

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

SECRETARIA DA FISCALIA
 2381

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO	Nº 42.902 / 60.891 JULHO DE 2012
-----------------------------------	-------------------------------------

SOLICITANTE	JGP DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS		
PROPRIETÁRIO	CONSTRUTORA ARAGUAIA MINAS LTDA.		
LOGRADOURO	Rua sem denominação		
BAIRRO	Distrito industrial	CIDADE:	Uberlândia
		UF:	MG

TIPO:	Terreno	USO:	Misto
ÁREA DO TERRENO:	8.091,30 m ²	ÁREA CONSTRUÍDA:	-



FINALIDADE:	Garantia
DATA BASE:	Julho de 2012

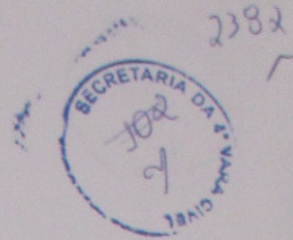
VALOR DE MERCADO (REGIÃO):	R\$ 66,89/m ²
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (REGIÃO):	R\$ 33,45/m ²

* Caso o imóvel esteja localizado em pedreira ou aterro sanitário, seu valor para mercado e liquidação será nulo.

Rua Paes Leme, 524 - 12º Andar - Conj. 121 - Edifício Passarelli - CEP - 05424-904
 Tels (0xx11) 3817-2020 - Fax (0xx11) 3817-4329 - Filial: Rio de Janeiro
 Site: www.setape.com.br - E-mail: setape@setape.com.br

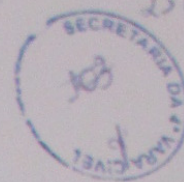
SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



INDICE

A. INTRODUÇÃO	
A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
A.1.1. LOCALIZAÇÃO	3
A.2. ZONEAMENTO	3
A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	5
A.3.1. RUA SEM DENOMINAÇÃO	7
A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO	7
A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
A.5. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO	7
A.6. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	8
B. AVALIAÇÃO	9
B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	10
C. METODOLOGIA	12
C.1. TRATAMENTO DE DADOS	12
C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	17
C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO	21
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO	22
D.1. VALOR DE MERCADO	22
D.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	22
E. VALORES	23
E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	23
E.2. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	23
F. ANEXOS	24
G. HOMOGENEIZAÇÃO	29
H. ELEMENTOS COLETADOS	30
I. LOCALIZAÇÃO DE ELEMENTOS	32



A. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, 12º andar, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pelo JGP Distressed Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados, procedeu à avaliação do imóvel localizado na Rua Sem Denominação, Distrito Industrial, Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, para fins de garantia, com data-base para Julho de 2012.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

A.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As informações contidas neste laudo são possivelmente do imóvel descrito na matrícula, pois não houve acompanhamento do proprietário para nos mostrar a localização, divisas e benfeitoria caso exista alguma.

A.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto do presente laudo, está possivelmente localizado na Rua sem denominação, Distrito industrial de Uberlândia Estado de Minas Gerais.

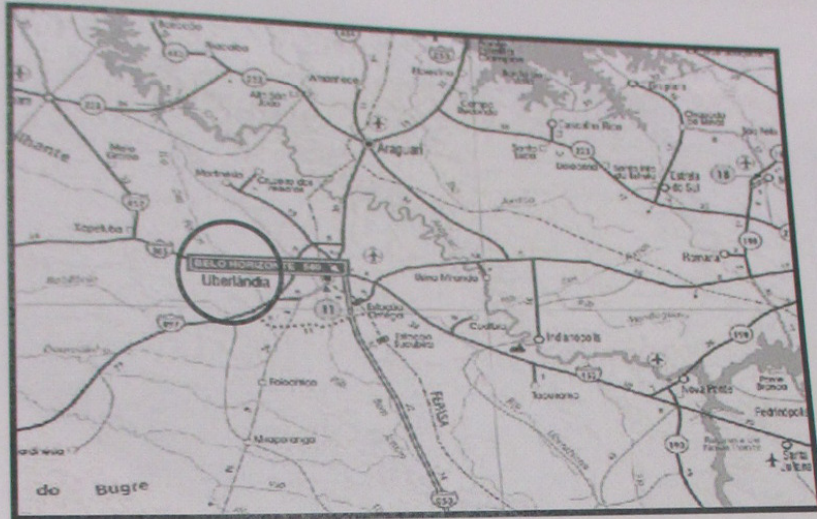
Esta nas proximidades do Rodoanel viário Ayrton Senna, próximo ao Aterro sanitário municipal, ETE de Uberlândia e Rio Uberabinha.

SETAPE

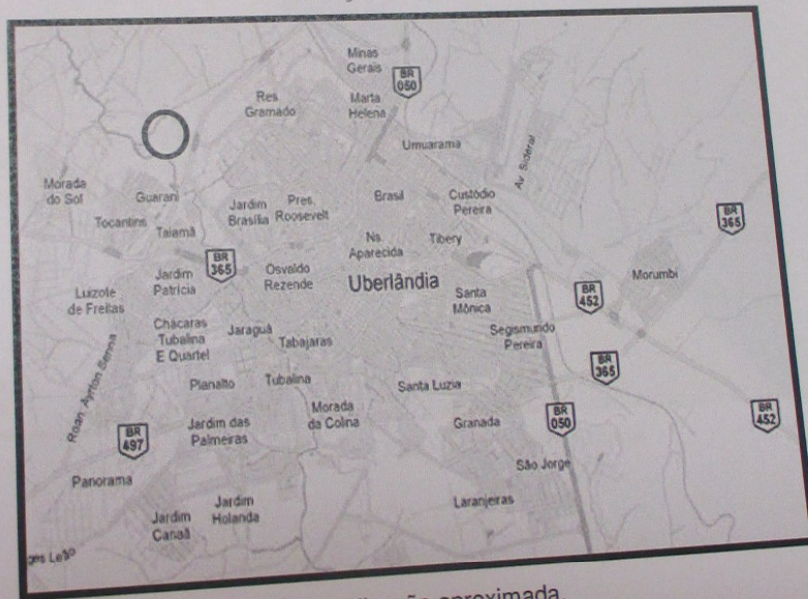
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



O Município de Uberlândia localiza-se na mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, na microrregião de Uberlândia, dista aproximadamente 556 quilômetros de Belo Horizonte capital do Estado, e limita-se com os Municípios de Araguari, Monte Alegre de Minas, Prata, Indianópolis, Uberaba, Veríssimo e Tupaciguara.



Localização de Uberlândia

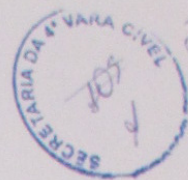


Localização aproximada.

Rua Paes Leme, 524 - 12º Andar - Conj. 121 - Edifício Passarelli - CEP - 05424-904
Tels (0xx11) 3817-2020 - Fax (0xx11) 3817-4329 - Filial: Rio de Janeiro
Site: www.setape.com.br - E-mail: setape@setape.com.br

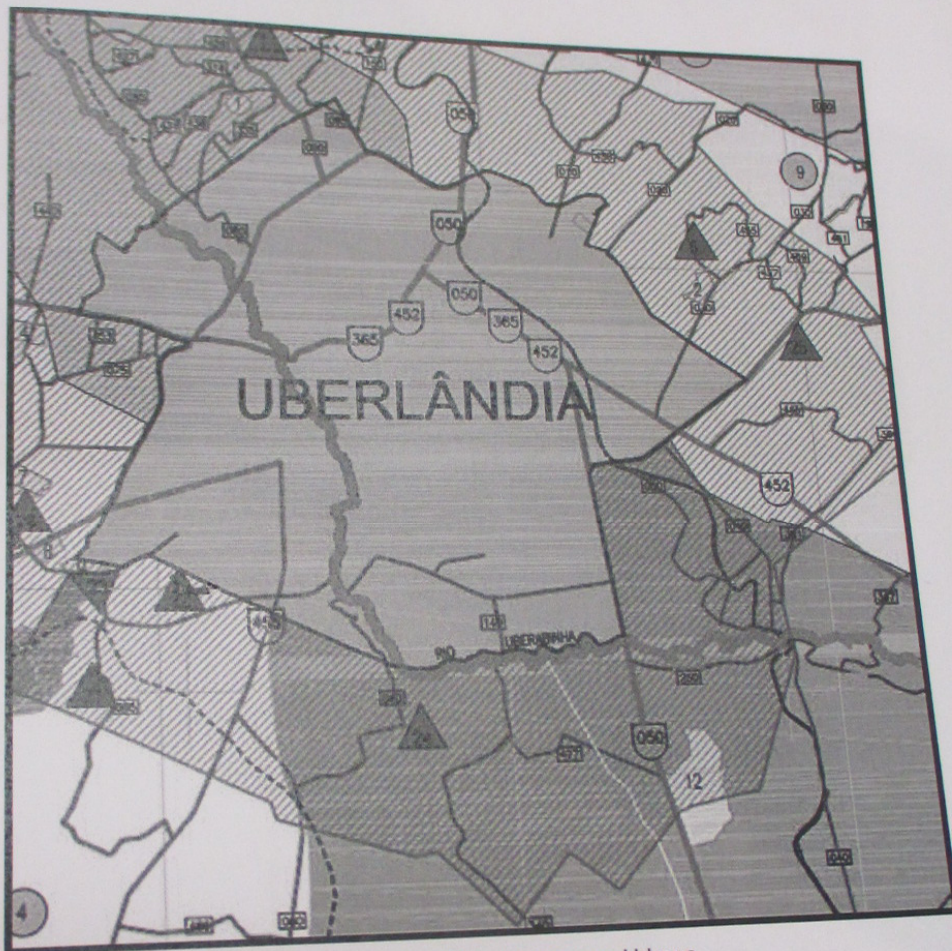
SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



A.2. ZONEAMENTO

O terreno de acordo com o Plano Diretor do Município de Uberlândia e pela Lei Complementar nº 245 de 30 de novembro de 2000, que dispõe sobre o parcelamento e zoneamento do uso e ocupação do solo do Município de Uberlândia, está enquadrado na - Zona Industrial.



Localização da MZU - Macrozona Urbana

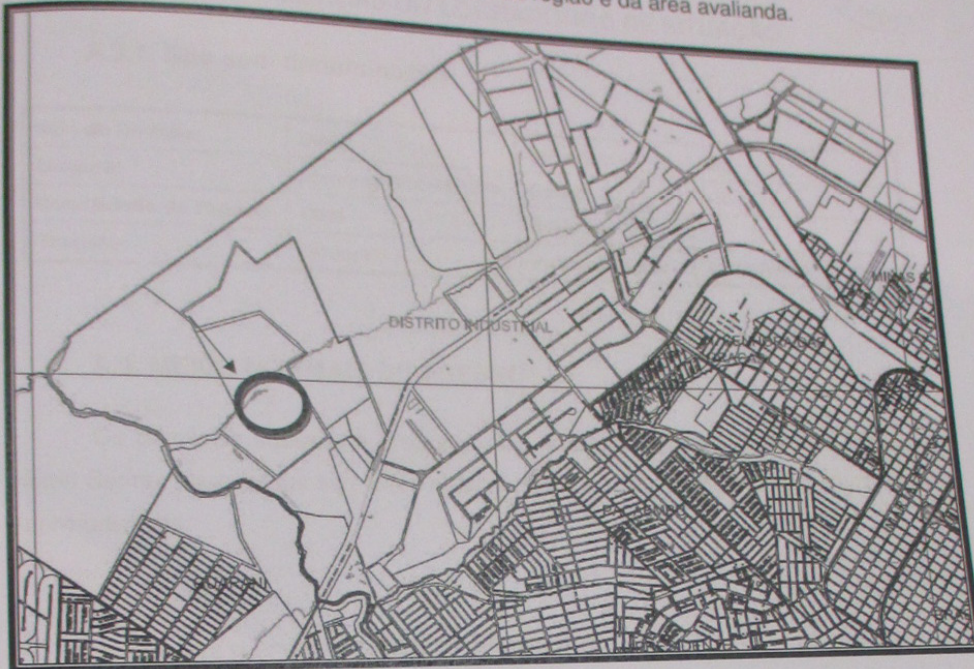
Rua Paes Leme, 524 - 12º Andar - Conj. 121 - Edifício Passarelli - CEP - 05424-904
Tels (0xx11) 3817-2020 - Fax (0xx11) 3817-4329 - Filial: Rio de Janeiro
Site: www.setape.com.br - E-mail: setape@setape.com.br

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

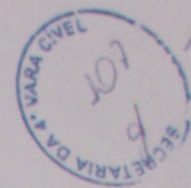
SECRETARIA DA 1ª VARA CÍVEL
JEB
1386

Segue o quadro referente ao zoneamento da região e da área avalianda.



LEGENDA	
■	Zona Central 1
■	Zona Central 2
■	Zona Estrutural
■	Zona Especial de Revitalização
■	Zona de Preservação Total
■	Zona de Preservação Parcial
■	Zona Industrial
■	Zona de Serviços
■	Zona Residencial 1
□	Zona Residencial 2
■	Zona de Proteção ao Aeroporto
■	Zona de Transição
■	Zona de Urbanização Específica
—	Setor de Vias Arteriais
—	Setor de Vias Coletoras
—	Perímetro Urbano

Rua Paes Leme, 524 - 12º Andar - Conj. 121 - Edifício Passarelli - CEP - 05424-904
Tels (0xx11) 3817-2020 - Fax (0xx11) 3817-4329 - Filial: Rio de Janeiro
Site: www.setape.com.br - E-mail: setape@setape.com.br



A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A.3.1. Rua sem denominação

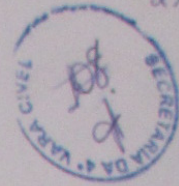
Mão de Direção:	Duas	Calçadas:	Não
Largura:	Aproximadamente 12 m	Guias:	Não
Quantidade de Pistas:	Duas	Sarjetas:	Não
Traçado:	Sinuoso	Pavimentação:	Asfalto/terra

A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Os principais acessos à área são pela Av. José Andraus Gassani e Rodoanel Airton Senna. Os acessos são feitos através de linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais.

A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Industrial e serviços
Densidade de Ocupação:	Media
Padrão Econômico:	Médio.
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, rede de comunicação, água.
Transportes Coletivos:	Ônibus
Equipamentos Comunitários:	Segurança, Lazer, Educação, Saúde
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de escoamento:	Bom
Principais Vias de Acesso:	Av. José Andraus Gassani e Roan. Ayrton Senna



A.5. DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Não tivemos o acompanhamento para que nos fosse indicado com exatidão a localização do imóvel.

Conforme informado pelo Sr. Ismauro, Departamento Agropecuário de Abastecimento da Prefeitura Municipal de Uberlândia, esta matrícula está em processo de descaracterização de área rural para urbana no setor industrial.

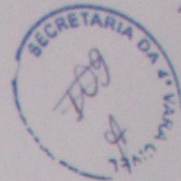
De acordo com o informado no local os imóveis na região descrita na matrícula, de propriedade da Araguaia Construtora, estão inseridos no Condomínio Industrial (conforme registro fotográfico). As pessoas que informaram sobre a localidade da região onde, provavelmente, está inserido o imóvel, solicitaram que não fossem divulgadas as suas identidades, pois se tratam de informações sigilosas.

De acordo com a documentação, o terreno possui formato irregular com área total de 8.091,30 m².

Os dados de registro do terreno foram extraídos de documento fornecido pela administração da empresa **JGP Distressed Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados**, conforme quadro abaixo:

Matrícula N°	Ficha N°	Cartório	Área m ²	Data
59.287	01	1° Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia – MG 2° Ofício de Registro de Imóveis Livro 2 Registro Geral	8.091,30	02/08/2011

Na matrícula consta como proprietária da Gleba C2 a empresa **Construtora Araguaia Minas LTDA**.



A.6. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

As informações foram obtidas durante uma busca nas proximidades, prefeitura e cartório de Uberlândia e informações contidas na documentação fornecida pelo contratante.

Pelo fato deste laudo não ter o conhecimento do proprietário, não fomos autorizados a entrar no local onde provavelmente está inserido o imóvel.

Para esta avaliação foi considerada a área de terreno apresentada em documentação fornecida pela empresa.

Também esta sendo considerado que o imóvel objeto desta avaliação não se trata de uma área de aterro ou área de extração de minério.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou utilização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

O laudo é considerado pela Setape - Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda. como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.



B. AVALIAÇÃO

NORMAS TÉCNICAS

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653 de 2001 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

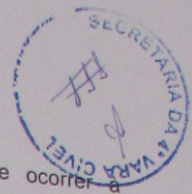
a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geográfico-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

2391



c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Fez-se uma pesquisa onde foram coletadas 4 (quatro) amostras, dos quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando, sendo este na possível localização analisada.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário da região é de R\$ 66,89/m², determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

C. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor do terreno adotaremos o "Método Comparativo de Dados de Mercado".

C.1. TRATAMENTO DE DADOS

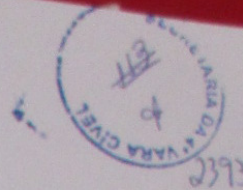
No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: permite homogeneizar os custos unitários em relação às testadas dos imóveis pesquisados com a testada do lote padrão estabelecido, através da relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

se: $F_p < (2 \times F_r)$

$$F.\text{Test.} = [(F_p/F_r)^{0,25}]$$

sendo:

Fp = frente projetada do terreno

Fr = 10,00 m

se: $F_p > (2 \times F_r)$

$$F.\text{Test.} = 1,19$$

FATOR PROFUNDIDADE: permite homogeneizar os custos unitários em relação às profundidades dos imóveis pesquisados com a profundidade do lote padrão estabelecido, através da relação entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para a determinada zona (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

se: $(0,5 \times P_{mi}) < P_e < P_{mi}$

$$F.\text{Prof.} = [(P_e/P_{mi})^{0,50}]$$

sendo:

Pe = relação entre a área e a frente projetada do terreno

Pmi = 20,00 m

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



se: $Pma < Pe < (2 \times Pma)$

F.Prof. = $[(Pma/Pe)^{0,50}]$

sendo:

Pe = relação entre a área e a frente projetada do terreno

Pma = 40,00 m

Obs.1: Para profundidades menores que $(0,5 \times Pmi)$ ou maiores que $(2 \times Pma)$, é mantido o fator profundidade obtido para esse limite, ou seja, o fator profundidade é igual a 0,71.

Obs.2: Em terrenos suscetíveis de incorporação por permissão legal e vocação econômica, a profundidade máxima (Pma) pode ir até três vezes a testada principal.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

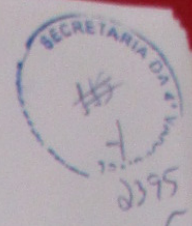
$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento ajustado junto ao mercado imobiliário local, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

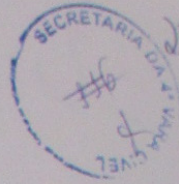
O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



FATOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: É um fator aplicado sobre o Valor de Mercado de um bem, num determinado momento e região, visando aumentar sua liquidez, abreviando o prazo para a realização do negócio, considerando que o vendedor encontra-se compelido a vender.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
aclive até 10%	0,95
aclive até 20%	0,90
aclive acima de 20%	0,85



2397

C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

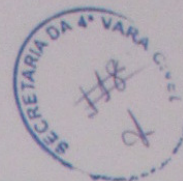
$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO (PARADIGMA)

Número de Elementos Coletados:	04
Número de Elementos Saneados:	04
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 66,89
Desvio Padrão:	12,72
Coefficiente de Variação:	19%
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 46,82
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 86,96
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 66,89
T. de Student:	1,6380

Intervalo de Confiabilidade (PARADIGMA)

Inferior (p/m ²):	R\$ 56,48	-16%
Superior (p/m ²):	R\$ 77,30	+16%

2399
SECRETARIA DA 4ª VARA
#9
2

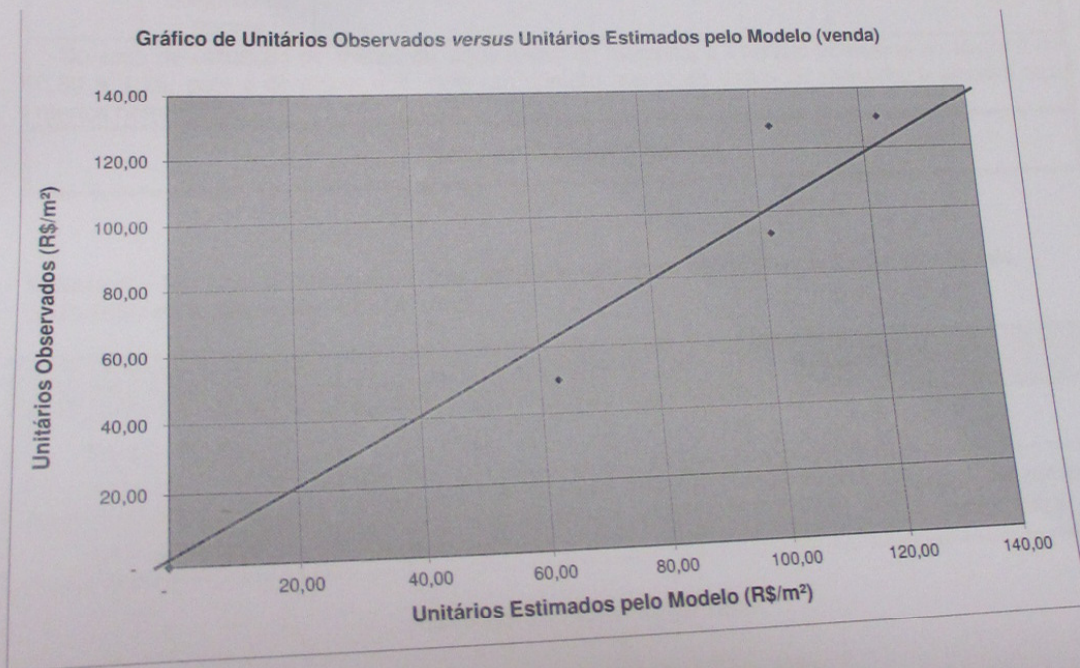
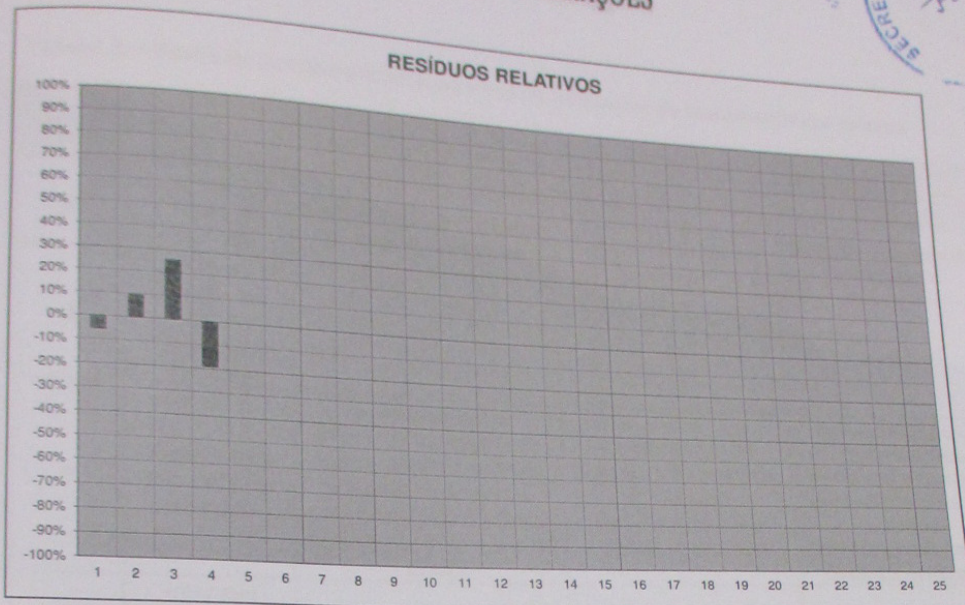


Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				
Total de Pontos: 5 pontos				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Total de Pontos: 5 pontos

Grau de Fundamentação Atingido: Grau I

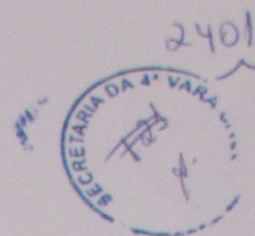


Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%
Nota: Observar subseção 9.1			

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade 32 %

Grau de precisão atingido Grau II

C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho é classificado como "Grau I" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau II" quanto à precisão do valor do terreno, com intervalo de confiabilidade de 32%, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

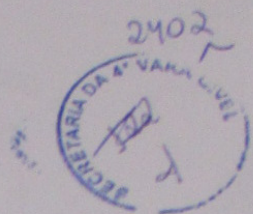
C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta:	Medio
Nível de Demanda:	Médio
Absorção:	Médio
Desempenho do Mercado Atual:	Médio

A pesquisa de mercado baseou-se em imóveis ofertados na região, porém como na região estão localizadas pedreiras e aterros sanitários, caso o imóvel esteja inserido em algum desses fatores, seu valor é NULO.

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO

D.1. VALOR DE MERCADO

DEFINIÇÃO: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, não estejam compelidas a realizar a negociação.

D.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

DEFINIÇÃO: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender.

E. VALORES

E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

A região onde provavelmente localiza-se o imóvel de propriedade de **CONSTRUTORA ARAGUAIA MINAS LTDA.**, situado na Rua Sem denominação Distrito Industrial, no município de Uberlândia, estado de Minas Gerais, com área de terreno de 8.091,30 m² é nesta data por nós estimado para valor de mercado em **R\$ 66,89/m² (sessenta e seis reais e oitenta e nove centavos o metro quadrado)**, considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, bem como inserido fora da área de pedreira e/ou aterro sanitário existentes na região, para data base Julho de 2012.

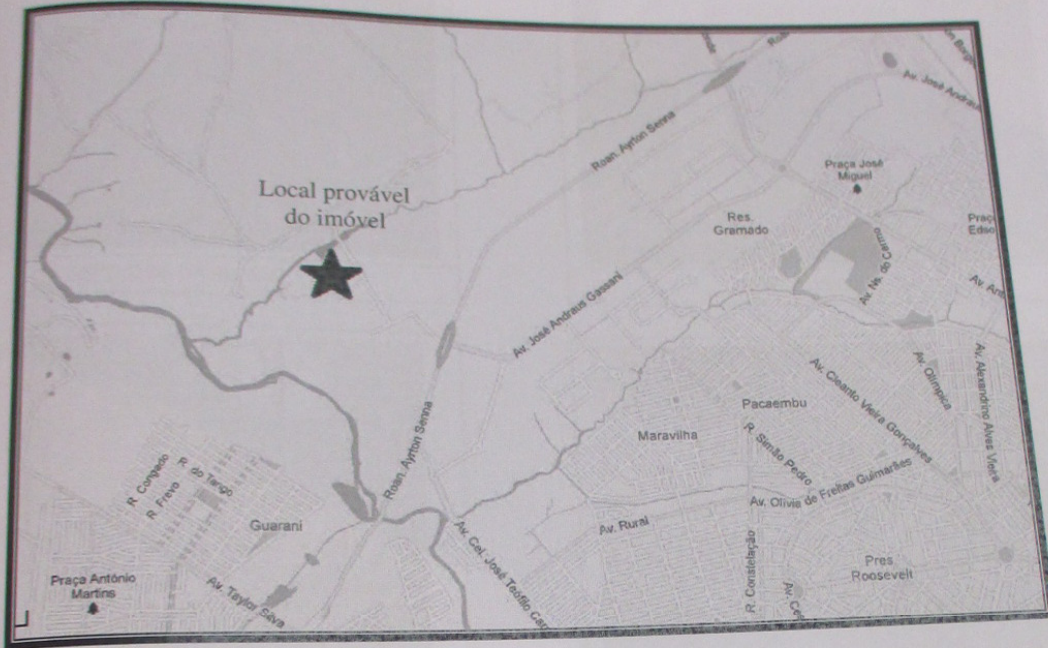
E.2. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

A região onde provavelmente localiza-se o imóvel de propriedade de **CONSTRUTORA ARAGUAIA MINAS LTDA.**, situado na Rua Sem denominação Distrito Industrial, no município de Uberlândia, estado de Minas Gerais, com área de terreno de 8.091,30 m² é nesta data por nós estimado para valor de liquidação forçada em **R\$ 33,45/m² (trinta e três reais e quarenta e cinco centavos o metro quadrado)**, considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, bem como inserido fora da área de pedreira e/ou aterro sanitário existentes na região, para data base Julho de 2012.

São Paulo, 20 de Julho de 2012.

F. ANEXOS

F.1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



F.2. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO



SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

2404
SECRETARIA DA 4ª VARA CÍVEL
JBS &

F.2.1 ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



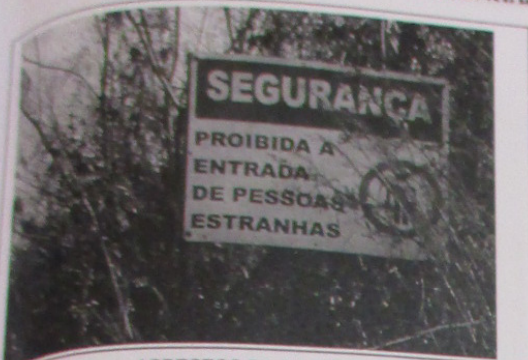
ASPECTOS DA REGIÃO

Rua Paes Leme, 524 - 12º Andar - Conj. 121 - Edifício Passarelli - CEP - 05424-904
Tels (0xx11) 3817-2020 - Fax (0xx11) 3817-4329 - Filial: Rio de Janeiro
Site: www.setape.com.br - E-mail: setape@setape.com.br

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

2405
SECRETARIA DA 4ª VARA CÍVEL
12/06
+



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



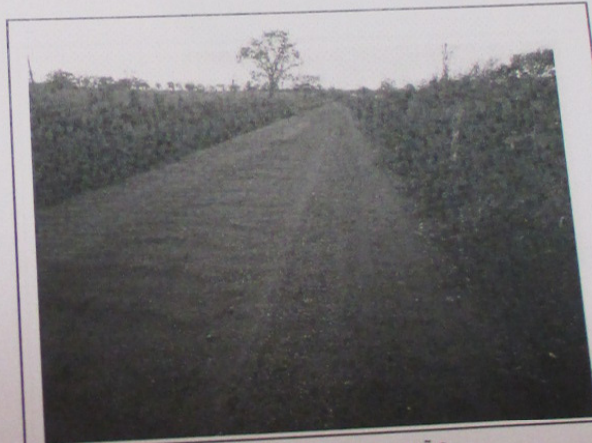
ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



2406



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



2407
✓



ASPECTOS DA REGIÃO



ASPECTOS DA REGIÃO

G. HOMOGENEIZAÇÃO -

Nº	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Topog.	Fator Aproveit	Fator Superf.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zoneam.	Fator Homog.	Unitário Homogen.
1	130,00	0,80	104,00	1,00	1,00	1,00	0,93	0,75	1,00	0,68	70,72
2	93,04	0,90	83,74	1,00	1,00	1,00	0,98	0,75	1,00	0,73	61,13
3	50,00	0,90	45,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,00	1,00	1,18	53,10
4	127,48	0,90	114,73	1,00	1,00	1,00	0,97	0,75	1,00	0,72	82,61

Limite Inferior	46,82
Média Aritmética	66,89
Limite Superior	86,96
Número de Elementos	4
Elementos "Dentro"	4
Elementos "Fora"	0
Média Saneada	66,89



H. ELEMENTOS COLETADOS
COMPARATIVO 01

Endereço:	Av. José Andraus Gassani			Estado:	MG
Bairro:	Distrito Industrial			Opção:	Uberlândia
Tipo:	Terreno Livre			Testada:	Venda
Área do Terreno:	6.000,00 m ²	Área Construída:	-	Superfície:	60,00 m
Topografia:	Plano			Estado de Conservação:	Seca
Idade Aparente:	-			Valor p/m²:	R\$,00
Valor Solicitado:	R\$ 780.000,00			Data:	Julho/12
Situação:	Oferta			Telefone	34-9164-0207
Informante:	Imobiliária	Contato	Vanessa		



COMPARATIVO 02

Endereço:	Av. José Andraus Gassani			Estado:	MG
Bairro:	Distrito Industrial			Opção:	Uberlândia
Tipo:	Terreno com benfeitoria			Testada:	Venda
Área do Terreno:	7.500 m ²	Área Construída:	2.000,00	Superfície:	75,00
Topografia:	Plano			Estado de Conservação:	Seca
Idade Aparente:	15 anos			Valor p/m²:	Regular
Valor Solicitado:	R\$ 1.700.000,00			Data:	R\$ 161,54
Situação:	Oferta				Julho/12
Informante:	Imobiliária	Contato	Vanessa	Telefone	34-9164-0207

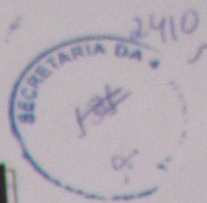


COMPARATIVO 03

Endereço:	Av. José Andraus Gassani				
Bairro:	Uberlândia		Estado:	MG	
Tipo:	Terreno Livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	30.000,00 m ²	Área Construída:	-	Testada:	12
Topografia:	Plano		Superfície:	Seca	
Idade Aparente:	-		Estado de Conservação:	-	
Valor Solicitado:	R\$1.500.000,00		Valor p/m²:	R\$,89	
Situação:	Vendido		Data:	Julho/12	
Informante:	Imobiliária	Contato	Telefone		
	Multi imobiliária	Fatima Assis	34-3239-7102		

COMPARATIVO 04

Endereço:	Av. José Andraus Gassani				
Bairro:	Distrito Industrial		Estado:	MG	
Tipo:	Terreno livre		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	7.060,00 m ²	Área Construída:	-	Testada:	60,00
Topografia:	Plano		Superfície:	Seca	
Idade Aparente:	-		Estado de Conservação:	-	
Valor Solicitado:	R\$900.000,00		Valor p/m²:	R\$ 250,00	
Situação:	Oferta		Data:	Julho/12	
Informante:	Imobiliária	Contato	Telefone		
	Rotina Imobiliária	Silvana	34-3239-5000		



I. LOCALIZAÇÃO DE ELEMENTOS

SETAPE
ENGENHARIA DE MALIAÇÕES



Rua Paes Leme, 524 - 12º Andar - Conj. 121 - Edifício Passarelli - CEP - 05424-904
Tels (0xx11) 3817-2020 - Fax (0xx11) 3817-4329 - Filial: Rio de Janeiro
Site: www.setape.com.br - E-mail: setape@setape.com.br

SECRETARIA DA FUND. DE ENGENHARIA DE MALIAÇÕES
311

Tepedino Migliore Berezowski

Advogados

Ricardo Tepedino
Alfredo Migliore
Aluisio Berezowski
Bruno Poppa
Kerlma Moraes Watanabe
Claudia Regina Figueira
José Eduardo Tavanti Júnior
Daniel Pentecado de Castro
Luiz Guilherme Martins Costa

Marina Mendes
Rodolfo Fontana
Claudia Grappi Costa

Consultor
Romeu Ricupero

2561

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS DA
COMARCA DE SÃO PAULO-SP

Processo nº 0022914-45.2011.8.26.001

SP1 3.11.1-PINHEIROS(S) 24-60-2015 16:29 000215 1/2

JGP DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, nos autos da ação de execução de título executivo extrajudicial que junto a esse MM. Juízo, move contra ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA. e outros, com fundamento no artigo 689-A do Código de Processo Civil e no Provimento do CSM nº 1625/2009, vem, por seus advogados abaixo assinados, requerer a indicação do sistema de Alienação Judicial Eletrônica da MegaLeilões – Gestor Judicial: www.megaleiloes.com.br, com endereço na Alameda Franca nº 580 – Jardim Paulista – São Paulo - SP, CEP: 01422-002, telefone (11) 3149-4600, presidido pelo leiloeiro oficial, Sr. Fernando José Cerello G. Pereira, autorizado e credenciado pela JUCESP sob nº 844, para realizar a hasta pública eletrônica dos bens penhorados nestes autos e abaixo listados, inclusive com seu valor atualizado, na forma determinada por esse MM. Juízo:

Imóvel	Valor atribuído pela devedora – Base: Julho/2012	Valor atualizado – Base: Agosto/2015
59.287, 2º ORI Uberlândia	R\$ 485.000,00	R\$ 604.976,20

Tel 11 3149.2300 Fax 11 3149.2301
Av. Paulista, 283 - 9º andar. São Paulo/SP 01311-000
www.tepedinoadvogados.com

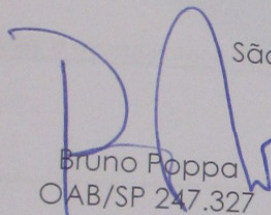
20.344, 2º ORI Uberlândia	R\$ 3.640.000,00		
91.399, 2º ORI Uberlândia	R\$ 280.000,00		R\$ 4.540.440,00
39.599, 1º ORI Uberlândia	R\$ 1.200.000,00		R\$ 349.264,61
			R\$ 1.496.848,35

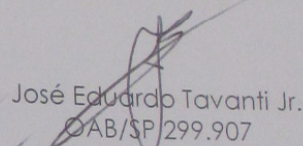
2902

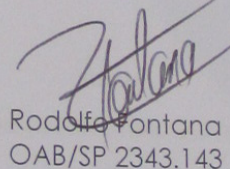
Informa, por oportuno, que o gestor judicial MegaLeilões, encontra-se devidamente habilitado junto a esse e. Tribunal, conforme publicação no D.J.E dia 20/08/2012.

Requer, ainda, em conformidade com o referido provimento, sejam autorizados: (i) a venda de bens imóveis, livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, §Único, do Código Tributário Nacional; (ii) o pagamento da comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance e; (iii) o prazo de 24 horas para depósito do lance vencedor, a partir do encerramento do pregão.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 24 de agosto de 2015


Bruno Poppa
OAB/SP 247.327


José Eduardo Tavanti Jr.
OAB/SP 299.907


Rodolfo Fontana
OAB/SP 2343.143