenos existentes com área igual ou superior a 125m² e inferiores a 250m² será igual a 0,60; para terrenos com área igual ou superior a 250m² será igual a 0,50.

Índice de Permeabilidade Mínima = 0,20

Recuos mínimos (em metros):

- Frente = 4,00 (O recuo frontal será reduzido para o mínimo de 2,00m, quando o terreno tiver profundidade inferior a 12,00m)
- Laterais = 1,50 (observações do Art. 90 da Lei 9.148/2016 em anexo)
- Fundo = 2,50 (sentido, para os terrenos com profundidade inferior a 12,00m)

Quota Máxima de Terreno por Unidade (m²) = Não se aplica.

Usos e atividades permitidos

Nas ZPR são admitidas edificações com uso misto, com atividades comerciais e de prestação de serviços, desde que com entrada independente do uso residencial.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



4. VISTORIA

4.1 Características da Região:

Uso Predominante	Comercial/Residencial Unifamiliar e Multifamiliar
Vocação	Comercial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Rua Professor Leopoldo Amaral
Intensidade de tráfego	Baixa
Densidade de ocupação	Alta
Padrão econômico	Normal/Normal Alto
Pólos valorizantes	Área comercial com shopping, restaurantes, lojas, residencias multifamiliar e unifamiliar dentre outros.
Fatores desvalorizantes	Nenhum
Área sujeita a enchentes	Não

4.2 Infraestrutura e serviços da região:

Rede de água	☒	Transporte coletivo	☒
Rede de esgoto	☒	Segurança	☒
Rede de energia elétrica	☒	Saúde	☒
Rede de telefonia	☒	Lazer	☒
Iluminação pública	☒	Comércio	☒
Coleta de lixo	☒	Escola	☒
Gás Canalizado	☐		

4.3 Características dos logradouros do Imóvel:

Denominação	Rua Professor Leopoldo Amaral
Tipo de Via	Coletora
Quantidade de faixas	Duas
Mãos de direção	Única
Pavimentação	Asfalto
Perfil	Plano
Calçadas	Existente

4.4 Característica do imóvel:

Área privativa (m²)	39,81
Forma	Retangular
Topografia	Plano
Situação	Meio de quadra
Superfície	Seca

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

4.5 Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

O mesmo está localizado Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401, Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494. Possui uma área privativa de 39,81m².

Confrontantes:

- Frente: Rua Professor Leopoldo Amaral;
- Fundo: Parque da Cidade;
- Lateral direito: Parque da Cidade;
- Lateral esquerdo: Parque da Cidade;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

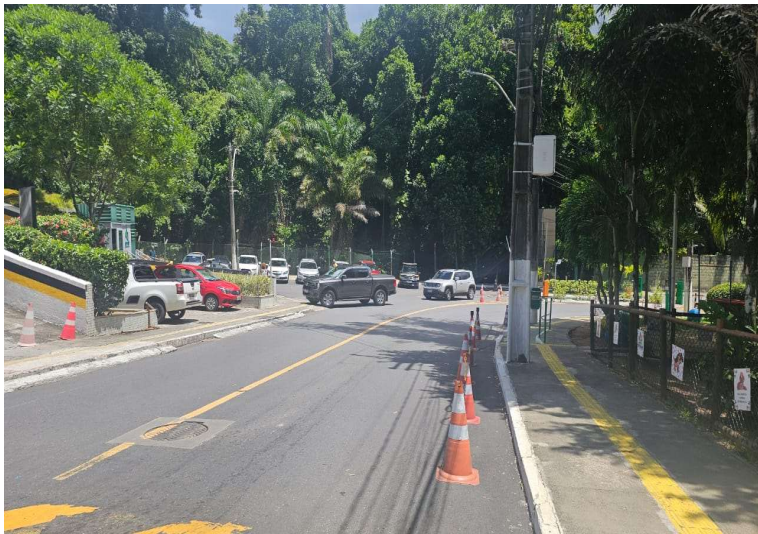


5. REGISTRO FOTOGRÁFICO



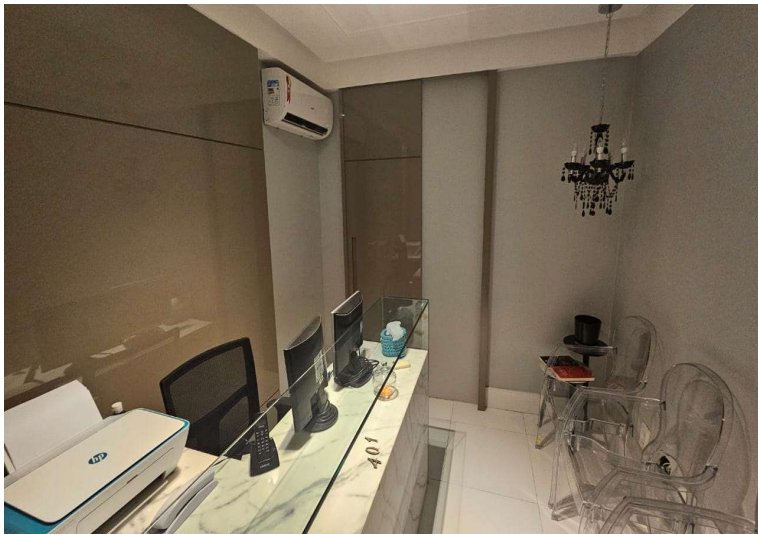
Posição 01:

-Vista da fachada do imóvel.



Posição 02:

-Vista do logradouro;



Posição 03:

-Vista da recepção;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

	Posição 04: -Vista do corredor;
	Posição 05: - Vista da sala;
	Posição 06: - Vista da sala;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



	Posição 07: - Vista do banheiro;
	Posição 08: - Vista da copa;
	Posição 09: - Vista de acesso a sala;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



6. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO

6.1 PERFIL GERAL

O avaliando está localizado no bairro da Pituba está situada em uma área privilegiada da cidade, próxima às praias da orla e com fácil acesso a outras regiões de Salvador. É um bairro bastante central, o que facilita a locomoção tanto para o trabalho quanto para o lazer. O bairro da Pituba conta com uma infraestrutura completa, com uma ampla variedade de serviços e comércios. Existem supermercados, shoppings, farmácias, escolas, hospitais, restaurantes, bares, academias e uma diversidade de estabelecimentos que atendem às necessidades diárias dos moradores. A Pituba é conhecida por sua vida noturna animada e diversificada. Há uma grande quantidade de bares, restaurantes e casas de shows que oferecem opções de entretenimento para todos os gostos. O bairro também abriga shoppings que contam com cinemas, teatros e outras opções de lazer. A Pituba está próxima à orla marítima de Salvador, o que permite aos moradores desfrutarem das belas praias da região. A praia de Pituba, por exemplo, é um local bastante frequentado pelos moradores, onde é possível praticar esportes, caminhar, tomar banho de mar e aproveitar o clima tropical da cidade.

6.2 CARACTERIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO NO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401, Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494, é um edifício comercial de grande porte que oferece espaços para escritórios e empresas. O Empresarial Alto do Parque, em Salvador, oferece uma localização estratégica, infraestrutura moderna e completa, mix de ocupação diversificado, serviços e conveniências no entorno, além de um potencial de valorização. Tudo isso o torna uma ótima opção para empresas que buscam um ambiente empresarial de qualidade e bem localizado na cidade.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



6.3 MERCADO PARA O IMÓVEL ESTUDADO

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida	☐	Média	☒	Lenta	☐
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☒	Recessivo	☐
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Demanda	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Público alvo	Empresários do setor de serviços e comércio, Incorporadores diversos.					

8. METODOLOGIA

A avaliação de bens, segundo a NBR 14.653 na sua parte 1, é definida como a análise técnica para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Para avaliação do imóvel foi utilizado o **Método comparativo de dados de mercado**, o qual, segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Os dados amostrais foram levantados no mercado local e a pesquisa foi direcionada para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado. Tendo sido solicitadas informações a pessoas idôneas e atuantes no mercado imobiliário da região, foi obtida uma amostragem de elementos, que foram utilizados na formação do modelo adotado, conforme anexo.

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



8 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando está localizado na Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401 , Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494.

- Sala de nº 401:** : Possuindo uma recepção, duas salas, um sanitário, uma copa e uma vaga de garagem, com 39,81m² de área privativa total, 28,06m² de área comum (correspondendo a vaga de garagem), área total construída de 67,87m², fração ideal de terreno de 10,65m² ou 0,9213%,conforme o 6º Ofício do Registro de Imóveis de matrícula nº 69.290. Com inscrição no cadastro imobiliário municipal **906.172-0** as áreas encontra-se discordância da certidão de registro para o IPTU, no cadastro imobiliário possui uma área de terreno 53,00m² e área construída de 84,00m² .

9 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 GRAU DE PRECISÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

Para avaliação do **terreno** foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, atingindo uma amplitude de 7,35%:

GRAU DE PRECISÃO			
III	II	I	SEM PRECISÃO
<= 30%	ENTRE 30% E 40%	>40% ATÉ 50%	>50%

- Grau de Precisão – III**



10.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

De acordo com o item 9 da NBR14653-2, numa escala de crescente onde o maior grau é o III, o presente laudo é classificado como (anexoI):

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

• Grau de Fundamentação – III

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

11.1 VALOR DO TERRENO (VT):

A) PERFIL DO MODELO ESTATÍSTICO

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características o mais convergente possível, com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com [118] elementos pesquisados, sendo [110] utilizados no modelo conforme anexo I. Pesquisa de dados realizada no mês de Janeiro de 2025 a março de 2025, sendo a maioria dos dados de oferta. Foi testado no modelo a variável Transação/Oferta, sendo a mesma desabilitada devido a micronumerosidade no modelo.

Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

- **ÁREA TOTAL:** Variável independente, quantitativa, negativa, contínua, indica área do terreno do imóvel: Amplitude de 23,00 m² a 3.118,00 m².
- **SETOR URBANO:** Variável independente, proxy, relativa à localização dos imóveis pesquisados tomando como base o VUP SALVADOR. Amplitude de 16,34 a 79,58;

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

- **PADRÃO DA FACHADA**: Variável qualitativa, positiva, contínua que define o padrão da região. Foi adotado o seguinte critério: **(1)** Padrão Normal Alto; **(2)** Padrão Alto.
- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**: Variável qualitativa, positiva, contínua que define a conservação do imóvel. Foi adotado o seguinte critério: **(1)** Reparo simples; **(2)** Regular; **(3)** Bom/Novo.
- **VAGA DE GARAGEM**: Variável quantitativa, positiva, contínua que define o numero de vagas do imóvel. Amplitude de 1 vaga a 25 vagas;
- **VALOR UNITÁRIO**: Variável explicada (dependente) corresponde ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.

B) VALORES CALCULADOS

Equação de Regressão

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte equação:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +7,848806639 + 0,4564350826 * \text{Padrão da fachada} + 0,2111194939 * \text{Estado de conservação} + 0,01343647028 * \text{Vaga de Garagem} - 0,1114867494 * \ln(\text{Área total})$$

- Devem ser informados, tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80% e o campo de arbítrio;
- Deve ser justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual de tendência central calculada; Atributos de entrada:

Área Total (m²)	39,81
Setor urbano	50,02
Padrão da Fachada	2
Estado de conservação	3
Vaga de Garagem	1

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



Intervalo de confiança:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	7.928,28	315.624,80	-4,29%
Calculado	8.283,39	329.761,64	---
Máximo	8.654,40	344.531,68	+4,48%

Campo de arbítrio:

	Unitário(R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	7.040,88	280.297,43	-15%
Calculado	8.283,39	329.761,64	---
Máximo	9.525,90	379.226,07	+15%

Para o valor da sala comercial foi adotado o valor do máximo do Campo de Arbítrio (+15%), pois, a maioria dos dados coletados representam a oferta de imóveis e devido a localização estratégica, infraestrutura moderna, mix de ocupação diversificado, serviços e conveniências no entorno, além de um potencial de valorização.

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL COM ARREDONDAMENTO DE +/- 1% ADMITIDO:

R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais)

12. JUSTIFICATIVA

O valor do bem imóvel foi estimado de acordo com os seguintes fatores:

- O imóvel está localizado na Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401 , Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494, é um edifício comercial de grande porte que oferece espaços para escritórios e empresas. o Empresarial Alto do Parque, em Salvador, oferece uma localização estratégica, infraestrutura moderna, mix de ocupação diversificado, serviços e conveniências no entorno, além de um potencial de valorização. Tudo isso o torna uma ótima opção para empresas que buscam um ambiente empresarial de qualidade e bem localizado na cidade.



- O Empresarial Alto do Parque é um prédio comercial de 10 andares localizado em Salvador. Composto por 100 salas, abriga empresas de médio e pequeno porte, além de oferecer tecnologia avançada, como elevadores inteligentes e sistema de segurança eletrônico. O térreo conta com lojas e o estacionamento é rotativo para visitantes. O empreendimento está estrategicamente localizado em uma região privilegiada, próxima a importantes vias de acesso e com fácil acesso ao centro da cidade. Isso proporciona uma excelente localização para empresas que buscam conexão com outras áreas da cidade. O Empresarial Alto do Parque oferece uma infraestrutura moderna e completa, com espaços amplos e bem projetados para atender às necessidades das empresas. Além disso, possui sistemas de segurança avançados, estacionamento e áreas de convivência. O local abriga diferentes tipos de empresas e profissionais, criando um ambiente diversificado e propício para networking e parcerias comerciais. A região ao redor do Empresarial Alto do Parque oferece uma variedade de serviços e conveniências, como restaurantes, bancos, academias e lojas, proporcionando comodidade aos profissionais que trabalham no local e atendendo às suas necessidades pessoais e profissionais. A presença de outros empreendimentos comerciais de qualidade na região contribui para a formação de um polo empresarial consolidado, aumentando o potencial de valorização do local.
- Foi adotado o o valor do máximo do Campo de Arbítrio (+15%) da sala comercial, pois, a maioria dos dados coletados representam a oferta de imóveis e devido a localização estratégica, infraestrutura moderna, mix de ocupação diversificado, serviços e conveniências no entorno, além de um potencial de valorização.

Portanto, justifica-se o valor adotado para o imóvel de acordo com a tendência mercadológica da região observada na pesquisa de dados e que se reflete nos cálculos apresentados, que indica um melhor aproveitamento econômico para o imóvel a implantação de empreendimento para fins de uso comercial.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

Não foram objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a. Aferição física de dimensões, medidas e áreas do terreno assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé.
- b. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- c. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- d. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- e. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



14. ENCERRAMENTO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Professor Leopoldo Amaral, nº 366, Empresarial Alto do Parque, Sala 401 , Pituba, Salvador - BA, CEP: 41.830-494.

- **Sala de nº 401:** : Possuindo uma recepção, duas salas, um sanitário, uma copa e uma vaga de garagem, com 39,81m² de área privativa total, 28,06m² de área comum (correspondendo a vaga de garagem), área total construída de 67,87m², fração ideal de terreno de 10,65m² ou 0,9213%,conforme o 6º Ofício do Registro de Imóveis de matrícula nº 69.290. Com inscrição no cadastro imobiliário municipal **906.172-0** as áreas encontra-se discordância da certidão de registro para o IPTU, no cadastro imobiliário possui uma área de terreno 53,00m² e área construída de 84,00m² .

Valor estimado da Sala 401: R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais)

Valor de referência para a data de 03 de julho de 2025

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 26 (vinte e seis) páginas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

Lauro de Freitas, 03 de julho de 2025.

José Ivanildo Tavares Ferreira Jr

CREA 64.588-D/BA

ANEXOS:

- Relatórios do SisDea;
- Documentação do Imóvel;
- IPTU;
- ART.

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com

ANEXO SISDEA

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118290407000000490425588
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118290407000000490425588>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:08

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engemap
Modelo:	
Data do modelo:	terça-feira, 11 de outubro de 2022
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	108
Dados utilizados no modelo:	101

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Setor Urbano-VUP	Numérica	Proxy		Sim
Padrão da fachada	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa, positiva, contínua que define o padrão da região. Foi adotado o seguinte critério: (1) Padrão Normal Alto; (2) Padrão Alto.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa, positiva, contínua que define a conservação do imóvel. Foi adotado o seguinte critério: (1) Reparo simples; (2) Regular; (3) Bom.	Sim
Vaga de Garagem	Numérica	Quantitativa		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Setor Urbano-VUP	16,34	79,58	63,24	65,57
Padrão da fachada	1,00	2,00	1,00	1,66
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,17
Vaga de Garagem	1,00	99,00	98,00	2,69



Área total	23,00	3.118,00	3.095,00	101,80
Valor unitário	2.063,49	10.000,00	7.936,51	5.985,30

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8865281 / 0,8775662
Coefficiente de determinação:	0,7859321
Fisher - Snedecor:	69,76
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	5
% de outliers:	4,95%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8,617	5	1,723	69,757
Não Explicada	2,347	95	0,025	
Total	10,964	100		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unitário) = +8,504450044 -0,004930019724 * Setor Urbano-VUP +0,4578725032 * Padrão da fachada +0,2137961467 * Estado de conservação +0,158991197 * In (Vaga de Garagem) -0,2085361655 * In (Área total)

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):



Valor unitário = +4816,222839 * e^(-0,004930019724 * Setor Urbano-VUP) * e^(+0,4578725032 * Padrão da fachada) * e^(+0,2137961467 * Estado de conservação) * e^(+0,158991197 * ln (Vaga de Garagem) * e^(-0,2085361655 * ln (Área total)

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = +4936,688514 * e^(-0,004930019724 * Setor Urbano-VUP) * e^(+0,4578725032 * Padrão da fachada) * e^(+0,2137961467 * Estado de conservação) * e^(+0,158991197 * ln (Vaga de Garagem) * e^(-0,2085361655 * ln (Área total)

● FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = +4998,046614 * e^(-0,004930019724 * Setor Urbano-VUP) * e^(+0,4578725032 * Padrão da fachada) * e^(+0,2137961467 * Estado de conservação) * e^(+0,158991197 * ln (Vaga de Garagem) * e^(-0,2085361655 * ln (Área total)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano-VUP	x	-4,16	0,01
Padrão da fachada	x	13,00	0,00
Estado de conservação	x	10,14	0,00
Vaga de Garagem	ln(x)	2,64	0,96
Área total	ln(x)	-4,01	0,01
Valor unitário	ln(y)	37,33	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Setor Urbano-VUP	x1	0,00	-0,07	-0,06	0,02	0,03	-0,28
Padrão da fachada	x2	-0,07	0,00	-0,01	0,27	0,17	0,67
Estado de conservação	x3	-0,06	-0,01	0,00	0,07	0,06	0,48
Vaga de Garagem	x4	0,02	0,27	0,07	0,00	0,93	0,08
Área total	x5	0,03	0,17	0,06	0,93	0,00	-0,06
Valor unitário	y	-0,28	0,67	0,48	0,08	-0,06	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Setor Urbano-VUP	x1	0,00	0,27	0,24	0,11	0,15	0,39
Padrão da fachada	x2	0,27	0,00	0,59	0,04	0,19	0,80
Estado de conservação	x3	0,24	0,59	0,00	0,15	0,26	0,72
Vaga de Garagem	x4	0,11	0,04	0,15	0,00	0,93	0,26
Área total	x5	0,15	0,19	0,26	0,93	0,00	0,38



Valor unitário	y	0,39	0,80	0,72	0,26	0,38	0,00
----------------	---	------	------	------	------	------	------

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	7,63	7,95	-0,32	-4,1402%	-2,010388	0,06512700
4	7,76	8,09	-0,33	-4,2515%	-2,098878	0,05000500
5	7,96	8,25	-0,29	-3,5990%	-1,823750	0,01959100
6	8,17	8,31	-0,14	-1,6586%	-0,862556	0,00504700
7	8,18	8,40	-0,21	-2,5927%	-1,349939	0,02739700
9	8,26	8,25	0,01	0,1141%	0,059998	0,00002100
10	8,29	8,31	-0,02	-0,2268%	-0,119693	0,00010400
11	8,29	8,26	0,04	0,4459%	0,235292	0,00037900
12	8,31	8,30	0,01	0,0765%	0,040423	0,00001100
13	8,31	8,12	0,19	2,3234%	1,229087	0,06786900
14	8,40	8,54	-0,14	-1,6324%	-0,872791	0,00800800
15	8,46	8,50	-0,05	-0,5651%	-0,304025	0,00078900
16	8,47	8,36	0,11	1,3273%	0,715464	0,00620700
17	8,49	8,43	0,07	0,7845%	0,423907	0,00180000
18	8,52	8,56	-0,04	-0,4667%	-0,252872	0,00055900
19	8,52	8,55	-0,03	-0,3579%	-0,193944	0,00030800
20	8,54	8,71	-0,16	-1,9247%	-1,045848	0,01285100
21	8,55	8,55	0,00	-0,0136%	-0,007376	0,00000000
22	8,57	8,75	-0,17	-2,0302%	-1,107538	0,00509800
23	8,59	8,58	0,01	0,0602%	0,032865	0,00001200
24	8,60	8,72	-0,12	-1,3757%	-0,752864	0,00318300
25	8,61	8,68	-0,07	-0,8362%	-0,457945	0,00165300
26	8,61	8,49	0,12	1,4102%	0,772327	0,00564200
27	8,61	8,56	0,06	0,6452%	0,353513	0,00109200
28	8,64	8,56	0,09	0,9883%	0,543437	0,00258100
29	8,65	8,46	0,19	2,2228%	1,223050	0,01726000
30	8,66	8,61	0,05	0,5753%	0,316864	0,00161800
31	8,66	8,61	0,05	0,5753%	0,316864	0,00161800
32	8,67	8,70	-0,03	-0,3476%	-0,191694	0,00093000
33	8,69	8,66	0,03	0,3687%	0,203945	0,00039600
34	8,70	8,53	0,18	2,0177%	1,117176	0,04760800
35	8,71	8,64	0,07	0,7642%	0,423394	0,00161600
36	8,73	8,85	-0,12	-1,3359%	-0,742042	0,00308800
37	8,77	8,82	-0,05	-0,5464%	-0,304998	0,00059800
38	8,79	8,75	0,03	0,3895%	0,217776	0,00028700
39	8,79	8,96	-0,17	-1,8865%	-1,055306	0,04073700
40	8,81	8,68	0,13	1,4744%	0,826524	0,00441900
41	8,82	8,72	0,10	1,1269%	0,632345	0,00224600
42	8,82	8,94	-0,12	-1,3885%	-0,779224	0,00389700



43	8,86	8,77	0,09	1,0344%	0,583176	0,00888500
44	8,86	8,77	0,09	1,0344%	0,583176	0,00888500
45	8,87	8,94	-0,07	-0,7515%	-0,424012	0,00134300
46	8,87	8,93	-0,05	-0,6082%	-0,343349	0,00101800
47	8,87	8,93	-0,05	-0,6082%	-0,343349	0,00101800
48	8,88	9,01	-0,12	-1,3684%	-0,773553	0,00476500
49	8,89	8,90	-0,01	-0,0927%	-0,052403	0,00002100
50	8,90	8,88	0,02	0,2369%	0,134120	0,00013800
51	8,91	9,08	-0,17	-1,9137%	-1,084850	0,00800300
52	8,93	8,94	-0,01	-0,0828%	-0,047059	0,00001900
53	8,93	8,94	-0,01	-0,0828%	-0,047059	0,00001900
54	8,94	8,96	-0,02	-0,2511%	-0,142831	0,00013200
55	8,95	9,05	-0,10	-1,1514%	-0,655461	0,00360800
56	8,99	9,10	-0,11	-1,2195%	-0,697309	0,00369500
57	9,00	8,93	0,06	0,7144%	0,409005	0,00143600
58	9,00	9,09	-0,09	-0,9947%	-0,569748	0,00253900
59	9,04	9,05	-0,01	-0,0853%	-0,049075	0,00002000
60	9,09	9,06	0,03	0,3807%	0,220217	0,00033200
61	8,52	8,76	-0,24	-2,8575%	-1,548427	0,01506200
62	8,61	8,53	0,08	0,9759%	0,534533	0,00282800
63	8,24	8,23	0,00	0,0116%	0,006088	0,00000200
64	8,99	8,96	0,03	0,3714%	0,212532	0,00039700
65	8,14	8,01	0,13	1,5542%	0,804509	0,00759200
66	8,48	8,79	-0,31	-3,6871%	-1,989754	0,03289500
67	8,65	8,61	0,05	0,5237%	0,288317	0,00085700
68	8,22	8,17	0,05	0,6249%	0,326708	0,00101900
69	9,12	9,05	0,06	0,7086%	0,410944	0,00104700
70	8,86	8,84	0,02	0,1898%	0,107025	0,00213700
71	8,44	8,84	-0,39	-4,6604%	-2,503407	0,02899800
72	8,82	8,52	0,30	3,4130%	1,915376	0,03423300
73	9,18	9,04	0,14	1,5307%	0,893680	0,00475900
75	8,75	8,77	-0,02	-0,2337%	-0,130040	0,00011100
76	8,32	8,14	0,18	2,1593%	1,143429	0,01308700
78	8,91	8,90	0,01	0,1631%	0,092470	0,00006500
80	8,29	8,31	-0,02	-0,2451%	-0,129271	0,00035500
81	8,39	8,01	0,38	4,5041%	2,403432	0,06775500
82	9,09	9,11	-0,02	-0,2242%	-0,129573	0,00016400
83	8,59	8,63	-0,04	-0,4734%	-0,258581	0,00070300
84	8,30	8,48	-0,18	-2,1319%	-1,125920	0,04277700
85	8,37	8,37	0,00	0,0057%	0,003046	0,00000000
86	8,80	8,58	0,22	2,5327%	1,417706	0,01753100
87	8,82	8,58	0,24	2,7560%	1,546235	0,02085400
88	9,21	9,06	0,15	1,5953%	0,934792	0,00561800
89	8,92	8,94	-0,03	-0,2936%	-0,166595	0,00061600
90	8,65	8,67	-0,02	-0,2715%	-0,149402	0,00030600
91	9,04	9,06	-0,02	-0,2541%	-0,146145	0,00013700

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



92	8,51	8,76	-0,25	-2,9461%	-1,594264	0,02432500
93	8,37	8,45	-0,07	-0,8590%	-0,457641	0,00228700
94	8,52	8,47	0,05	0,5776%	0,313016	0,00121500
95	8,59	8,46	0,13	1,4649%	0,800213	0,00757300
96	8,12	8,38	-0,26	-3,1761%	-1,640724	0,02608600
97	8,69	8,41	0,28	3,2345%	1,787805	0,02718900
98	8,72	8,59	0,13	1,4797%	0,820994	0,00597400
99	8,04	8,23	-0,19	-2,3944%	-1,224433	0,01684100
100	7,92	8,06	-0,14	-1,7892%	-0,901463	0,00871400
101	8,05	8,33	-0,28	-3,4796%	-1,783104	0,02739400
103	9,02	8,83	0,19	2,1037%	1,207636	0,00905400
104	9,07	8,89	0,18	1,9336%	1,115450	0,00722600
105	9,10	8,88	0,22	2,4288%	1,405602	0,01102900
106	9,05	8,83	0,22	2,4205%	1,394011	0,01206400
107	9,16	8,88	0,29	3,1416%	1,831457	0,01872500
108	9,21	8,88	0,33	3,6034%	2,111522	0,02499100



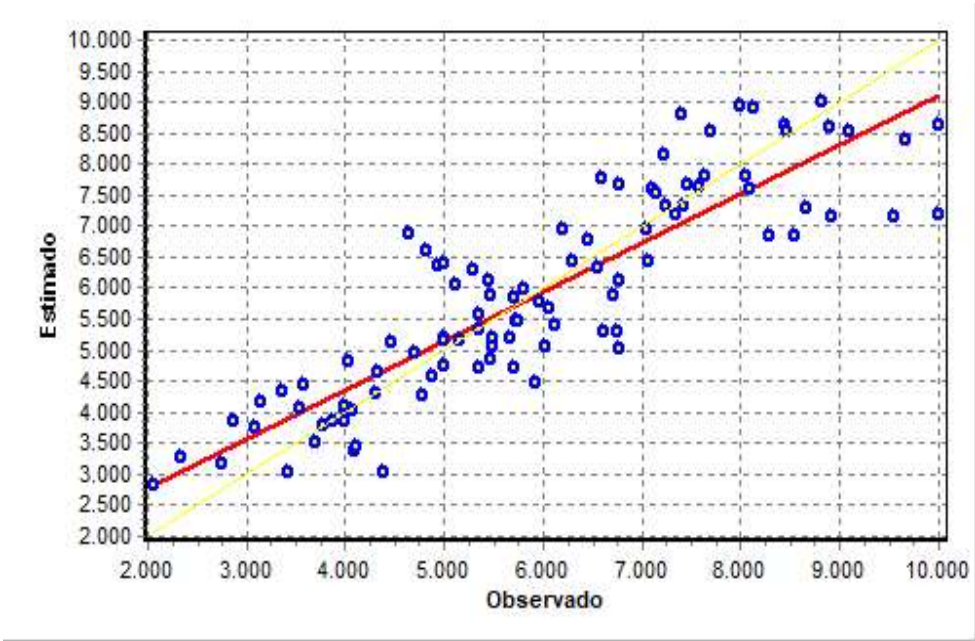
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

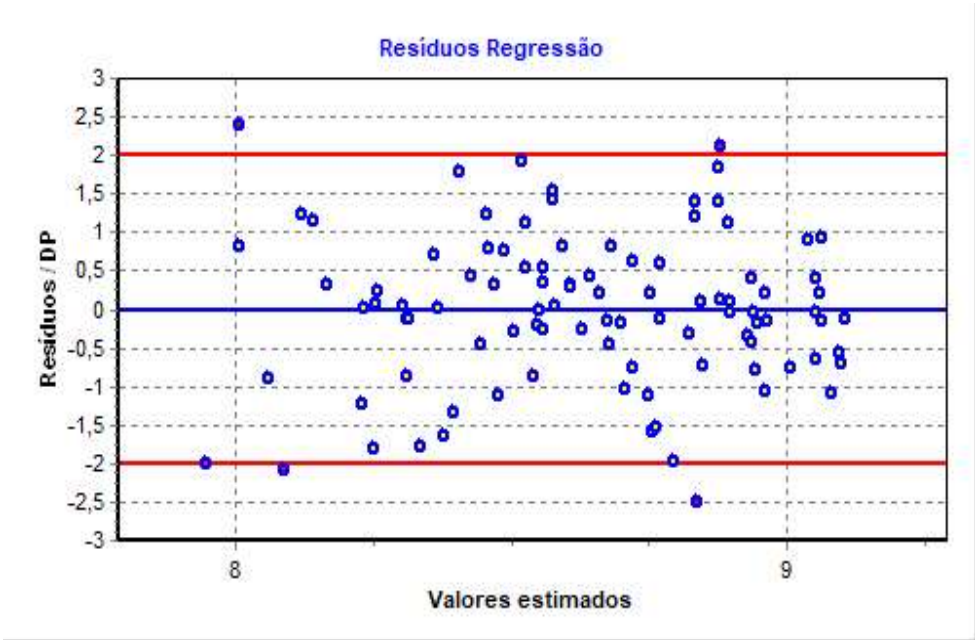


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

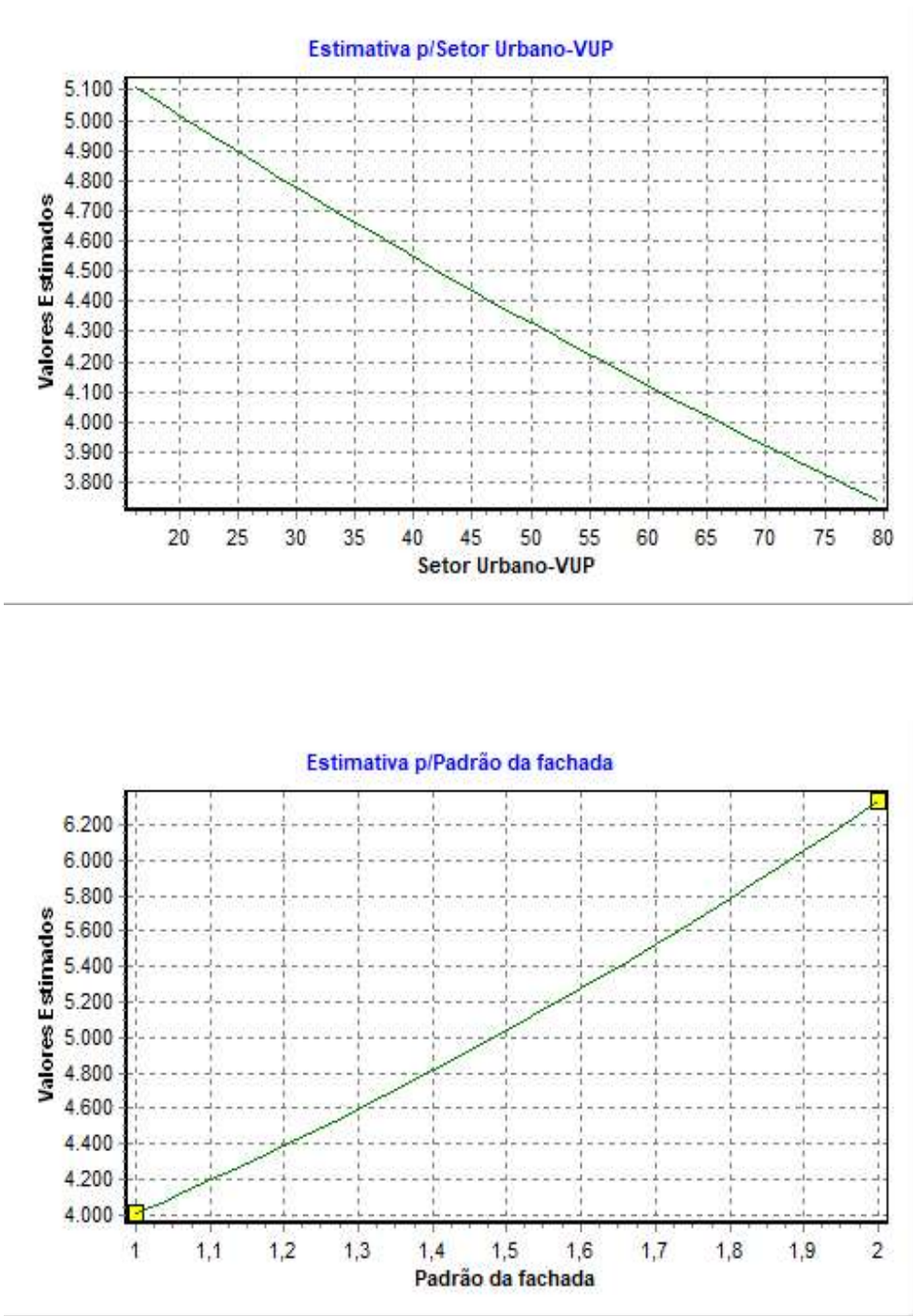
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

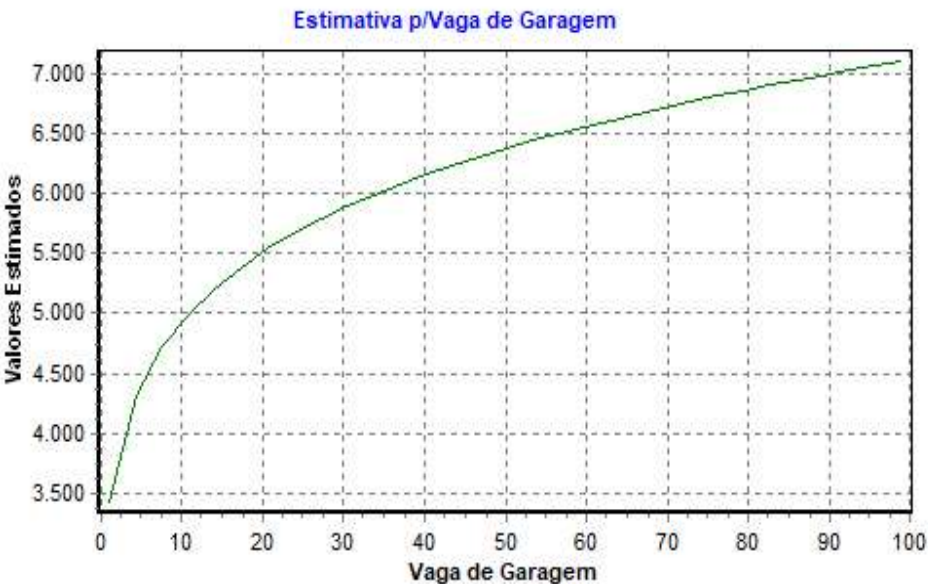


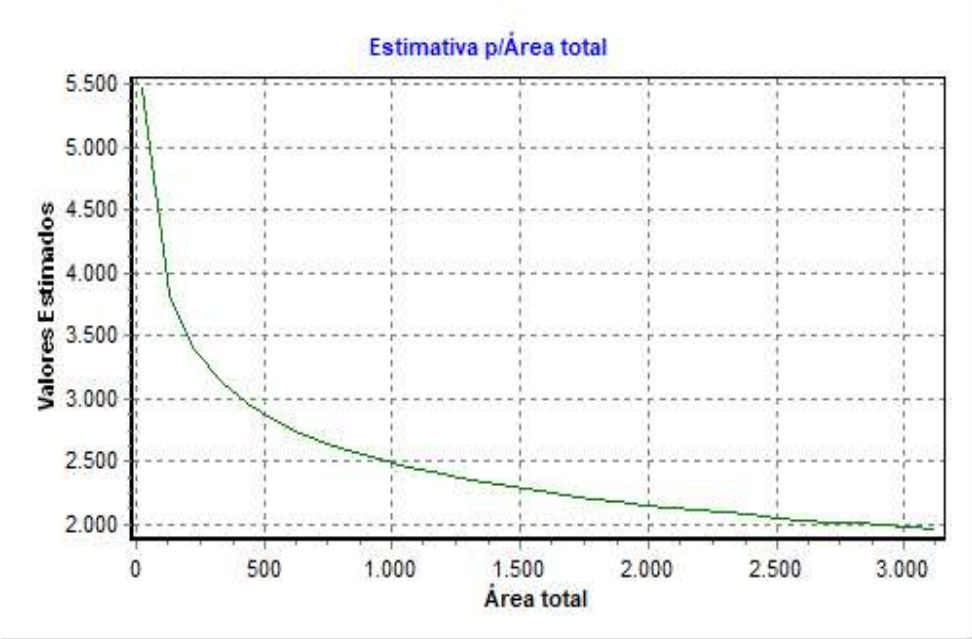
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	*	Rua Fernando Menezes de Góes,	Condomínio Edi cio Lucilio Cobas	Pituba	UP IMÓVEIS
2	*	Avenida Manoel Dias da Silva		Pituba	ELMA
3		Rua Fernando Menezes de Góes		Pituba	Daiane Cristina
4		Avenida Manoel Dias da Silva	22,Condomínio Edi cio Taruman	Pituba	JAIR PINHEIRO
5		Rua Fernando Menezes de Góes	1	Pituba	SETTE
6		Avenida Manoel Dias da Silva	923	Pituba	Mauricio
7		Avenida Paulo VI	355	Pituba	JOÃO
8	*	Rua Fernando Menezes de Góes	1	Pituba	ZENAIDE
9		Avenida Antônio Carlos Magalhães		Pituba	Marta
10		Avenida Antônio Carlos Magalhães	3129	Pituba	UP IMÓVEIS
11		Rua Minas Gerais	703	Pituba	Alan Pinto
12		Avenida Manoel Dias da Silva	923	Pituba	Uniimoveis
13		Rua Paraná	29	Pituba	Comarela
14		Avenida Antônio Carlos Magalhães		Pituba	Matheus
15		Avenida Manoel Dias da Silva		Pituba	Porto
16		Avenida Octávio Mangabeira	2401	Pituba	MARCELO
17		Avenida Professor Magalhães Neto	1450	Pituba	Alan Pinto
18		Avenida Antônio Carlos Magalhães	811	Pituba	Marcelo
19		Rua Maranhão		Pituba	Rocha
20		Rua das Acácias		Pituba	Tapioca
21		Avenida Antônio Carlos Magalhães	771	Pituba	Aderlande
22		Avenida Manoel Dias da Silva		Pituba	Porto Uno
23		Rua Altino Serbeto de Barros, Edi cio Itaigara	119	Pituba	Katia



		Parque Residence			
24		Avenida Professor Magalhães Neto	2	Pituba	SETTE
25		Rua Amazonas,Pituba Ville	55	Pituba	DUQUE
26		Avenida Antônio Carlos Magalhães	Ed. Aurélio Leiro	Pituba	Cammarota
27		Avenida Antônio Carlos Magalhães	811	Pituba	Alan Pinto
28		Avenida Antônio Carlos Magalhães	429	Pituba	Uniimoveis
29		Avenida Professor Magalhães Neto	1752,Lena Empresarial	Pituba	Mais
30		Avenida Antônio Carlos Magalhães	2051	Pituba	SETTE
31		Avenida Antônio Carlos Magalhães,	2501	Pituba	UP IMÓVEIS
32		Rua Itatuba	200	Pituba	Aida Barbosa
33		Alameda Benevento		Pituba	Matheus
34		Rua Amazonas		Pituba	NEWCORE
35		Avenida Antônio Carlos Magalhães	2	Pituba	SETTE
36		Rua Professor Leopoldo Amaral,	222	Pituba	SETTE
37		Avenida Manoel Dias da Silva	2150	Pituba	CARLOS
38		Avenida Professor Magalhães Neto		Pituba	Afonso
39		Avenida Barnabé		Pituba	Rocha
40		Avenida Professor Magalhães Neto	19	Pituba	Alan Lobão
41		Avenida Professor Magalhães Neto	1554	Pituba	LUIZ LIMA
42		Avenida Antônio Carlos Magalhães	3244	Pituba	ImobGreen
43		Avenida Professor Magalhães Neto	1	Pituba	SETTE
44		Avenida Professor Magalhães Neto	1752,Empreendimento Lena Empresarial	Pituba	Uniimoveis
45		Avenida Antônio Carlos Magalhães		Pituba	Porto
46		Avenida Professor Magalhães Neto	1551	Pituba	LUIZ LIMA
47		Avenida Professor Magalhães Neto,Premier Tower	1550	Pituba	Katia
48		Avenida Antônio Carlos	400	Pituba	B&A Imóveis



		Magalhães			
49		Avenida Professor Magalhães Neto,PREMIER TOWER	1550	Pituba	LUIZ
50		Avenida Professor Magalhães Neto	1550	Pituba	Mais
51		Alameda Benevento		Pituba	NEWCORE
52		Avenida Professor Magalhães Neto	1552	Pituba	LUIZ LIMA
53		Avenida Professor Magalhães Neto	1553	Pituba	LUIZ LIMA
54		Rua Amazonas	Empresarial Manoel Gomes de Mendonça	Pituba	Andrea
55		Rua Professor Leopoldo Amaral		Pituba	Givanildo
56		Alameda Benevento		Pituba	Ritalzira
57		Avenida Professor Magalhães Neto	Edf. Lena Empresarial	Pituba	Gisele
58		Rua Tenente Fernando Tuy	132	Pituba	Djair Venício
59		Rua Professor Leopoldo Amaral	366	Pituba	Unimoveis
60		Rua Alceu Amoroso Lima 172		Caminho das Árvores	Perfil Home
61		Av. Tancredo Neves		Caminho das Árvores	Perfil Home
62		Avenida Tancredo Neves		Caminho Das Arvores	Lílian Machado
63		Avenida Tancredo Neves	nº 1186	Caminho Das Arvores	LUIS FERNANDO
64		AVENIDA TANCREDO NEVES		Caminho das Árvores	Reference Imóveis
65		Avenida Tancredo Neves	nº. 274	Caminho Das Árvores	Remax
66		Rua Frederico Simões		Caminho Das Árvores	Perfil Home
67		Rua Soldado Luiz Gonzaga das Virgens		Caminho Das Árvores	CENTRAL NEGÓCIOS
68		Avenida Tancredo Neves	939	Caminho Das Árvores	B&A CORRETORA DE IMÓVEIS
69		Rua Alceu Amoroso Lima	440	Caminho Das Árvores	Perfil Home
70		Rua Ewerton Visco	190	Caminho das Árvores	Marcos Shigueyama
71		Rua Frederico Simões	98	Caminho das Árvores	Marcos Shigueyama
72		Avenida Antônio Carlos Magalhães		Caminho das Árvores	NOVA SOLUÇÕES
73		Rua Alceu Amoroso Lima	276	Caminho das Árvores	Ednilson
74	*	Rua Ewerton Visco	290	Caminho das Árvores	Alan Pinto Imoveis



75		Avenida Tancredo Neves		Caminho das Árvores	NEWCORE
76		Avenida Tancredo Neves		Caminho das Árvores	Perfil Home
77	*	Avenida Tancredo Neves	620	Caminho das Árvores	Imobgreen
78		Alameda Salvador		Caminho das Árvores	Lopes Bahia
79	*	AVENIDA TANCREDO NEVES	1033	Caminho das Árvores	Luiz Carlos
80		Avenida Tancredo Neves	3343	Caminho das Árvores	Alan Pinto
81		Avenida Tancredo Neves	274	Caminho das Árvores	RE/MAX Vida
82		Alameda Salvador		Caminho das Árvores	CENTRAL NEGÓCIOS
83		Rua Alceu Amoroso Lima		Caminho das Árvores	João Alexandre
84		Alameda Cajazeiras		Caminho das Árvores	Esteves imoveis
85		Rua Artur de Azevedo Machado		Costa Azul	Mário Fernandes
86		R. Arthur de Azevedo Machado	International Trade Center	Costa Azul	Cristiana Tenorio
87		RUA ARTHUR DE AZEVEDO MACHADO	International Trade Center	Costa Azul	CLAUDIO ABIS
88		Rua Arthur de Azevedo Machado	1459	Costa Azul	B&A CORRETORA
89		Doutor José Peroba	Empresarial ITC	Costa Azul	PONTO QUATRO
90		Rua Doutor José Peroba		Costa Azul	Manuela Machado
91		Rua Arthur de Azevêdo Machado		Costa Azul	JOSE ALBERTO
92		Rua Arthur de Azevedo Machado 297		Costa Azul	Marcos Shigueyama
93		Rua Doutor José Peroba	Edifício Pondé	Stiep	Martinez
94		Rua Doutor José Peroba	Edifício Pondé	Stiep	PONTO QUATRO
95		Rua Doutor José Peroba,Edifício Atlanta	297	Stiep	Imoveis diferenciado
96		Rua Doutor José Peroba,edifício metropolis	275	Stiep	Jorge Antonio
97		Rua edistio pondé,empresarial tancredo neves	353	Stiep	Uniimoveis
98		Rua edistio pondé,empresarial tancredo neves	353	Stiep	Uniimoveis
99		Rua edistio	353	Stiep	PONTO QUATRO

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



		pondé,empresarial tancredo neves			
100		Avenida Antônio Carlos Magalhães,Edifício Bahia Center	2671	Pituba	Eva leite
101		Avenida Antônio Carlos Magalhães,Profissional Center	2501	Pituba	Jose
102	*	1ª Vila Waldemar Falcão	3651	Pituba	B & A
103		Rua Professor Leopoldo Amaral,nº366	Empresarial Alto do Parque	Itaigara	Itaigara Imóveis
104		Rua Professor Leopoldo Amaral, 366	Empresarial Alto do Parque	Itaigara	Imobiliária Tavares junior
105		Rua Professor Leopoldo Amaral, 366	Empresarial Alto do Parque	Itaigara	Imobiliária Tavares junior
106		Rua Professor Leopoldo Amaral, 366	Empresarial Alto do Parque	Itaigara	MARCOS SHIGUEYAMA IMÓVEIS
107		Rua Professor Leopoldo Amaral, 366	Empresarial Alto do Parque	Itaigara	Juarez Teixeira Segundo Imóveis
108		Rua Professor Leopoldo Amaral, 366	Empresarial Alto do Parque	Itaigara	LEONARDO MARTINEZ

ID	Desabil itado	Telefone do informante
1	*	(71) 3013-9637
2	*	(71) 98816-6606
3		(71) 99672-0134
4		(71) 99914-2750
5		(71) 3341-6374
6		(71) 99396-1608
7		(71) 99964-0492
8	*	(71) 99109-9847
9		(71) 99992-9697
10		(71) 3013-9637
11		(71) 4103-5400
12		(71) 3358-4775
13		(71) 3345-2727
14		(71) 99991-8813
15		(71) 3351-1313
16		(71) 99971-8302
17		(71) 4103-5400
18		(71) 98108-8285
19		(71) 99389-2277
20		(71) 98838-0939



21		(71) 99109-9847
22		(71) 3351-1313
23		(71) 99230-7561
24		(71) 3341-6374
25		(71) 99147-6010
26		(71) 99661-0322
27		(71) 4103-5400
28		(71) 3358-4775
29		(71) 3043-3801
30		(71) 3341-6374
31		(71) 3013-9637
32		(71) 99199-8118
33		(71) 99991-8813
34		(11) 98925-1160
35		(71) 3341-6374
36		(71) 3341-6374
37		(71) 98203-1843
38		(71) 9720-8265
39		(71) 99389-2277
40		(71) 99988-2829
41		(71) 98241-0273
42		(71) 3342-4546
43		(71) 3341-6374
44		(71) 3358-4775
45		(71) 3351-1313
46		(71) 98241-0273
47		(71) 99230-7561
48		(71) 3264-8744
49		(71) 98241-0273
50		(71) 3043-3801
51		(11) 98925-1160
52		(71) 98241-0273
53		(71) 98241-0273
54		(71) 99300-2783
55		(71) 99179-3700
56		(71) 99964-0492
57		(71) 99969-7884
58		(71) 99120-4433
59		(71) 3358-4775
60		(71) 3015-3636
61		(71) 3015-3636
62		(71) 99240-9150
63		(71) 9355-8008
64		(71) 3022-7106
65		71 3450- 3008
66		(71) 3015-3636



67		(71) 3358-8000
68		(71)3264-8702
69		(71) 3015-3636
70		(71) 3506-1277
71		(71) 3506-1277
72		(71) 3507-7777
73		71 9982-2048
74	*	71 4103-5400
75		(11) 98925-1160
76		(71) 3015-3636
77	*	71 3342-4546
78		(71) 3111-6951
79	*	(71) 98241-0273
80		71 4103-5400
81		71 3450-3008
82		(71) 3358-8000
83		(71) 3329-2580
84		71 3011-1470
85		(71) 9999-9910
86		(71) 98890-7585
87		(71)99134-6306
88		(71)3264-8702
89		(71) 3333-8000
90		(71) 98620-7371
91		(71) 3205-0000
92		(71) 3506-1277
93		(71) 3012-6949
94		(71) 3333-8000
95		(71) 9944-6868
96		(71) 9122-9922
97		(71) 3358-4775
98		(71) 3358-4775
99		(71) 3333-8000
100		(71) 98853-8054
101		(71) 3205-0000
102	*	(71) 3264-8702
103		(71) 3173-7070
104		(71) 3113-4700
105		(71) 3113-4700
106		(71) 3506-1277
107		(71) 4104-5333
108		(71) 99370-0901

Variáveis Numéricas:

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



ID	Desabil itado	Setor Urbano-VUP	Padrão da fachada	Estado de conservação	Vaga de Garagem	Área total	Valor unitário
1	*	73,83	1	1	1	45,00	288,88
2	*	73,83	1	1	1	35,00	1.857,14
3		73,83	1	1	1	63,00	2.063,49
4		73,83	1	1	1	32,00	2.343,75
5		73,83	1	2	1	41,00	2.878,04
6		73,83	1	2	1	31,00	3.548,38
7		67,14	1	3	1	67,00	3.582,08
8	*	73,83	1	2	5	1.160,00	3.706,89
9		74,60	1	2	1	40,00	3.875,00
10		74,60	1	2	1	30,00	4.000,00
11		64,31	1	2	1	50,00	4.000,00
12		73,83	1	2	1	32,00	4.062,50
13		54,78	1	2	1	120,00	4.083,33
14		74,60	1	3	1	28,00	4.464,28
15		73,83	1	3	1	34,00	4.705,88
16		76,22	1	2	1	23,00	4.782,60
17		79,58	1	3	1	43,00	4.883,72
18		74,60	2	1	1	30,00	5.000,00
19		64,31	2	1	1	40,00	5.000,00
20		52,22	2	1	1	25,00	5.120,00
21		74,60	2	1	1	31,00	5.161,29
22		73,83	2	2	1	34,00	5.294,11
23		54,78	2	1	3	99,00	5.353,53
24		79,58	2	2	1	34,00	5.441,17
25		69,07	2	2	1	53,00	5.471,69
26		74,60	2	1	1	42,00	5.476,19
27		74,60	2	1	1	30,00	5.500,00
28		74,60	2	1	1	30,00	5.666,66
29		79,58	2	1	3	100,00	5.700,00
30		74,60	2	1	2	40,00	5.750,00
31		74,60	2	1	2	40,00	5.750,00
32		30,73	2	1	1	43,00	5.813,95
33		59,54	2	1	1	26,00	5.961,53
34		69,07	2	2	20	1.080,00	6.018,51
35		74,60	2	2	5	190,00	6.052,63
36		50,02	2	2	2	63,00	6.190,47
37		73,83	2	2	1	24,00	6.458,33
38		79,58	2	2	1	29,00	6.551,72
39		16,34	2	2	2	82,00	6.585,36
40		79,58	2	2	1	41,00	6.707,31
41		79,58	2	2	1	34,00	6.764,70
42		74,60	2	3	2	62,00	6.774,19
43		79,58	2	3	12	496,00	7.056,45

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



44		79,58	2	3	12	496,00	7.056,45
45		74,60	2	3	1	38,00	7.105,26
46		79,58	2	3	1	35,00	7.142,85
47		79,58	2	3	1	35,00	7.142,85
48		74,60	2	3	1	27,00	7.222,22
49		79,58	2	3	2	69,00	7.246,37
50		79,58	2	3	2	75,00	7.333,33
51		59,54	2	3	1	27,00	7.407,40
52		79,58	2	3	1	33,00	7.575,75
53		79,58	2	3	1	33,00	7.575,75
54		69,07	2	3	1	38,00	7.631,57
55		50,02	2	3	1	39,00	7.692,30
56		59,54	2	3	1	25,00	8.000,00
57		79,58	2	3	1	34,00	8.088,23
58		50,02	2	3	1	32,00	8.125,00
59		50,02	2	3	1	39,00	8.461,53
60		57,20	2	3	2	54,00	8.888,88
61		79,58	2	2	1	28,00	5.000,00
62		79,58	2	1	1	31,00	5.483,87
63		79,58	2	1	2	212,00	3.773,58
64		79,58	2	3	1	30,00	8.049,66
65		79,58	1	1	1	41,00	3.414,63
66		57,20	2	2	4	116,00	4.827,86
67		52,22	2	1	1	40,00	5.725,00
68		79,58	1	2	1	54,00	3.703,70
69		57,20	2	3	1	33,00	9.090,90
70		54,71	2	3	99	3.118,00	7.055,80
71		57,20	2	2	2	56,00	4.642,85
72		74,60	1	3	1	31,00	6.774,19
73		57,20	2	3	2	60,00	9.666,66
74	*	54,71	2	3	2	77,00	12.857,14
75		79,58	2	2	1	27,00	6.296,29
76		79,58	1	2	2	102,00	4.117,64
77	*	79,58	2	3	1	34,00	9.852,94
78		44,76	2	2	1	33,00	7.424,24
79	*	79,58	2	2	1	29,00	8.569,62
80		79,58	1	3	1	75,00	3.986,66
81		79,58	1	1	1	41,00	4.390,24
82		44,76	2	3	1	34,00	8.823,52
83		57,20	1	3	1	28,00	5.357,14
84		67,14	2	2	6	571,00	4.028,02
85		55,87	1	2	1	36,00	4.305,55
86		55,87	1	3	1	37,00	6.621,62
87		55,87	1	3	1	37,00	6.756,75
88		55,87	2	3	1	32,00	10.000,00
89		47,59	2	3	1	69,00	7.463,76

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



90		47,59	1	3	1	28,00	5.714,28
91		55,87	2	3	1	32,00	8.437,50
92		55,87	2	2	5	171,00	4.941,52
93		47,59	1	2	1	30,00	4.333,33
94		47,59	1	2	1	27,00	5.000,00
95		47,59	1	2	1	28,00	5.357,14
96		47,59	1	2	1	41,67	3.359,73
97		60,01	1	2	1	27,00	5.929,92
98		60,01	1	3	1	31,00	6.129,03
99		60,01	1	2	1	63,00	3.095,23
100		74,60	1	1	1	36,00	2.750,00
101		74,60	1	2	1	27,00	3.148,15
102	*	74,60	2	3	1	29,00	4.482,75
103		50,02	2	2	1	39,81	8.289,37
104		50,02	2	2	1	30,00	8.666,66
105		50,02	2	2	1	32,51	8.920,33
106		50,02	2	2	1	39,81	8.535,79
107		50,02	2	2	1	32,50	9.538,46
108		50,02	2	2	1	32,00	10.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.928,28	8.126,59	8.227,59	4,29%	
Valor Médio	8.283,39	8.490,58	8.596,10	-	III
Valor Máximo	8.654,40	8.870,87	8.981,12	4,48%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	RUA PROFESSOR LEOPOLDO AMARAL,	-
Complemento	Empresarial Alto do Parque, nº366, sala 401	-
Bairro	Pituba	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Setor Urbano-VUP	50,02	Não
Padrão da fachada	2,00	Não
Estado de conservação	3,00	Não
Vaga de Garagem	1,00	Não
Área total	39,81	Não





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118290407000000490425588
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118290407000000490425588>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:08



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT3D5-5JQMX-P8M8G-JPLU8



6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SALVADOR - BA

Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

MATRICULA
69.290

Oficial Titular

SALA 401, do "EDIFÍCIO ALTO DO PARQUE EMPRESARIAL", C.I. 906.172-0, situado na Rua Professor Leopoldo Amaral, 366, Pituba, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, composto de 01 sanitário, com área total de 67,87m², área privativa de 39,81m², área comum de 28,06m², correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 10,65m² ou 0,9213%. Edificado em área comercial, Quadra D, integrante do Loteamento denominado Alto do Parque, que limita-se pela frente com a via local A, onde mede 42,91m, do lado direito com a via local A, estacionamento, mede 22,61m, do lado esquerdo no limite com a área escolar, mede 37,50m, e ao fundo no limite com equipamentos comunitários mede 33,50m, totalizando a área de 1.155,54m².

PROPRIETÁRIO: SILVEIRA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 00.129.614/0001-78, na proporção de 75%, e JP PATRIMONIAL LTDA, CNPJ nº 15.188.600/0001-00, na proporção de 25%, ambas com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 21.936, deste Ofício. Salvador, 28 de janeiro de 2016. A Oficial/Suboficial.

TSB

AV-1/69.290 - ÔNUS REAL PREEXISTENTE – O imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com **HIPOTECA DE 1º GRAU** em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, conforme **R-7** da matrícula 21.936, deste Ofício. Salvador, 28 de janeiro de 2016. A Oficial/Suboficial.

TSB

AV-2/69.290 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Fica averbado o registro da Convenção de Condomínio no Livro 03 - **REGISTRO AUXILIAR Nº 3522**. Dou fé. Salvador, 07 de julho de 2016. A Oficial/Suboficial.

AV-3/69.290 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Averbo nesta data o cancelamento da hipoteca, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, conforme autorização expressa do credor, **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, consoante documento datado de 14 de junho de 2016, que arqueei. Dou fé. Salvador, 21 de julho de 2016. A Oficial/Suboficial.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **69.290** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 12 de janeiro de 2024. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.209.524; DAJE Nº2/287587; R\$108,44; APSA.
Emolumentos: 52,38; Tx.Fiscalização: 37,19; FECON: 14,31; Defensoria Pública: 1,39; PGE: 2,08; FMMPBA: 1,09.

Pedido de Certidão nº:

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB456738-8
913PMNPN3C
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118290407000000490425588
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118290407000000490425588
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:08

ANEXO IPTU

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118290407000000490425588
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118290407000000490425588>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:08

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU/TRSD 2025

**Secretaria da
Fazenda**



SALVADOR
PREFEITURA

PRIMEIRA CAPITAL DO BRASIL

IDENTIFICAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL			
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 906.172-0	CÓDIGO DO LOGRADOURO 13386-8	TRECHO A	PADRÃO CONSTRUTIVO A5
CONTRIBUINTE RUSCELLO PATRIMONIAL LTDA			
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA PROFESSOR LEOPOLDO AMARAL, 000366, SA 0401, PITUBA, 41.830-494			
USO NÃO RESIDENCIAL	IDADE DO IMÓVEL 10 ANOS		CÓDIGO WEB (*) 5A50M4B4C

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DO IPTU																
ÁREAS (M²)		VALOR M² (R\$)	FATORES DE CORREÇÃO						BASE DE CÁLCULO							
CONSTRUÇÃO	X	VUP DA CONSTRUÇÃO	X	LOCALIZAÇÃO	X	INSTALAÇÕES ESPECIAIS	X	PÉ DIREITO	X	DEPRECIAÇÃO	X	AJUSTE VALOR VENAL	=	CONSTRUÇÃO	(A)	BASE DE CÁLCULO (R\$) (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO DA TRSD									
APURAÇÃO DA TRSD LANÇADA							APURAÇÃO DO LIMITE DA TRSD 2025		TRSD DEVIDA (L)
TIPO DE UNIDADE	ZONA	ÁREA (M²)	VALOR POR M² OU FIXO	VALOR DA TAXA	LIMITE (TIPO UNIDADE)	VALOR TRSD 2025	VALOR DA TAXA 2024	TRSD 2025 MÁXIMO	1.224,72
NÃO RESIDENCIAL	C	84	14,58	1.224,72	-	1.224,72	1.167,60	1.751,40	

DEMONSTRATIVO VALORES A PAGAR IPTU + TRSD					
CERTIFICAÇÃO CONCEDIDA	IPTU VERDE/AMARELO	IPTU A PAGAR (M) = IPTU DEVIDO - DESCONTO IPTU VERDE/AMARELO	IPTU A PAGAR + TRSD A PAGAR (L) + (M) = (N)	CREDITO DA NOTA CIDADÃ / NOTA SALVADOR (O)	TOTAL A PAGAR (N) - (O) (R\$)

<https://servicosweb.sefaz.salvador.ba.gov.br/WebsiteV2/Sistemas/DAMIPTUTL/Modulos/Principal/NotificacaoLancamentoIPTUTL.aspx?cdInscricao=906172&aaExercicio=2025&dsOrigem=NL>

1/2



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118290407000000490425588
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118290407000000490425588>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:08

30/07/25, 17:27

Secretaria Municipal da Fazenda

-	0,00	3.497,93	4.722,65	0,00	4.722,65
---	------	----------	----------	------	----------



ANEXO ART

Endereço: Rua Francisco das Mercês, nº 51, sala 103, Empresarial Porto Belo, Buraquinho, Lauro de Freitas, Bahia. CEP 42.709-290
e-mail: engemapeng@gmail.com



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:40
Número do documento: 25073118290407000000490425588
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118290407000000490425588>
Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:08



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251181644

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0508402069

Registro: 0508402069BA

Empresa contratada: ENGEMAP CONSULTORIA, PROJETOS, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA - ME

Registro : 0000196690-BA

2. Dados do Contrato

Contratante: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

RUA PROFESSOR LEOPOLDO AMARAL

Complemento: Sala 401

Cidade: SALVADOR

Bairro: PITUBA

UF: BA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

Nº: 366

CEP: 41830494

Contrato: Não especificado

Celebrado em: 18/03/2024

Valor: R\$ 500,00

Tipo de contratante: Pessoa Juridica de Direito Privado

Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

RUA PROFESSOR LEOPOLDO AMARAL

Complemento: Empresarial Alto do Parque, Sala 401

Cidade: SALVADOR

Data de Início: 19/03/2024

Previsão de término: 30/07/2025

Bairro: PITUBA

UF: BA

Nº: 366

CEP: 41830494

Coordenadas Geográficas: -12.999539, -38.468769

Finalidade: Outro

Código: Não Especificado

Proprietário: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA

CPF/CNPJ: 12.727.161/0001-60

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS_1.1.9 - DE IMÓVEIS

39,81

m2

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

Avaliação imobiliária de uma sala comercial Salvador/BA.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR - CPF: 035.385.304-67

Local, de data de

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA - CNPJ: 12.727.161/0001-60

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publico/>

10. Valor

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em: 30/07/2025

Valor pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 60751310

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: zbbY0
Impresso em: 31/07/2025 às 14:32:27 por: , ip: 168.228.86.17

www.creaba.org.br
Tel: (71) 3453-8990

creaba@creaba.org.br
Fax: (71) 3453-8989





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5RBKP-4D4QA-7XCZV-BV35Y

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior (CPF 035.385.304-67)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5RBKP-4D4QA-7XCZV-BV35Y>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Minuta do Edital de Convocação

Processo nº: 8084241-73.2025.8.05.0001;

Classe: Recuperação Judicial;

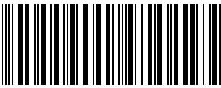
Requerentes: LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA. – CNPJ: 12.727.161/0001-60; RUSCELLO PARTICIPACOES LTDA. - CNPJ: 32.258.384/0001-33;

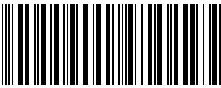
Prazo: 30 (trinta) dias;

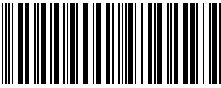
A EXMA. SRA. DRA. MARCELA BASTOS BARBALHO DA SILVA - JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, FAZ SABER PELO PRESENTE EDITAL E PARA CONHECIMENTO DAS PARTES, CREDORES E TERCEIROS INTERESSADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 53, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 11.101/2005, NO BOJO DO PROCEDIMENTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL TOMBADO SOB O Nº 8084241-73.2025.8.05.0001, PROPOSTO PELAS EMPRESAS LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA. (CNPJ N. 12.727.161/0001-60) E RUSCELLO PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ N. 32.258.384/0001-33) na forma da Lei, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, no dia 31 de julho de 2025, foi recebido por esse MM. Juízo o Plano de Recuperação Judicial formulado pelas Recuperandas, o qual se encontra juntado no ID. [xxx]. dos autos principais. Outrossim, ficam todos os credores convocados para a apresentação das suas objeções ao plano supramencionado, no prazo legal de 30 (trinta) dias, a contar da publicação deste Edital, na forma do artigo 55 da Lei nº 11.101/2005. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, foi expedido o presente Edital, o qual será afixado no local de costume e publicado na forma da Lei. Dado e passado nesta Comarca de Salvador/BA, em [xxx] de [xxx] de 2025.

Salvador (BA), [xxx] de [xxx] de 2025.

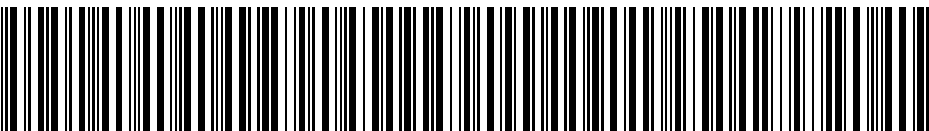


 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA	DAJE Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial		Emissor 9999 Série 035 Nº 202230 
CONTRIBUINTE LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA.		CPF/CNPJ 12.727.161/0001-60	PAGÁVEL ATÉ 05/08/2025
ENDEREÇO AV. CARDEAL A. BRANDÃO, N.78, LT09, GRANJAS RURAIS		CIDADE SALVADOR	COMARCA SALVADOR
CARTÓRIO ☒ JUDICIAL ☐ EXTRAJUDICIAL	RESPONSÁVEL ☐ DELEGATÁRIO ☐ SERVIDOR SUBSTITUTO	CÓDIGO DESTINO 1656 - 2ª VARA EMPRESARIAL - SALVADOR - SALVADOR	
OBSERVAÇÃO/FILIAÇÃO (esta última somente em caso de certidão cível/criminal)		NÚMERO DO ATO/PROCESSO 80842417320258050001	QUANTIDADE DE ATOS 1
COMPLEMENTAÇÃO DAJE Nº		TIPO/NATUREZA DO ATO 91140 - XX - PUBLICAÇÕES DE EDITAIS NO DIÁRIO DA JUSTIÇA	VALOR DO ATO R\$ 46,08
Senhor caixa: não receber pagamento em cheque - não receber após o vencimento. CUSTAS_JUDICIAIS R\$45,85 - FUNSEG R\$0,23		DATA DE EMISSÃO 31/07/2025	VALOR A PAGAR R\$ 46,08

 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA	DAJE Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial		Emissor 9999 Série 035 Nº 202230 
CONTRIBUINTE LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA.		CPF/CNPJ 12.727.161/0001-60	PAGÁVEL ATÉ 05/08/2025
ENDEREÇO AV. CARDEAL A. BRANDÃO, N.78, LT09, GRANJAS RURAIS		CIDADE SALVADOR	COMARCA SALVADOR
CARTÓRIO ☒ JUDICIAL ☐ EXTRAJUDICIAL	RESPONSÁVEL ☐ DELEGATÁRIO ☐ SERVIDOR SUBSTITUTO	CÓDIGO DESTINO 1656 - 2ª VARA EMPRESARIAL - SALVADOR - SALVADOR	
OBSERVAÇÃO/FILIAÇÃO (esta última somente em caso de certidão cível/criminal)		NÚMERO DO ATO/PROCESSO 80842417320258050001	QUANTIDADE DE ATOS 1
COMPLEMENTAÇÃO DAJE Nº		TIPO/NATUREZA DO ATO 91140 - XX - PUBLICAÇÕES DE EDITAIS NO DIÁRIO DA JUSTIÇA	VALOR DO ATO R\$ 46,08
Senhor caixa: não receber pagamento em cheque - não receber após o vencimento. CUSTAS_JUDICIAIS R\$45,85 - FUNSEG R\$0,23		DATA DE EMISSÃO 31/07/2025	VALOR A PAGAR R\$ 46,08

 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA	DAJE Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial		Emissor 9999 Série 035 Nº 202230 
CONTRIBUINTE LEDAX ENERGIA INTELIGENTE LTDA.		CPF/CNPJ 12.727.161/0001-60	PAGÁVEL ATÉ 05/08/2025
ENDEREÇO AV. CARDEAL A. BRANDÃO, N.78, LT09, GRANJAS RURAIS		CIDADE SALVADOR	COMARCA SALVADOR
CARTÓRIO ☒ JUDICIAL ☐ EXTRAJUDICIAL	RESPONSÁVEL ☐ DELEGATÁRIO ☐ SERVIDOR SUBSTITUTO	CÓDIGO DESTINO 1656 - 2ª VARA EMPRESARIAL - SALVADOR - SALVADOR	
OBSERVAÇÃO/FILIAÇÃO (esta última somente em caso de certidão cível/criminal)		NÚMERO DO ATO/PROCESSO 80842417320258050001	QUANTIDADE DE ATOS 1
COMPLEMENTAÇÃO DAJE Nº		TIPO/NATUREZA DO ATO 91140 - XX - PUBLICAÇÕES DE EDITAIS NO DIÁRIO DA JUSTIÇA	VALOR DO ATO R\$ 46,08
Senhor caixa: não receber pagamento em cheque - não receber após o vencimento. CUSTAS_JUDICIAIS R\$45,85 - FUNSEG R\$0,23		DATA DE EMISSÃO 31/07/2025	VALOR A PAGAR R\$ 46,08

85850000000 2 46080409250 7 80599990352 9 02230165600 3





Comprovante de envio Pix

R\$ 46,08

Transferido em 31/07/2025 às 15:23:29

 Comprovante para simples
conferência gerado em
31/07/2025 às 15:34:12

Recebedor

Nome

BAHIA TRIBUNAL DE JUSTICA

CPF/CNPJ

. **0.722/0001-

Instituição

BCO DO BRASIL S.A.

Pagador

Nome

LEDAX ENERGIA INTELIGENTE
LTDA

CPF/CNPJ

. **7.161/0001-

Instituição

CC SICOOB CRED EXECUTIVO

ID da Transação:

E04321309202507311739UVjkSqWYg80



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***.***-44 em 31/07/2025 20:41:41

Número do documento: 25073118291050700000490425590

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25073118291050700000490425590>

Assinado eletronicamente por: RENATO BASTOS BRITO - 31/07/2025 18:29:11