

SETAPE

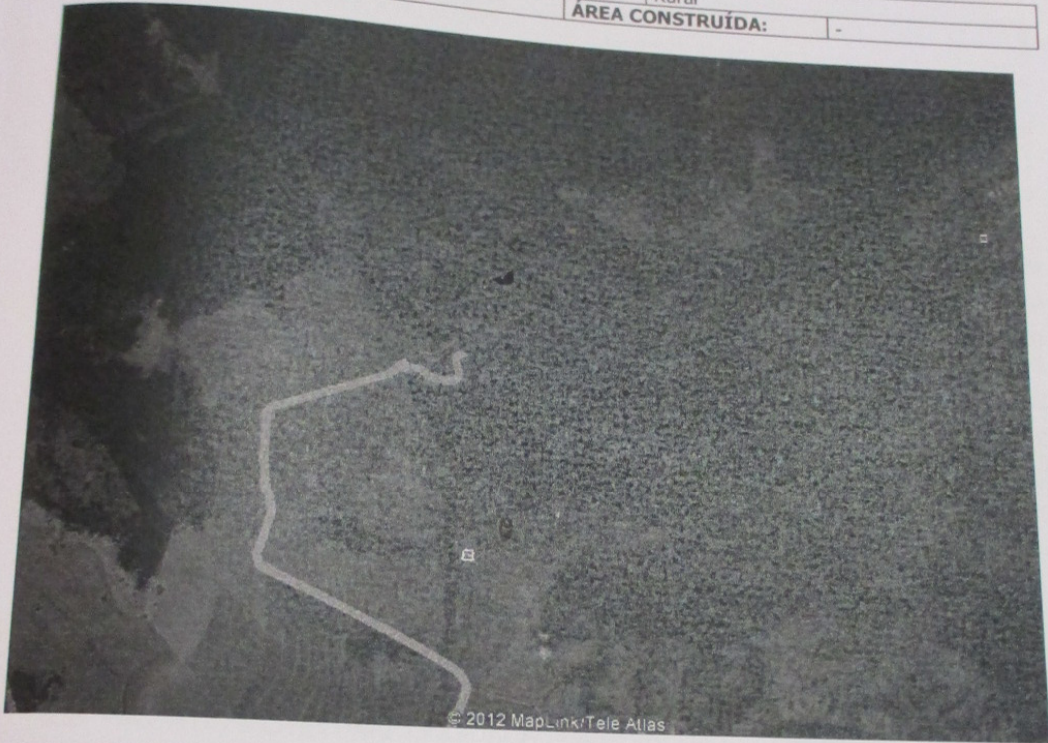
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 42.902 / 60.892
JULHO DE 2.012

SOLICITANTE	JGP DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
PROPRIETÁRIO	ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA.
LOGRADOURO	Estrada de servidão
BAIRRO	Fazenda Santa Vitoria
CIDADE:	Uberlândia
UF:	MG

TIPO:	Sítio	USO:	Rural
ÁREA DO TERRENO:	13,5805 há	ÁREA CONSTRUÍDA:	-



FINALIDADE:	Garantia
DATA BASE:	Julho de 2012

VALOR DE MERCADO:	R\$ 419.000,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO:	R\$ 209.000,00

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	4
A.3.1. RODOVIA COMUNITARIA NEUZA REZENDE	4
A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO	4
A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
A.5. DESCRIÇÃO GERAL DAS TERRAS	5
A.6. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	5
A.7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	5
A.7.2. TOPOGRAFIA	6
A.7.3. HIDROGRAFIA	6
A.7.4. OCUPAÇÃO	6
A.7.5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL	7
A.7.5.1. DOCUMENTAÇÃO	7
A.7.5.1.2. CÁLCULO DO PASSIVO AMBIENTAL – RESERVA LEGAL E APP (ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE)	7
A.8.6. CAMINHOS INTERNOS	7
B. AVALIAÇÃO	10
B.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS	10
B.2. RESUMO DE VALORES	11
C. METODOLOGIA	12
C.1. TRATAMENTO DE DADOS	12
C.1.1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	15
C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO	20
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	21
D.1. VALOR DE MERCADO	21
D.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	21
E. VALORES.....	22
E.1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	22
E.2. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO PARA VENDA	22
G. HOMOGENEIZAÇÃO	27
H. ELEMENTOS COLETADOS	28
I. LOCALIZAÇÃO DE ELEMENTOS:	29



A. INTRODUÇÃO

SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada por **JGP Distressed Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados**, procedeu à avaliação do imóvel localizado na Estrada de Servidão, Fazenda Santa Vitoria, no Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, para finalidade de Garantia, com data base para Julho de 2.012.

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

Não há precisão nas informações contidas neste laudo, pois não houve acompanhamento do proprietário para nos mostrar a localização, divisas e benfeitoria caso exista alguma. O acesso ao imóvel se deu através das coordenadas mencionadas na matrícula.

A.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto do presente laudo, se constitui de um Sítio, que se situado na Estrada de Servidão, Fazenda Santa Vitoria, no Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais.

Partindo do Rodoanel Ayrton Senna, entrar na Rodovia comunitária Neuza Rezende até o distrito de Cruzeiro dos Peixoto, onde se roda 3 km até uma estrada de terra que tem como ponto de referencia o campo de futebol da comunidade. À partir daí, 12 km por terra.

A.2. ZONEAMENTO

O imóvel se localiza em zona rural de acordo com o Plano Diretor do Município de Uberlândia, Minas Gerais.

A.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A.3.1. RODOVIA COMUNITARIA NEUZA REZENDE

Mão de Direção:	Dupla	Calçadas:	Não
Largura:	Aproximadamente 15 m	Guias:	Não
Quantidade de Pistas:	Uma	Sarjetas:	Não
Traçado:	Sinuosa	Pavimentação	Asfáltica

Obs.: As descrições acima mencionadas referem-se, ao trecho onde está localizado o imóvel.

A.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Pela própria Rodovia comunitária trafegam algumas linhas intermunicipais de ônibus.



A.4.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Rural
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Transportes Coletivos:	Ônibus municipais
Intensidade de Tráfego:	Baixa
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Pólos de Influência:	Uberlândia e Araguari.
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Comunitaria Neuza Rezende.

A.5. DESCRIÇÃO GERAL DAS TERRAS

As terras possui formato irregular, topografia suave ondulada, com 13,5805 ha de área total cujas descrições dos limites e confrontações esta em cópia da anexa da Matrícula nº 91.399, obtida junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia, MG, Registro Geral – Livro Nº 02, Fichas 01 e 02, com data de 02 de Agosto de 2011.

A.6. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

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

Não tivemos o acompanhamento para que nos fosse indicado à exatidão do imóvel.

Pelo fato deste laudo não ter o conhecimento do proprietário, não fomos autorizados a entrar no local.

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 comercialização.

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 exceto estimativas "in loco" para as benfeitorias e construções.

O laudo é considerado pela Setape - Serviços Técnicos de Avaliação 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.

A.7. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

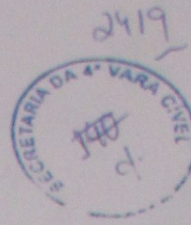
O exame aparente do solo indica a presença de um latossolo vermelho amarelo, textura arenosa, fertilidade média, com média exigência de fertilizantes, necessitando de práticas moderada para sua conservação quanto à erosão, sem limitação quanto ao uso de máquinas e implementos. Conforme Tabela de Norton, de Classe de Capacidade de Uso do Solo, a propriedade enquadra-se como Classe III.

A.7.2. TOPOGRAFIA

Aparentemente o imóvel apresenta em sua totalidade relevo Suave Ondulado.

A.7.3. HIDROGRAFIA

A propriedade não é servida por nascentes córregos ou rios.



A.7.4. OCUPAÇÃO

Não temos informação sobre a área de mata e Reserva Legal.

A.7.5. ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

Na homogeneização utilizamos elementos comparativos considerando o aproveitamento real físico, não sendo possível a análise da existência ou não de passivo ambiental. Por este motivo cabe ao interessado descontar ou não o valor do passivo apurado no valor de mercado do imóvel.

A.7.5.1. DOCUMENTAÇÃO

Em documentação anexa, matrícula relacionada no item A.6, verificamos a não existência de averbação de Reserva Legal que conforme exigência para a região é de 20%.

**A.7.5.1.2. CÁLCULO DO PASSIVO AMBIENTAL – RESERVA LEGAL E APP
(ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE)**

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3 foi considerado aproveitamento de 80% visto existir mata nativa – Reserva Legal, APP, a qual foi ponderada para a obtenção do valor unitário das terras.

Parâmetros para o cálculo do potencial do passivo ambiental

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

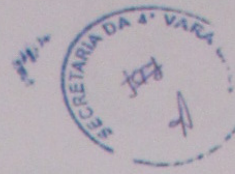


Tabela 1: Exigências quanto à Reserva Legal

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Outras regiões do país	Demais biomas	20%

*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

Tabela 2: Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente

Local	APP necessária	
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água,	Largura do rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
> 600 m	500 m de cada lado	
Ao redor de nascentes e olhos d'água	50 m de raio	
Topo de morros, serras, montanhas		
Encostas com declive superior a 45 graus (100% de declive)	Toda a área	

Para o cálculo do passivo ambiental de acordo com equação abaixo temos:

$$\text{Passivo Ambiental} = \text{Passivo RL (ha)} + \text{Passivo APP (ha)} \times \text{R\$ } 7.595,14^1$$

Cálculo do Passivo de Reserva Legal (RL) (ha)

Exigência para a região do imóvel avaliando	20% ou 2.72 ha
Área de reserva	Não informado
Déficit de Reserva Legal	Não informado

¹ O Laboratório de Ecologia e Restauração Florestal, do Departamento de Ciências Biológicas da ESALQ/USP estima que o custo de recuperação de um hectare de mata nativa e de R\$ 7.595,14, desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.



Cálculo do Passivo de APP – Área de Preservação Permanente (ha)

Não foi realizada vistoria interna a propriedade, portanto não verificou-se se o imóvel é servido por nascentes, correços ou açudes, assim não podemos atestar se existe déficit de passivo ambiental para APP.

$$\text{Passivo Ambiental} = 00,00 \text{ ha} + 00,00 \text{ ha} \times \text{R\$ } 7.595,14^1 = \text{R\$ } 00,00$$

Conforme características anteriormente mencionadas não ha como calcular o Passivo Ambiental para Reserva Legal.

A.8.6. CAMINHOS INTERNOS

Conforme imagens de satélite, estima-se que a propriedade é servida por carreadores.

B. AVALIAÇÃO

NORMAS TÉCNICAS

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte III 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 DAS TERRAS

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.

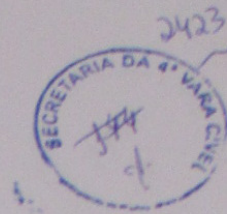
O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes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

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geossócio-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



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

Em se tratando de uma região com características próprias, não há variedade de oferta de terras nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas 04 (quatro) amostras, dos quais todas foram criteriosamente analisadas e selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário da gleba de terra é de R\$ 30.850,67 / ha, determinado em cálculos em anexo na determinação de Valores Unitários.

Área Total das Terras 13,5805 ha

Valor Total das Terras para Mercado R\$ 418.968,00

B.2. RESUMO DE VALORES

Descrição	Unitário (R\$/ha)	Valor de Mercado (R\$)	Fator Deságio	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Terras	30.850,67	418.968,00	0,50	209.484,00



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

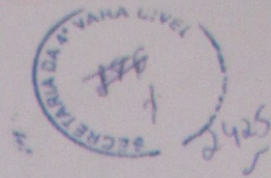
No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-3, 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% a 20% 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 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.

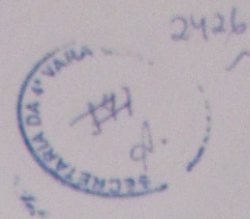
FATOR SUPERFÍCIE: É o fator utilizado para corrigir a diferença entre terrenos de superfície seca e terrenos suscetíveis à eventuais inundações ou alagamentos, brejoso, alagadiço, permanentemente alagado.

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 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.

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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

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

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

FATOR CLASSE USO DO SOLO: Para a avaliação das terras utilizou a Tabela de Norton de classe de capacidade de uso das terras e seu valor relativo em gerar renda.

Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe.

Classe de Uso	Critério	Escala de Valor %
I.	renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II.	renda líquida da agricultura sujeita as despesas com práticas conservacionistas simples	95
III.	Renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75
IV	renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteiro tipo médio)	55
V	renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	50
VI	renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40
VII	renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20

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 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.

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

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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 sancada

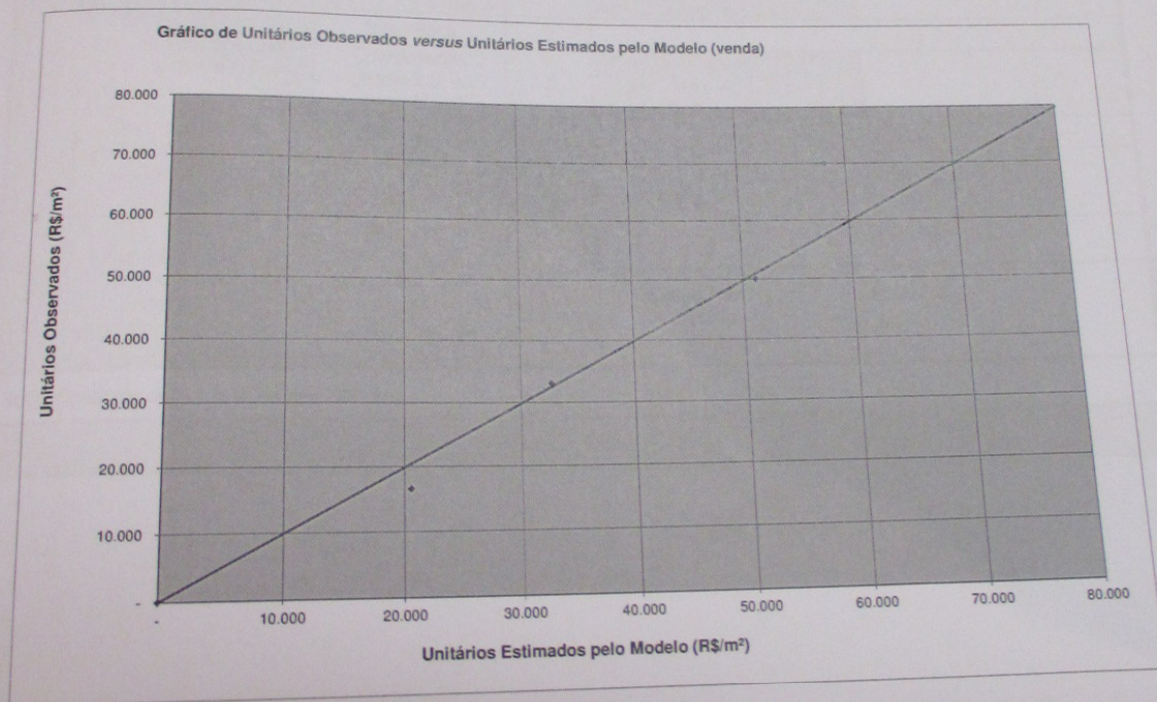
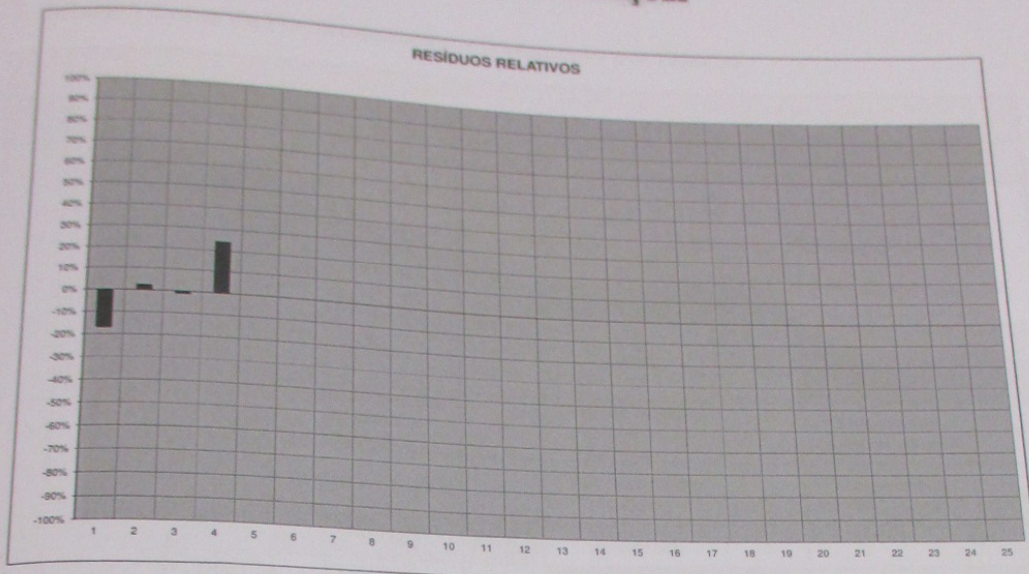
S = desvio padrão



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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS TERRAS		
Número de Elementos Coletados:	04	
Número de Elementos Saneados:	04	
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 30.850,67	
Desvio Padrão:	5.055,31	
Coefficiente de Variação:	16%	
Limite Inferior (p/ha):	21.595,47	
Limite Superior (p/ha):	40.105,86	
Média Saneada (p/ha):	30.850,67	
T. de Student:	1,6380	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior (p/ha):	R\$ 26.710,37	-16%
Superior (p/ha):	R\$ 34.990,96	+16%

AVALIAÇÃO DAS TERRAS	
Área das Terras:	13.5805 ha
VALOR DE MERCADO	
Unitário Saneado (p/ha):	R\$ 30.850,67
Valor das Terras:	R\$ 418.968
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior:	R\$ 362.741,00
Superior:	R\$ 475.195,00



SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



2431

Tabela - Graus de Fundamentação - Tratamento por Fatores

Item	Especificação das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são acumulativos					
		Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9	-	-
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	3	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1	-	-
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a:	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento planialtimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planialtimétrico	2		

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

Total de Pontos: 55

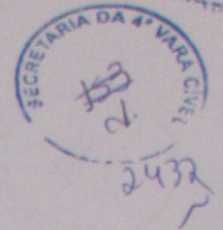


Tabela — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

Descrição	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite mínimo	35	70	100

Nota: Observar 9.2 desta norma

Tabela - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%

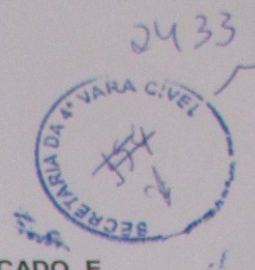
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma

C.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com intervalo de confiabilidade de 26%, conforme as exigências definidas na NBR 14653-3:2004.

C.3. SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta:	Médio
Nível de Demanda:	Baixo
Absorção:	Médio
Desempenho do Mercado Atual:	Normal



D. CRITÉRIO ADOTADO PARA A AVALIAÇÃO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

O imóvel de propriedade de **ARAGUAIA ENGENHARIA LTDA.**, situado na Estrada de servidão, Fazenda Santa Vitória, no município de Uberlândia, estado de Minas Gerais, com área de terreno de 13.5805 ha é nesta data por nós estimado para valor de mercado em **R\$ 419.000,00 (Quatrocentos e dezenove mil reais)**, 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, para data base Julho de 2012

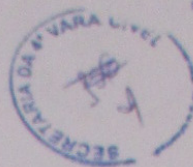
E.2. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO PARA VENDA

O imóvel de propriedade de **Araguaia Engenharia LTDA.**, situado na Estrada de servidão, Fazenda Santa Vitória, no município de Uberlândia, estado de Minas Gerais, com área de terreno de 13.5805 ha é nesta data por nós estimado para valor de mercado em **R\$ 209.000,00 (duzentos e nove mil reais)**, 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, para data base Julho de 2012.

São Paulo, 20 de Julho de 2.012.

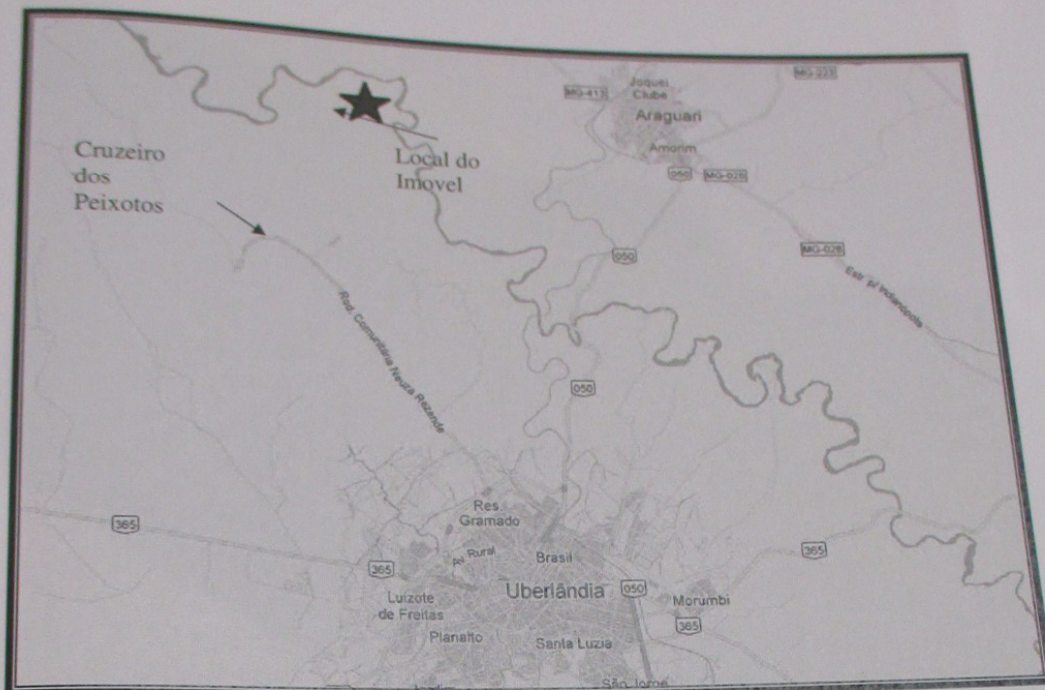
SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



2435

F. ANEXOS



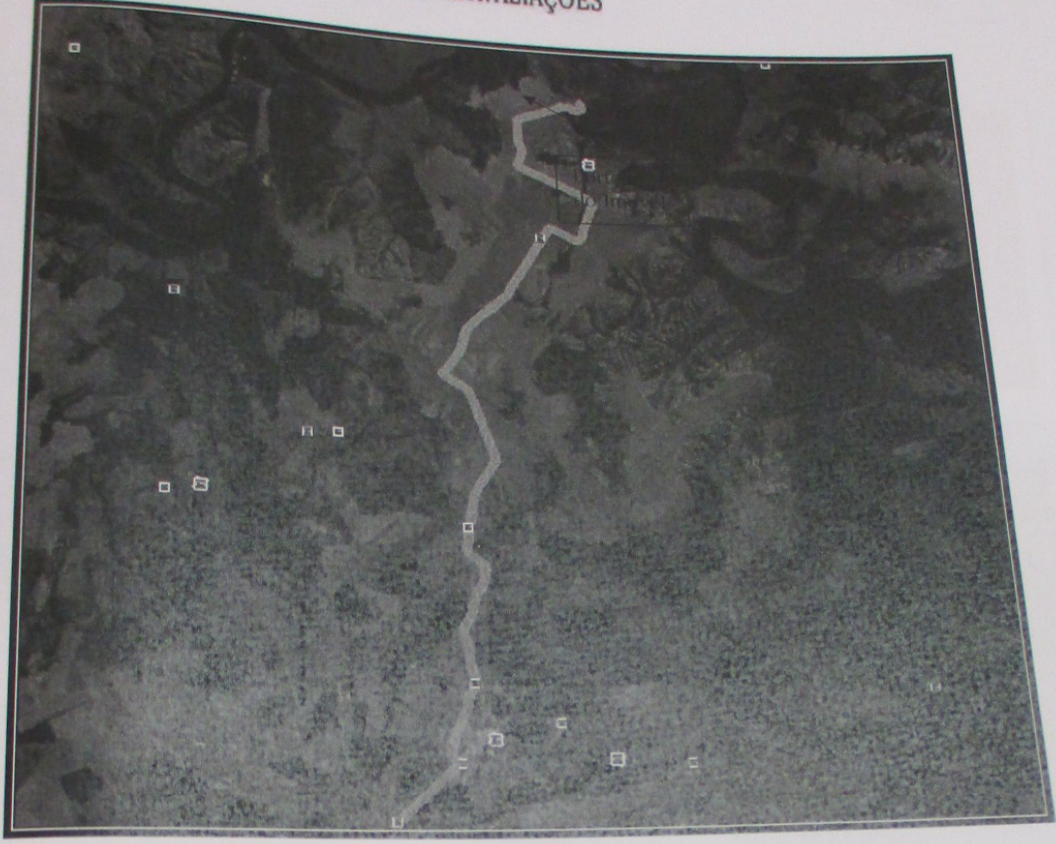
Rua Paes Leme, 524 - 12º Andar - Conj. 121 - Edifício Passarelli - CEP - 05424-904
Tels (0xx11) 3817-2020 - Fax (0xx11) 3817-4329 - Filial: Rio de Janeiro
Site: www.setape.com.br - E-mail: setape@setape.com.br

SETAPE

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



2436



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

2437
SECRETARIA DA 1ª VARA CÍVEL

F.5. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ASPECTO DA REGIÃO



ASPECTO DA REGIÃO



ASPECTO DA REGIÃO



ASPECTO DA REGIÃO



ASPECTO DA REGIÃO



ASPECTO DA REGIÃO

SETAPE

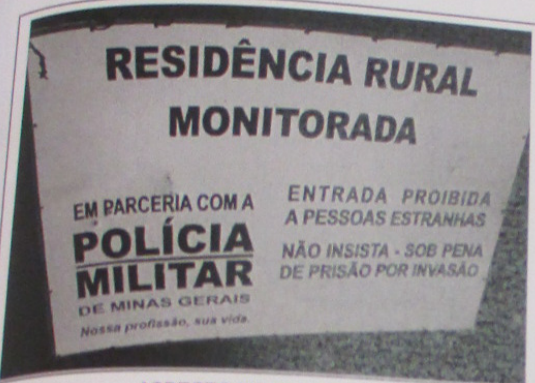
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



ASPECTO DA REGIÃO



ASPECTO DA PORTEIRA



ASPECTO DA PORTEIRA



ASPECTO DA REGIÃO



ASPECTO DA REGIÃO

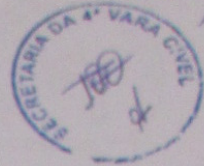


ASPECTO DA REGIÃO

G. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Preço Puro	Fator Oferta	Unitário Mercado	Fator Topografia	Fator Aprov eit.	Fator Superf.	Fator Prop. Área	Fator Local	Fator Classe Solo	Fator Homo	Unitário Homo
1	70.000,00	0,90	63.000,00	1,19	1,00	1,00	0,79	0,61	1,00	0,59	37.170,00
2	50.000,00	0,90	45.000,00	1,19	1,00	1,00	0,79	0,69	1,00	0,67	30.150,00
3	33.057,85	0,90	29.752,07	1,19	1,00	1,00	1,07	0,79	1,00	1,05	31.239,67
4	16.528,93	0,90	14.876,04	1,19	1,00	1,00	1,02	1,10	1,36	1,67	24.842,99

Limite Inferior	21.595,47
Média Aritmética	30.850,67
Limite Superior	40.105,86
Número de Elementos	4
Elementos "Dentro"	4
Elementos "Fora"	0
Média Saneada	30.850,67



H. ELEMENTOS COLETADOS

COMPARATIVO 01

Endereço:	Rodovia Neuza Rezende, frente para asfalto				100% Classe III Sem benfeitorias. 20% de Reserva Legal
Bairro:		Cidade:	Uberlândia	Estado:	
Tipo:	Sítio		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	2,00 ha	Área Construída:		Testada:	1.000,00 m
Topografia:	Ondulada	Superfície:	Seca		
Ídade Aparente:		Estado de Conservação:			
Valor Solicitado:	R\$ 140.000,00	Valor p/ha:		R\$	70.0000,00
Situação:	Oferta	Data:			Julho/2012
Informante:	Imobiliária Udi agronomia	Contato Fernando	Telefone 34-9215-9241		

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rodovia Neuza Rezende a 80 m do asfalto				100% Classe III Sem benfeitorias. 50% de Reserva Legal
Bairro:		Cidade:	Uberlândia	Estado:	
Tipo:	Sítio		Opção:	Venda	
Área do Terreno:	2,00 ha	Área Construída:		Testada:	1.000,00 m
Topografia:	Ondulado	Superfície:	Seca		
Ídade Aparente:		Estado de Conservação:			
Valor Solicitado:	R\$ 100.000,00	Valor p/ha:		R\$	50.0000,00
Situação:	Oferta	Data:			Julho/2012
Informante:	Imobiliária Udi agronomia	Contato Fernando	Telefone 34-9215-9241		



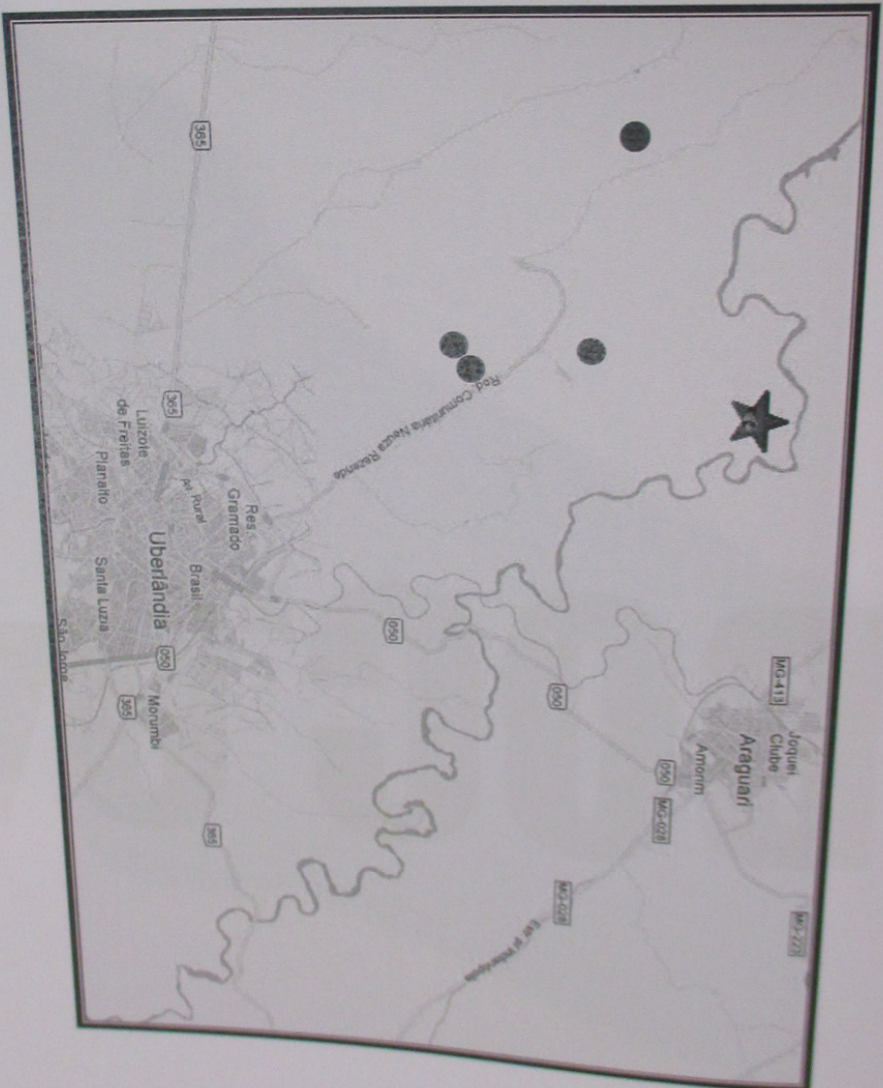
COMPARATIVO 03

Endereço:	Martinesia , 8 km do asfalto		Estado:	MG	100% Classe III Sem benfeitorias, 20% de Reserva Legal
Bairro:		Cidade:	Uberlândia	Estado:	
Tipo:	Sítio	Opção:		Venda	
Área do Terreno:	24,2 ha	Área Construída:		Testada:	
Topografia:	Ondulada	Superfície:		1.000,00 m	
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Seca	
Valor Solicitado:	R\$ 800.000,00	Valor p/ha:		R\$ 33.057,85	
Situação:	Oferta	Data:		Julho/2012	
Informante:	Imobiliária Uveral	Contato Fernandinho	Telefone 34-3236-8633		

COMPARATIVO 04

Endereço:	Rod. Neusa Rezende à 1 km do Cruzeiro dos Peixotos.		Estado:	SP	100% Classe IV Sem benfeitorias, 20% de Reserva Legal
Bairro:		Cidade:	Uberlândia	Estado:	
Tipo:	Sítio	Opção:		Venda	
Área do Terreno:	14,52 ha	Área Construída:		Testada:	
Topografia:	Ondulada	Superfície:		1.000,00 m	
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Seca	
Valor Solicitado:	R\$ 240.000,00	Valor p/ha:		R\$ 16.528,93	
Situação:	Oferta	Data:		Julho/2012	
Informante:	Imobiliária Uveral	Contato Fernandinho	Telefone 34-3236-8633		





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



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

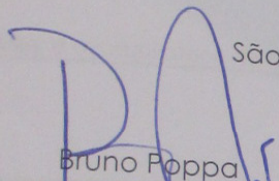
20.344, 2º ORI Uberlândia	R\$ 3.640.000,00		
91.399, 2º ORI Uberlândia	R\$ 280.000,00		R\$ 4.540.440,00
39.599, 1º ORI Uberlândia	R\$ 1.200.000,00		R\$ 349.264,61
			R\$ 1.496.848,35

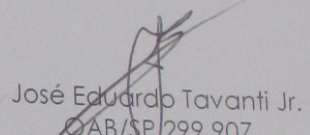
2902

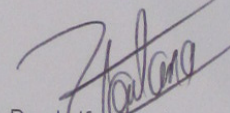
Informa, por oportuno, que o gestor judicial MegaLeilões, encontra-se devidamente habilitado junto a esse e. Tribunal, conforme publicação no D.J.E dia 20/08/2012.

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