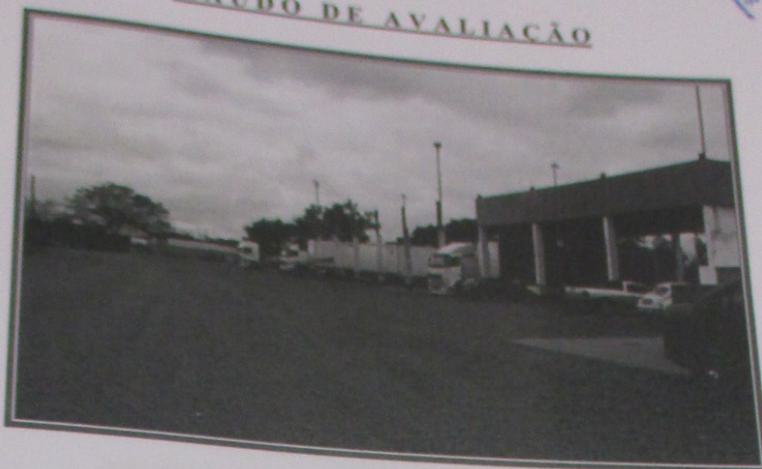




## LAUDO DE AVALIAÇÃO



1. **INTERESSADO:**  
BANCO PINE S/A.
  
2. **PROPRIETÁRIO:**  
ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA.
  
3. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

Tipo do bem: Área industrial com benfeitorias.

Descrição sumária do bem: Ampla área industrial com benfeitorias, localizada na Avenida José Andraus Gassani nº 4.000, fundos para a Avenida Ramiro Pedrosa, quadra 04 do Distrito Industrial, em Uberlândia (MG).

Área do terreno: 30.322,00 m<sup>2</sup>.

Área construída: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

Ocupante do imóvel: Locatário.





4. **FINALIDADE:**

Determinar o valor do imóvel para efeito de garantia.

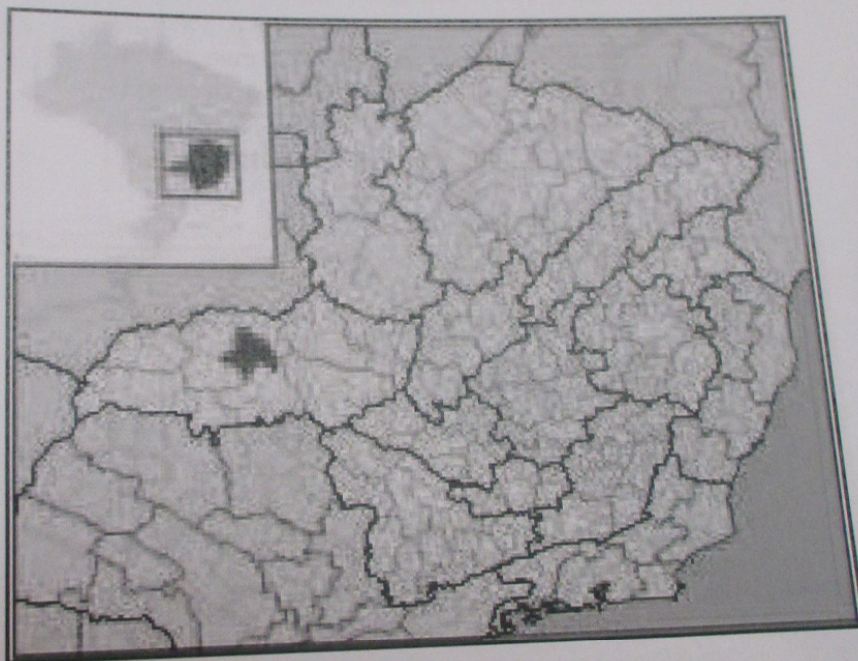
5. **VISTORIA:**

Data: 05.10.2011

Informações obtidas conforme item 7.1.3 da NBR-14.653-2:

5.1 **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

O município de Uberlândia, região conhecida como Triângulo Mineiro, dista cerca 560 km de Belo Horizonte (MG) e 590 km de São Paulo (SP). Sua topografia é levemente ondulada, área de 4.115,82 km<sup>2</sup> e população de 611.903 habitantes. Os melhoramentos públicos são os mesmos da maioria das cidades brasileiras: rede de energia elétrica, rede de telefone, rede de água, esgotos, águas pluviais, pavimentação, iluminação pública, meios normais de transportes coletivos, coleta de lixo domiciliar, correio e etc. A região do imóvel avaliando é de ocupação industrial com alguns imóveis residenciais no entorno, sem tendência de modificações à médio prazo.





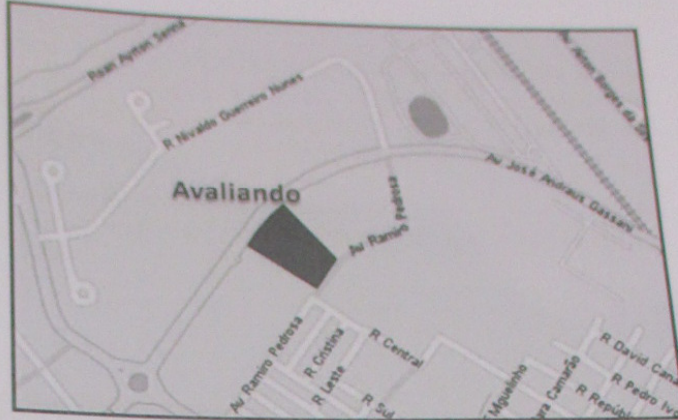


2446

5.2 **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

5.2.1 - Localização:

Ampla área industrial com benfeitorias, localizada na Avenida José Andraus Gassani nº 4.000, fundos para a Avenida Ramiro Pedrosa, quadra 04 do Distrito Industrial, em Uberlândia (MG).



5.2.2 - Terreno:

Apresenta formato irregular, topografia plana, infraestrutura de frente completa, frente para 2 vias, com as seguintes dimensões:

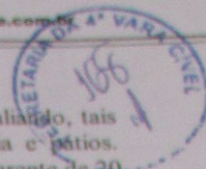
- Frente para a Av. José A. Gassani: 153,00 m;
- Frente para a Av. Ramiro Pedrosa: 108,55 m<sup>2</sup>;
- Laterais: 231,00 m;
- Área de terreno: 30.322,00 m<sup>2</sup>.

Imagem de satélite (novembro de 2010 - Google):





2447



5.2.3 - Construção:

Existem diversas edificações no interior do avaliado, tais como: escritório, galpões, coberturas, portaria e pátios. Possui estado de conservação regular, idade aparente de 20 anos e área total construída estimada em 1.000,00 m<sup>2</sup>. Vide foto no anexo 03.

5.2.4 - Documentação:

Não foram fornecidas quaisquer documentação do imóvel avaliando. Porém conforme informações o imóvel está registrado sob a matrícula 20.344 pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia (MG).

5.2.5 - Legislação urbana incidente:

Imóvel dentro da zona urbana do município de Uberlândia (MG).

6. **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O mercado imobiliário de áreas e galpões no município de Uberlândia, apresenta considerável número de ofertas e comportamento estável. Existem tendências de valorização em médio a longo prazo. Considerando porte, padrão, localização e o mercado local, podemos classificar o imóvel como de BAIXA liquidez.

7. **METODOLOGIA EMPREGADA:**

Direto comparativo de dados de mercado, conforme a NBR 14.653-2. Foi utilizado o Método Direto através do Processo Inferencial, por julgarmos que permite conferir maior consistência à manifestação do valor, que baseia-se em amostras acidentais, onde examinam-se diversas funcionais lineares (transformadas ou não) através do estudo das correlações pelo Método dos Mínimos Quadrados, do que se elege a função que melhor explica o comportamento do fenômeno. Pelo processo de adição de variáveis paramétricas, identifica-se até que ponto elas contribuem para caracterizar o modelo, delineado como uma função matemática inferida, que em seguida é submetido a uma série de testes estatísticos, de forma a se poder admiti-lo válido para predições inseridas no intervalo amostral, sob condições de probabilidades. Aplicativo utilizado: TS-SISREG, da Tecsys Engenharia Ltda, Versão 1.3.5.



2448  
SECRETARIA DA 4ª VARA CIVIL  
10/10/11

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS UTILIZADOS

8.1 - Período da pesquisa: 04.10.2011 a 17.10.2011. Vide Anexo 01.

8.2 - Tratamento dos dados do terreno: estatística inferencial conforme Anexo 02.

8.3 - Números de dado de mercado pesquisados: 22

8.4 - A pesquisa foi direcionada para imóveis similares ao avaliando. Os valores registrados foram obtidos através de uma simulação de negociação com o objetivo de atingir o mais próximo possível o valor de mercado.

8.5 - Variáveis consideradas para o tratamento estatístico:

Valor Unitário - Valor unitário do total do imóvel em relação a área de terreno (R\$/m²);

Área de terreno - variável quantitativa procurando explicar a variação do valor unitário em função da área de terreno (m²);

Área Construída - variável quantitativa procurando explicar a variação do valor unitário em função da área construída (m²);

Local - Variável independente, código alocado, identificando a localização do imóvel: 1 - Imóvel em local de baixa valorização imobiliária; 2 - Imóvel em local com média valorização imobiliária; 3 - Imóvel em local com alta valorização imobiliária.

8.6 - O modelo matemático que se ajustou, com a utilização de regressão múltipla foi:

$$\text{Valor Unitário} = 166,276155 \times \text{Área de terreno}^{-0,257978} \times e^{(0,000191 \times \text{Área Construída})} \times e^{(1,065404 \times \text{Local})}$$

8.7 - As significâncias dos regressores e da equação apresentaram-se inferiores a 10% bicaudal. A correlação atingida foi de 0,93 e o coeficiente de determinação ajustado  $r^2 = 0,83$ .

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

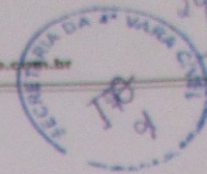
9.1 - Fundamentação:

**Grau II**, de acordo com o item 9.2.1 da NBR 14653-2, edição de 31.05.2004.

9.2 - Precisão:

**Grau II**, de acordo com o item 9.2.2 da NBR 14653-2, edição de 31.05.2004.





10. **DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:**

Com base na equação do item 8.6, o valor de avaliação do imóvel será:

V = Valor de Mercado

V = Área de terreno x Valor Unitário

V = 30.322,00 m<sup>2</sup> x R\$ 92,50 (valor unitário adotado pela média entre o limite inferior e o valor médio do cálculo inferencial por julgamos o mais próximo do valor de mercado).

V = R\$ 2.804.785,00

V = R\$ 2.800.000,00

Para liquidação forçada o valor de avaliação será conforme cálculo financeiro para valor presente, considerando-se a taxa anual de 12,00 % e que a venda ocorra após 18 meses, resultando em R\$ 2.311.436,89.

11. **CONCLUSÃO:**

Resultado da avaliação:

Valor de mercado:

**R\$ 2.800.000,00 (DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS).**

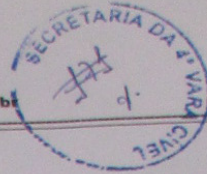
Valor de liquidação forçada:

**R\$ 2.310.000,00 (DOIS MILHÕES E TREZENTOS E DEZ MIL REAIS).**

12. **OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:**

- A presente avaliação baseia-se no pressuposto de que o imóvel será entregue sem ônus ou gravames e com a documentação devidamente analisada pela área jurídica. Qualquer alteração que redunde em fração ideal do imóvel implicará na revisão do valor de avaliação.





13. **ENCERRAMENTO:**

- Anexos: 01 – Pesquisa de dados
- 02 – Tratamento dos dados e memorial de cálculos
- 03 – Fotografias do avaliando
- 04 – Documentação

Data do laudo: 17/10/2011  
Local: São Paulo (SP)

Empresa: **SEND SERVICE E ENGENHARIA LTDA**  
C.N.P.J. 01.747.135/0001-88 CREA 0490789

---

JOÃO BATISTA RUELA JÚNIOR  
Engenheiro Civil  
Crea SP 5061895460



# 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](http://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](http://www.tepedinoadvogados.com)



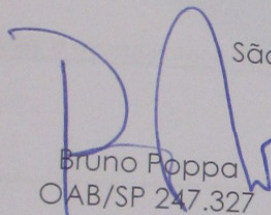
20.344, 2º ORI Uberlândia	R\$ 3.640.000,00		
91.399, 2º ORI Uberlândia	R\$ 280.000,00		R\$ 4.540.440,00
39.599, 1º ORI Uberlândia	R\$ 1.200.000,00		R\$ 349.264,61
			R\$ 1.496.848,35

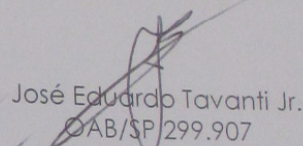
2902

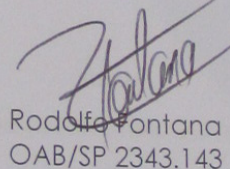
Informa, por oportuno, que o gestor judicial MegaLeilões, encontra-se devidamente habilitado junto a esse e. Tribunal, conforme publicação no D.J.E dia 20/08/2012.

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