

MINUTA

2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais.

2º Ofício de Falências e Recuperações Judiciais.

EDITAL DE OFERTA PÚBLICA, POR MEIO DE PROPOSTAS FECHADAS, PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS (UPIs)

Edital expedido nos autos da Recuperação Judicial de **BLUE BIRD PARTICIPAÇÕES S.A. (“BLUE BIRD”), GEP INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. (“GEP”), TUDO BEM TUDO BOM COMÉRCIO LTDA. (“TBTB”) e OASIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (“OASIS”)**, denominadas em conjunto “GRUPO GEP” (PROCESSO nº 1007989-75.2016.8.26.0100). Nos referidos autos, o Dr. Marcelo Barbosa Sacramone, Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital, na forma da Lei, FAZ SABER pelo presente Edital que o GRUPO GEP, em cumprimento ao disposto no PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL e respectivo ADITIVO aprovado em ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES e homologado por decisão judicial, requereu fosse dado início ao procedimento de alienação judicial de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs). Com efeito, serve o presente Edital para promover a OFERTA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO JUDICIAL e, assim, cientificar todos os interessados de que poderão apresentar propostas fechadas para aquisição de UPIs no dia 16 de Setembro de 2019 às 10hs, observados os seguintes critérios e condições:

(A) Objeto – Alienação de UPIs: o objeto de oferta pública de alienação judicial são as UPIs e respectivos ativos do GRUPO GEP, individualmente consideradas e oferecidas, as quais estão sucinta, porém, suficientemente identificadas nos documentos apresentados nos autos do Processo nº 1007989-75.2016.8.26.0100, por meio das respectivas indicações e suas listas do ativo imobilizado, inclusive número de registro de patrimônio, a saber: **i) UPI Marca Luigi Bertolli; ii) UPI Marca CORI; iii) UPI OÁSIS Terra Nua; iv) UPI OÁSIS Ativo Biológico; e v) UPI Centro de Distribuição Três Lagoas.** A lista de bens e ativos de cada uma das UPIs, bem como as informações detalhadas, poderão ser encontradas nos Anexos deste documento, disponíveis nos autos da Recuperação Judicial e no site das Recuperandas: <https://sites.google.com/view/edital-ativos-grupo-blue-bird/home>.

(B) Modalidade de venda – Propostas Fechadas: O processo competitivo para alienação das UPIs deverá ser conduzido por meio da apresentação de propostas fechadas, nos termos previstos no presente Edital.

(C) Entrega das propostas: as propostas deverão ser entregues, em duas vias, pessoalmente pelo próprio proponente ou por procurador com poderes especiais, acompanhado de Advogado, munido de procuração, em envelopes lacrados na Sala de Audiências do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, localizada no 18º andar do Fórum João Mendes Jr., situado na Praça João Mendes Jr. s/nº, sala 1816, Centro, São Paulo, SP, no dia 16 de Setembro de 2019 às 10hs, oportunidade em que serão abertas e

MINUTA

ratificadas em audiência judicial pública. Após a abertura das propostas, uma das vias será juntada aos autos do Processo nº 1007989-75.2016.8.26.0100, à disposição dos interessados. Eventuais propostas abaixo do preço mínimo deverão ser submetidas aos credores na forma prevista no Aditivo ao Plano.

(D) Preço: preço mínimo estabelecido para a aquisição da(s) UPI(s) objeto da presente alienação, conforme quadro abaixo, sendo que abaixo do preço mínimo só será considerada vencedora a proposta que obtenha a manifestação favorável dos credores na forma prevista no Aditivo ao Plano. No caso da UPI OÁSIS (Terra Nua), o credor com Garantia Real é quem deverá aprovar, nos termos do art. 50, §1º da 11.101/05 (LRF).

<u>UPI</u>	<u>UPIs</u> <u>Preço Mínimo</u>
UPI Marca Luigi Bertolli	R\$ 3.800.000,00
UPI Marca CORI	R\$ 4.200.000,00
UPI OÁSIS Terra Nua	R\$ 15.000.000,00
UPI OÁSIS Ativo Biológico	R\$ 29.000.000,00
UPI CD Três Lagoas-MS	R\$ 4.982.000,00

(D) Forma de Pagamento: Os eventuais interessados na aquisição das UPIs deverão formalizar proposta de pagamento do Preço em dinheiro, em moeda corrente nacional, à vista. Somente no caso das marcas Luigi Bertolli e CORI, também será elegível como forma parcial de pagamento a utilização de créditos pós-concursais.

(F) Declarações: as duas vias das propostas deverão conter, sob pena de não serem consideradas válidas, as seguintes declarações quanto à UPI objeto da mesma: **(f.1)** que o proponente aceita todos os ativos e bens, física e documentalmente, nas condições de conservação e com a documentação no estado em que se encontram; **(f.2)** que o proponente assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto à UPI objeto da proposta; **(f.3)** que o proponente tem pleno conhecimento a respeito do processo de Recuperação Judicial das empresas que compõem o GRUPO GEP; **(f.4)** que o signatário da proposta é representante legal ou procurador legalmente habilitado, conforme instrumentos que deverão ser anexados às propostas; **(f.5)** que a proposta apresentada tem o caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao proponente; **(f.6)** que o proponente analisou os efeitos jurídicos, a extensão e o alcance do evento de aquisição por venda judicial da UPI sobre o qual recai sua proposta; ou, que, não tendo realizado a análise, assume, integral e exclusivamente, os respectivos riscos; **(f.7)** que o proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição da UPI, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da proposta, seja a que título for.

(G) Qualificação das propostas: as propostas, sem exceção, deverão, sob pena de não serem consideradas válidas: **(g.1)** explicitar o preço oferecido, as

MINUTA

condições de pagamento e outras de quaisquer natureza, assim como, **(g.2)** explicitar o caráter irrevogável e irreatável delas em face do proponente; **(g.3)** **(g.4)** conter declaração de que o proponente assume a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos de qualquer natureza que incidam sobre os bens em data posterior à efetiva aquisição ou assunção da posse, o que ocorrer primeiro.

(H) A venda judicial será livre de sucessão do arrematante, nos termos do art. 60, parágrafo único e art. 141, II, da Lei n.º 11.101/05 (LRF) e procedida em conformidade com as disposições do art. 142, II, e 144 da LRF.

(I) Os proponentes ficam cientes que a UPI OASIS Terra Nua está gravada com hipoteca, sendo que o credor da Classe II deverá anuir com a venda, nos termos do art. 50, § 1º da LRF.

(J) A análise e harmonização prévia das propostas apresentadas competirá às RECUPERANDAS, sendo que eventuais propostas abaixo do preço mínimo deverão ser submetidas aos credores na forma prevista no Aditivo ao Plano.

(K) Será submetida à homologação judicial a proposta considerada vencedora, desde que haja expressa anuência das RECUPERANDAS (art. 56, §3º, LFR), e, após homologação judicial, haverá de ser expedida a competente carta de arrematação.

(L) A desistência da proposta importa em multa de 30% (trinta por cento) do seu valor, a ser pago pelo proponente às RECUPERANDAS.

(M) Os pagamentos das propostas que se consumarem, homologadas judicialmente, serão realizados na conta da GEP Indústria e Comércio Ltda., CNPJ n.º 61.075.594/0001-94, Banco Santander S.A., Ag. 3689., Conta Corrente n.º 13000963-6.

Para que chegue ao conhecimento de todos, é expedido o presente edital, que será publicado na forma da Lei n.º 11.101/05. São Paulo-SP.

DOC. 01.1

Anexo I

Leilão de UPIs do Grupo GEP – Formulário de apresentação de proposta

MINUTA

Anexo I. Leilão de UPIs do Grupo GEP – Formulário de apresentação de proposta.

DATA xx/xx/2019

1. Nome do Investidor proponente:
2. CNPJ:
3. Qualificação do proponente:
4. Ativo objeto da Proposta: a. Marca <input type="checkbox"/> Luigi Bertolli b. Marca <input type="checkbox"/> CORI c. UPI OÁSIS Terra Nua <input type="checkbox"/> d. UPI OÁSIS Eucalipto <input type="checkbox"/> e. UPI Centro de Distribuição Três Lagoas <input type="checkbox"/>
4. Preço e condições do pagamento
a. Em dinheiro à vista:
b. Outra forma de pagamento:
c. Total:

DOC. 01.2

Anexo II

Descrição dos Ativos – MARCAS

MINUTA

Anexo II. Descrição dos Ativos – MARCAS

2.1 Luigi Bertolli

Garantia da propriedade e do uso exclusivo para comercializar em nome da marca Luigi Bertolli em todo e qualquer canal comercial desejado (lojas em shoppings, lojas de rua, atacado, multimarcas, online, etc.).

Luigi Bertolli foi criada em 1985 para oferecer moda com um alto valor percebido. Nossas coleções traduzem, por um preço justo, o frescor das últimas tendências em roupas e acessórios para lazer e trabalho. Um mix variado de opções que busca satisfazer o consumidor que está sempre à procura de novidades.

Números de Registro no INPI: 817927123; 817927352; 818747587; 819821551; 823145832; 827736274; 901007749; 901007684; 901424072; 901603511; 903268272; 903267195; 903268086; 903268159; 903268248; 903300877; 903308282; 903308320; 910443416; 910443483; 910443564; 910443670; 910443742; 910443777; 910444030.

2.2 CORI

Garantia da propriedade e do uso exclusivo para comercializar em nome da marca Cori em todo e qualquer canal comercial desejado (lojas em shoppings, lojas de rua, atacada, multimarcas, online, etc.).

Fundada em 1957, a Cori é uma das primeiras marcas de prêt-à-porter do país. Reconhecida no cenário da moda brasileira, desde seu início. Está presente em shoppings e nas mais conceituadas multimarcas de todo Brasil. O diferencial é um trabalho focado em Life Style, imprimindo fidelização, investimento em produtos diversos que transitam por uma variedade de momentos e situações e evolução de coleção para fazer com a marca atualize seus produtos e assuma um conceito forte e duradouro.

Números de Registro no INPI: 004515277; 814987087; 817927115; 819495450; 819495425; 819495441; 200013270; 819495433; 819495476; 819648329; 819650234; 823560155; 903364611; 903364395; 903363968; 903364166; 906974070; 906974321.

DOC. 01.3

Anexo III

Descrição dos Ativos – Centro de Distribuição Três Lagoas

MINUTA

Anexo III. Descrição dos Ativos – Centro de Distribuição Três Lagoas

3.1 Informações Gerais

- a) Localizado no município de Três Lagoas/MS;
- b) Terreno com área de 20.590 m²;
- c) Edificação de um prédio de alvenaria para fins comerciais, totalizando uma área construída de 2.509,47 m²;
- d) O CD tem capacidade para 600 mil peças por mês com o quadro completo de funcionários.

3.2 Valor de Mercado

- a) Segundo o laudo de avaliação realizado pela Aleixo Engenharia em novembro de 2016, o valor de mercado para venda é de R\$ 9 milhões e R\$ 5,8 milhões de venda forçada:
 - a. Valor do Terreno: R\$ 5,4 milhões;
 - b. Valor do Imóvel: R\$ 3,6 milhões.



Vista Externa



Vista Externa

3.3 Descrição dos Ativos Construídos

- a) O CD de Três Lagoas tem um Galpão e duas Casas como ativos construídos:
 - I. Galpão: Prédio comercial térreo, mais mezanino, com estrutura de concreto armado e fechamento de alvenaria:
 - i. Área de Produção, docas, mezanino, recepção, escritório, sala de faturamento, sanitários masculino e feminino, refeitório e cozinha.

MINUTA



Área de Produção

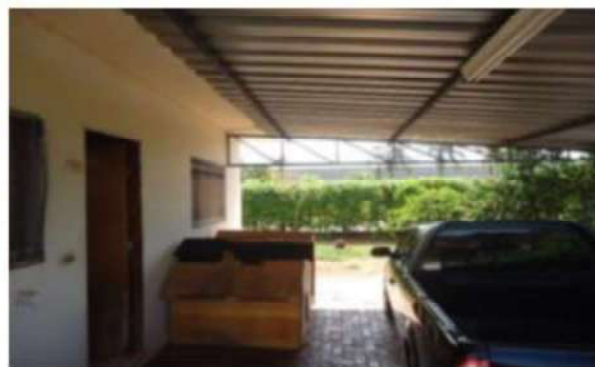


Área de Produção

- II. 2 Casas: Prédio comercial térreo, com estrutura de concreto armado, fechamento de alvenaria, cobertura de fibrocimento e varanda em estrutura metálica:
- i. Vaga coberta, área de serviço, sala, 04 quartos, 03 banheiros sociais e cozinha.



Vista Externa



Varanda

DOC. 01.4

Anexo IV

Descrição dos Ativos – Fazenda Oásis

MINUTA

Anexo IV. Descrição dos Ativos – Fazenda Oásis

4.1 Terra Nua

Segundo o laudo produzido pela Consultoria e Planejamento em Agronegócio Ltda. (CPA), com data base de julho de 2018, o ativo é avaliado em R\$30.000.000,00

- a) Área registrada na matrícula: 2.811,0918 ha. (Dois mil oitocentos e onze hectares nove ares e dezoito centiares), ou seja, 1.161,6082 alqueires paulistas, com geolocalização homologada nas seguintes coordenadas: Lat. – 21° 419' 03,59"; Long. -53° 18' 51,59";
- b) Roteiro de acesso: Do Distrito de Nova Casa Verde, Município de Nova Andradina - MS para o Município de Nova Alvorada do Sul – MS pela Rodovia BR – 267, por 6,5 km até o início da área avalianda, seguir por 3,5 km, entrar à direita com placa indicativa da Fazenda Oasis por 4,4 km e à direita com placa indicativa da mesma por 1,9 km até a sede. A estrada de acesso até o início da área é pavimentada e encontra-se em ótimo estado de conservação, desta forma caracteriza-se a situação da propriedade, quanto ao acesso ao imóvel (tipo de estrada e trafegabilidade durante o ano) e distância do mercado consumidor, em ÓTIMA, na Escala de Valores de Terras;
- c) Topografia: A propriedade possui relevo levemente ondulado com declividades variando de 0 a 5º em 99,45% da área e de 5 a 16,7º em 0,55%;
- d) Recursos hídricos: Os Recursos hídricos naturais são compostos pelo Córrego Douradinho que banha o imóvel na divisa oeste e duas nascentes;
- e) Classificação do solo: Latossolo Vermelho Distrófico – Textura Média com grau de erosão laminar moderada;
- f) Reserva legal e áreas de preservação permanente: A flora nativa presente no imóvel é abundante e suficiente para comprovação da Reserva Legal. As áreas de preservação permanente não apresentam sinais de degradação ambiental;
- g) Infraestrutura pública: A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de via pavimentada, rede de energia elétrica trifásica, cobertura de telefonia e internet com auxílio de antena externa, transporte coletivo intermunicipal / interestadual e transporte escolar público;
- h) Vegetação e Bioma: O imóvel está inserido no Bioma Cerrado onde originalmente o tipo de vegetação era composta por Florestas Estacionais Semidecíduais e Savanas. Atualmente parte da vegetação foi substituída por florestas exóticas de eucalipto restando 745,8398 hectares com vegetação nativa concentrados na porção norte da propriedade, nas áreas de preservação permanente, Reserva Legal e da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN Vale do Anhanduí) e uma área de 35,7069 hectares em processo de restauração;
- i) Capacidade de uso da terra: As Terras no imóvel estão inseridas, 76,86% na Classe II – os solos desta classe possuem algumas limitações que reduzem a escolha dos vegetais ou exigem práticas especiais de conservação, ou ambas, com pequenos riscos de depauperamento ou erosão, principalmente

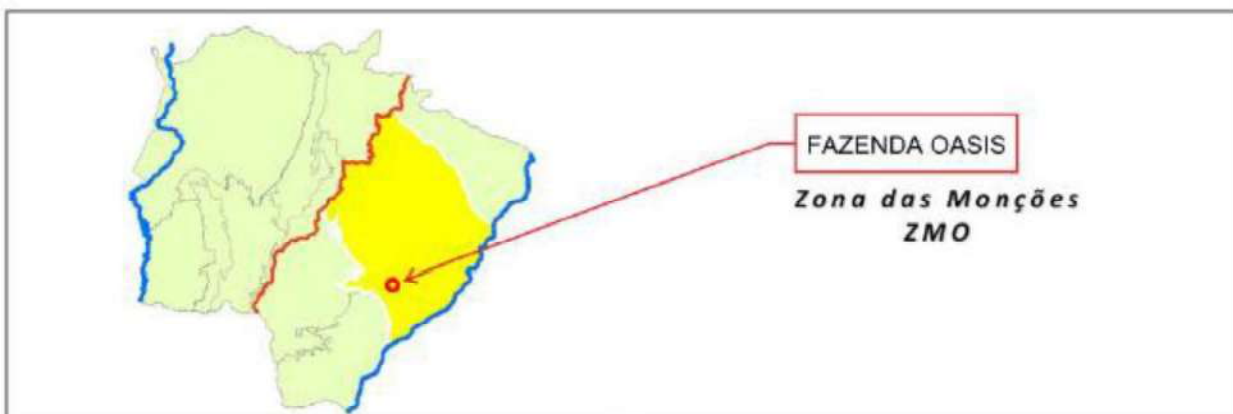
MINUTA

no caso de culturas anuais. Requerem medidas simples de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso; e 23,14% na Classe VIII - abarca terras não cultivadas com qualquer tipo de cultura, e não se prestam para florestas ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Presta-se, apenas, para proteção e abrigo da fauna silvestre, para fins de recreação e turismo, ou para fins de armazenamento de água em açudes. Está representada pelas áreas correspondentes a vegetação de matas ciliares localizadas ao longo dos cursos d'água e canais de drenagem, lagos, lagoas e entorno, que conforme prescreve o Código Florestal Brasileiro, são áreas de preservação natural (preservação permanente);

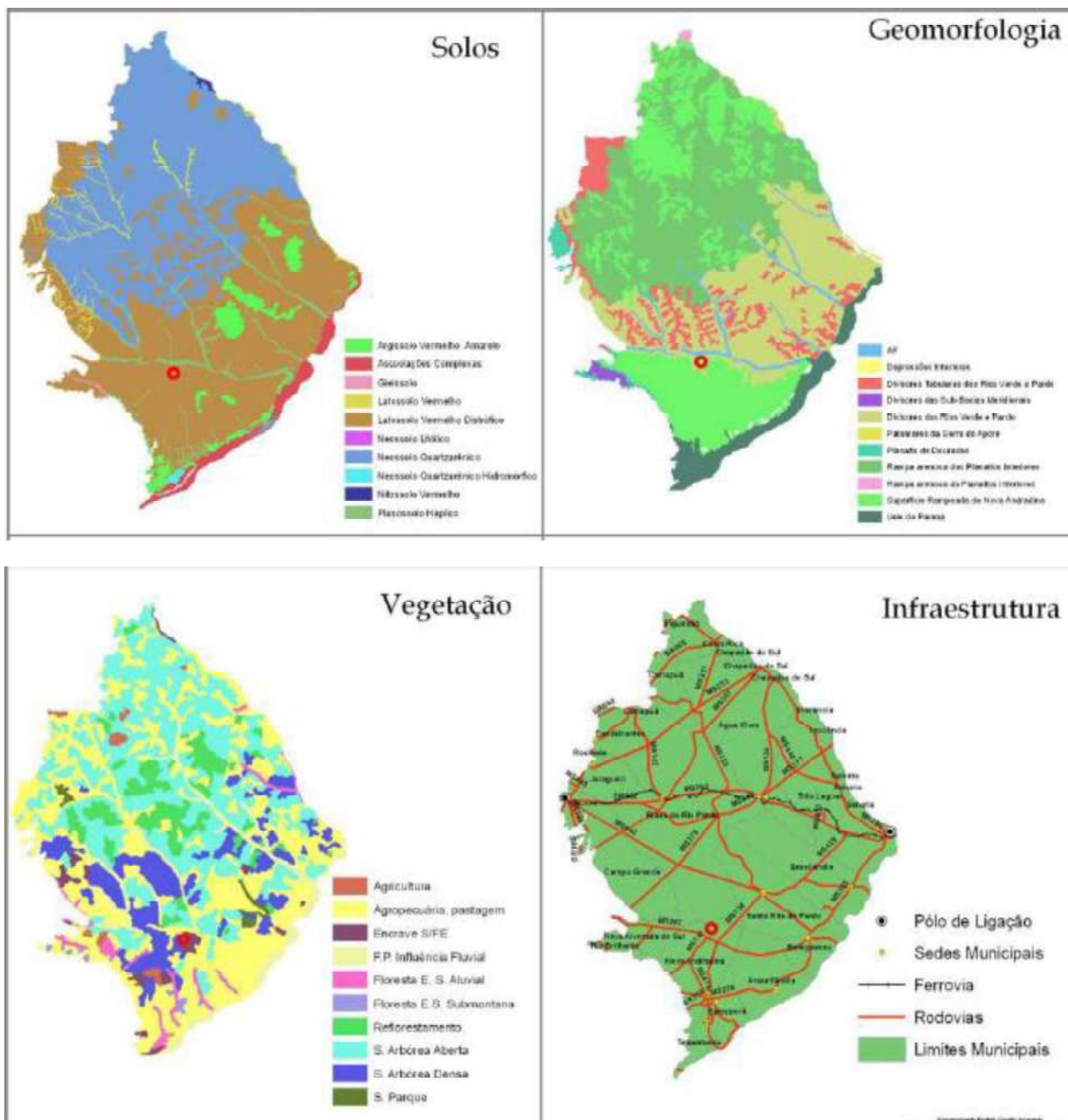
- j) Proximidades com áreas indígenas e quilombolas: O imóvel não está inserido em região de conflito fundiário pela posse e/ou demarcação de terras tradicionalmente ocupadas por povos indígenas ou quilombolas;
- k) Áreas de importância biológica, arqueológica e histórica: O imóvel está inserido em parte, na RPPN Estadual Vale do Anhanduí;
- l) Autuações ambientais e embargos: O imóvel não está listado no cadastro de áreas embargadas divulgado pelo IBAMA ou IMASUL.



MINUTA



MINUTA



4.2 Ativo Biológico

Segundo o laudo produzido pela Consultoria e Planejamento em Agronegócio Ltda. (CPA), com data base de julho de 2018, o ativo é avaliado em R\$54.950.720,20

- O imóvel possui 1.862,81 hectares cultivados com floresta exótica de eucalipto;
- Os desbastes retiram 50% das árvores no primeiro corte, 25% no segundo e 25% no último;
- O 1º corte é feito aos 6 anos após o plantio e os desbastes seguintes, a cada 6 anos;

MINUTA

- d) Para os dois primeiros cortes, foi considerada a destinação para lenha ou celulose com valor de R\$ 39,19/m³ com IMA de 47m³/ha/ano e 0,35m³ / árvore no segundo corte. No terceiro e último corte a destinação é na ordem de 10% para lenha (R\$ 39,19/m³ e 90% para serraria com valor de R\$ 155,42/m³ ambos considerando 1,1m³ / árvore;
- e) A quantidade de madeira dos talhões semente (A9 e A10) foi calculada sobre 30% de árvores remanescentes;
- f) O rendimento da floresta poderá sofrer alterações em função das condições climáticas anuais de da oscilação do mercado sem prejuízo da estimativa do Valor Econômico da Floresta.

Talhões prontos para corte em 2019	volume para corte - m ³	área para corte - ha
Talhões plant 2012 - corte raso	140.758	409,30
Talhões plant 2011 - corte raso	78.830	210,44
Talhões plant 2007,2008 - corte raso	158.965	577,60
Total	378.553	1.197,34

Talhões prontos para corte em 2022	volume para corte - m ³	área para corte - ha
Talhões plant 2014 - corte raso	120.135	295,61
Talhões plant 2015 - corte raso	78.488	220,72
Total	198.623	516,33

4.3 Benfeitorias não reproduzidas cadastradas¹

Segundo o laudo produzido pela Consultoria e Planejamento em Agronegócio Ltda. (CPA), com data base de julho de 2018, o ativo é avaliado em R\$662.557,80

- a) Uma casa sede de madeira e alvenaria com cobertura de telhas de barro com área aproximada 75m²;
- b) Uma casa de alvenaria cobertura de telha de barro medindo aproximadamente 50 m²;
- c) Um refeitório anexo ao alojamento de alvenaria cobertura de telha de barro medindo aproximadamente 60 m²;
- d) Um barracão pré-moldado, piso de concreto, coberto com telhas de fibrocimento anexo almoxarifado e banheiro de alvenaria medindo aproximadamente 350 m²;
- e) Um barracão pré-moldado destinado a garagem de máquinas e equipamentos medindo aproximadamente 180 m²;
- f) Dois reservatórios de água pré-moldados com capacidade aproximada para 400.000 litros cada;
- g) Um curral simples com tronco coberto;
- h) Um poço artesiano e uma caixa d'água tipo taça.

¹A valoração destas benfeitorias foi baseada nos valores unitários novos e nos custos unitários básicos (CUB) de construção do mês de junho de 2018 publicado pelo Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção do Estado de Mato Grosso do Sul (SindusConMS).

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE SÃO PAULO-SP.

Recuperação Judicial

Proc. n.º 1007989-75.2016.8.26.0100

BLUE BIRD PARTICIPAÇÕES S.A. ("BLUE BIRD"), GEP INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. ("GEP"), TUDO BEM TUDO BOM COMÉRCIO LTDA. ("TBTB") e OASIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("OASIS"), em conjunto denominadas GRUPO GEP, todas em Recuperação Judicial, vêm, respeitosamente, reiterar os termos do petitório de fls. 7338/7339, bem como apresentar o anexo laudo de avaliação do Centro de Distribuição localizado na cidade de Três Lagoas/MS, requerendo a sua juntada aos autos para os fins de direito.

São os termos em que,

P. DEFERIMENTO.

São Paulo, 16 de agosto de 2019.

Pp.

CAIO VINICIUS DOS SANTOS MIRANDA

OAB/SP n.º 365.897

Pp.

EDUARDO FOZ MANGE

OAB/SP n.º 222.278



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

LAUDO DE AVALIAÇÃO - RESUMO

Solicitante: GEP Industria e Comercio Ltda

Endereço: Avenida Mabel, 1.245

Bairro: Distrito Industrial II

Cidade: Três Lagoas

Cep: 79613-010

UF: MS

IMÓVEL

Nº Matrícula	Tipo de Imóvel	Área construída	Área do terreno
75.969	Imóvel industrial	2.509,47	20.590,50



Fachada



Logradouro

VALORES

MERCADO	LIQUIDAÇÃO FORÇADA
R\$ 7.478.000,00	R\$ 4.982.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Terreno urbano com área superficial de 20.590,50m² tendo sobre ele edificado uma edificação industrial com área total construída de 2.297,47m².

OBSERVAÇÕES

- Durante a vistoria observou-se a existência de um depósito com 48m² de área construída não averbado em matrícula.
- Observou-se uma acentuada baixa no valor de mercado dos imóveis no período de 2016 e 2019 no município de Três Lagoas - MS, informações detalhadas sobre o mercado podem ser apreciadas no item 8 "Diagnóstico de mercado" presente neste trabalho.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA

Proponente: GEP Industria e Comercio Ltda

Objetivo: Valor de mercado e de liquidação forçada para fins de garantia.

Objeto: Imóvel industrial localizado na Avenida Mabel, 1.245 - Distrito Industrial II em Três Lagoas - MS.

Três Lagoas - MS, 30 De Maio de 2019



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. METODOLOGIA	1
3. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DOCUMENTAL DO BEM AVALIANDO	4
4. DO MUNICÍPIO	5
5. VISTORIA	6
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO	10
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	10
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	15
12. ENCERRAMENTO	16
ANEXO 01 - Descrição e classificação das construções	17
ANEXO 02 - Planilha de determinação do valor das construções	23
ANEXO 03 - Ficha de pesquisa	24
ANEXO 04 - Relatório de inferência estatística	29
ANEXO 05 - Especificação da avaliação	37
ANEXO 06 - Croqui de localização do avaliando e pesquisas	40
ANEXO 07 - Certidão de Matrícula	41



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA

1. INTRODUÇÃO

A empresa EDUARDO ALEIXO ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES é especializada no ramo de perícias judiciais e avaliações de imóveis urbanos, rurais e industriais.

Possui escritório em Campo Grande - MS na Rua Alagoas, 396 - Edifício Atrium Corporate, Sala 1501 – Jardim dos Estados, Fone: (67) 3321-2514 / 3383-4494.

Por solicitação de GEP Industria e Comercio Ltda, procedeu-se a avaliação do imóvel localizado na Avenida Mabel, 1.245 - Distrito Industrial II em Três Lagoas - MS.

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado e de liquidação forçada do imóvel para fins de garantia.

O resultado da vistoria, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

2. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

2.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

2.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

2.4 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento.

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no

Avaliação de bens: Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, 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.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Empreendimento: Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, "shopping center", parques temáticos), industrial ou rural.

Engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens.

Engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem.

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.

Tratamento de dados: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

3. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DOCUMENTAL DO BEM AVALIANDO

3.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Relacionamos abaixo a documentação analisada para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas:

- 1) Matrícula 75.969 do Serviço de Registro de Imóveis de Três Lagoas - MS, emitida em 24 de Maio de 2019.

3.2 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando é um imóvel industrial localizado na Avenida Mabel, 1.245 - Distrito Industrial II em Três Lagoas - MS.

Durante a vistoria observou-se que o imóvel encontra-se ocupado, apresentando uso industrial.

3.3 PROPRIETÁRIOS, ÔNUS E SITUAÇÃO FISCAL

PROPRIETÁRIO	C.P.F / C.N.P.J:
GEP Industria e Comercio Ltda	61.075.594/0012-47

Situação fiscal: Informação não fornecida.

Ônus e ações: Não constam ônus, ações ou restrições registrados em matrícula.

3.4 QUADRO DE ÁREAS

	Matrícula	IPTU	Estimada
Terreno:	20.590,50	-	20.590,50
Construção:	2.509,47	-	2.297,47

Área de terreno adotada:	20.590,50
Área construída adotada:	2.509,47



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

4. DO MUNICÍPIO

Três Lagoas é um município brasileiro da região Centro-Oeste, localizado no estado de Mato Grosso do Sul. Situa-se na Mesorregião do Leste de Mato Grosso do Sul e na Microrregião de Três Lagoas. Trata-se da terceira cidade mais populosa de Mato Grosso do Sul.

Com o quarto maior PIB de MS e situada em um entroncamento das malhas viária, fluvial e ferroviária do Brasil, possui acesso privilegiado às regiões Centro-Oeste, Sudeste e Sul do país e a países da América do Sul. Devido a isto, à disposição de energia, água, matéria-prima e mão de obra, a cidade no momento passa por uma fase de transição econômica e rápida industrialização.

Apresenta, ainda, grande potencial turístico. Três Lagoas tem recebido bilhões de dólares em investimentos e é esperado que até 2020 se torne a segunda cidade, em termos econômicos e políticos, de Mato Grosso do Sul. Também foi apontada pela Revista Exame como um dos mais promissores polos de desenvolvimento do Brasil.

Indicadores Socioeconômicos

IDH-M (PNUD/2010): 0,744

PIB (IBGE/2016): R\$ 9.234.692.880,00

PIB per capita (IBGE/2016): R\$ 79.911,85

Distância da capital estadual: 326,00 Km

População (IBGE/2010): 101.791 habitantes





LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

5. VISTORIA

5.1 DATA VISTORIA E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

No dia 24 de Maio de 2019, às 17h, diligenciamos-nos ao endereço do imóvel avaliando para efetuarmos os procedimentos avaliatórios necessários ao cumprimento do objetivo deste trabalho. Abaixo temos reproduzida uma imagem orbital do software livre Google Earth, indicando a localização do objeto em apreciação:



COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Latitude	Longitude
20°46'14.89"S	51°39'57.32"W

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 ZONEAMENTO

As informações a respeito de Zoneamento, Plano Diretor, Lei de Uso e Parcelamento do Solo, não foram publicadas ou disponibilizadas pela municipalidade até o fechamento deste laudo avaliatório.

Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	Potencial construtivo	Uso predominante
-	-	-	-
Lotes mínimos	Recuo mínimo frontal	Recuo mínimo lateral	Recuo mínimo fundos
-	-	-	-



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

6.2 COMENTÁRIO SOBRE O LOGRADOURO

A Avenida Mabel é uma via com tráfego moderado de veículos, possui cerca de 1,3Km de extensão, totalmente ocupada por imóveis industriais. Possui os principais itens de infraestrutura urbana como rede elétrica, iluminação pública, pavimentação asfáltica e drenagem.

- Denominação: Avenida Mabel
- Pavimentação: Asfáltica
- Largura: 20,00m
- Qtd. de pistas: Uma
- Mãos de direção: Duas
- Traçado: Retilíneo
- Calçadas: Concreto

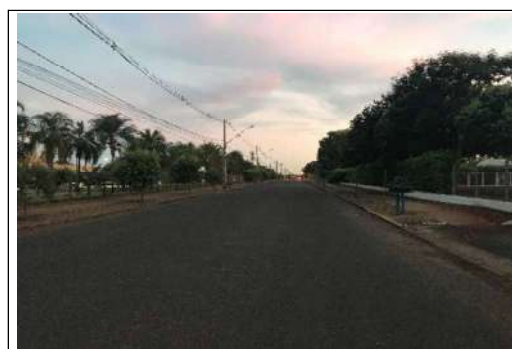


Foto - Avenida Mabel

6.3 COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO

O imóvel está localizado no pólo industrial de Três Lagoas, localidade que abriga indústrias dos mais variados setores. A região apresenta localização privilegiada com boa infraestrutura e acesso rápido ao sistema rodoviário local, facilitando a logística e o escoamento da produção.

6.4 INFRAESTRUTURA URBANA E REGIÃO

Rede de água	x	Águas pluviais	x	Rede de gás		Guias e sargetas	x
Rede de esgoto		Rede telefônica		Arborização		Passeio	x
Rede elétrica	x	Iluminação públic.	x	Pavimentação	x	Fossa	

Ocupação	Padrão das constr.	Bairro	Tráfego no trecho
Industrial	Médio	Em desenvolvimento	Moderado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO VINICIUS DOS SANTOS MIRANDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 16:02, sob o número WJMJ19412330324. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007989-75.2016.8.26.0100 e código 7B1F554.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

Terreno urbano denominado lote 1 da quadra 3, plano, de formato regular, localizado no bairro Distrito Industrial II, com frente de 111,30 metros para a Avenida Mabel e área superficial de 20.590,50m².

O imóvel está localizado na Avenida Mabel esquina com a Avenida 01 na quadra formada também pela Rua José Scaranci e Avenida Youssef Ahmad El Jarouche.

7.2 ASPECTOS FÍSICOS:

Formato:	Regular
Topografia:	Plano
Superfície:	Seca
Cota/Greide:	No nível
Frentes:	Duas

Frente:	111,30m
Fundos:	111,30m
Direita:	185,00m
Esquerda:	185,00m

7.3 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

O imóvel apresenta área construída de 2.297,47m², sendo 1.965,36m² de galpão, 171,33m² referente a vestiário/ loja/ guarita, 51,36m² referente ao ambulatório, 61,42m² ao dep. pessoal e 48m² ao depósito. Informações detalhadas a respeito das construções podem ser apreciadas nos anexos 01 e 02 deste laudo.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário nacional manteve a trajetória de recuperação dos lançamentos e das vendas de moradias nos últimos meses e tende a continuar com bom desempenho neste fim de ano, de acordo com dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

Os lançamentos de novos projetos totalizaram 21.463 mil unidades no terceiro trimestre de 2018, avanço de 30,1 por cento em relação aos mesmos meses de 2017. No acumulado dos últimos 12 meses até setembro, os lançamentos atingiram 102.552 mil unidades, ante 85.602 mil unidades no acumulado dos 12 meses anteriores. Por sua vez, as vendas alcançaram 26.187 mil unidades no terceiro trimestre de 2018, crescimento de 23,1% em comparação com igual período de 2017. No acumulado dos últimos 12 meses até setembro, foram vendidas 118.462 mil unidades, ante 93.500 mil no acumulado dos 12 meses anteriores.

Para o ano de 2019 o mercado imobiliário deve passar por uma nova fase de crescimento, sustentando pela perspectiva de oferta de crédito barato para construção e aquisição de imóveis, em meio a um cenário macroeconômico com taxa básica de juros em torno de 6,5% ao ano e inflação estabilizada no patamar de 3% a 4%.

O mercado imobiliário no município de Três Lagoas no ano de 2016 encontrava-se aquecido, impulsionado pelas obras de ampliação das grandes indústrias de celulose instaladas na cidade. Este período registrava grande aumento nos valores das transações imobiliárias, sobretudo em imóveis subsidiados por programas habitacionais do governo federal e nos valores de locação de imóveis. Ao fim do período de duração das obras ampliação das indústrias de celulose, inicialmente estimados entre 12 e 24 meses e a recessão nacional nos últimos 2 anos, observou-se um desaquecimento do mercado imobiliário de Três Lagoas, que segue até hoje, evidenciando assim uma retração significativa no valor dos imóveis, e uma dificuldade na liquidação de empreendimentos de grande porte.

De acordo com as informações coletadas no mercado imobiliário da região, classificamos o imóvel:

Quanto a liquidez:	Baixa liquidez
Quanto ao desempenho do mercado:	Recessivo
Quanto ao número de ofertas:	Baixo
Quanto à absorção pelo mercado:	Lenta



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

9. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Para a determinação do valor das edificações e benfeitorias foi aplicado o MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO, que determina o valor do bem com a aplicação de tabelas de custos unitários básicos de construção, caracterizados pelas especificações dos materiais aplicados, estimativa do padrão construtivo, tipologia, estado de conservação e a idade aparente, identificados na vistoria.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

10.1 PESQUISA DE VALORES

Para a base de dados que será utilizada na determinação do valor de mercado do imóvel, efetuamos uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, coletando-se elementos comparativos através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins.

A seleção dos elementos que comporão a amostra do mercado a ser analisada foi definida de acordo com as recomendações das Normas, buscando sempre:

- Identificar os imóveis com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, no que diz respeito a sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.
- A isenção e identificação das fontes de informação, cruzando as informações sempre que possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.
- A correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo.
- Dados de mercado contemporâneos com a data de referência da avaliação.
- A verificação do tempo de exposição no mercado dos imóveis ofertados e a data e forma de pagamento praticada, no caso de transações.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

10.2 TRATAMENTO DOS DADOS

Após a coleta de dados (amostra da população) são definidas as variáveis significativas para a definição do modelo de regressão, sendo as micro-variáveis ou aquelas menos expressivas agregadas e unificadas. Utilizou-se o tratamento científico para a definição do valor de mercado do terreno avaliando, que tem características similares aos dados disponíveis no mercado imobiliário para comparação direta, com os seguintes atributos principais:

- Área do terreno: 20.590,50m²
- Localização: 2
- Data (Período de 2016 (1); Período de 2019 (2)): 2

Definido o objeto da avaliação e suas características, partiu-se para a determinação de seu valor de mercado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se dos critérios de Inferência Estatística para a análise e tratamento da amostra de mercado.

O referido critério consiste em determinar uma equação de regressão que demonstre e explique a variação do valor de imóveis em função das principais variáveis que o influenciam, determinando uma equação cujo formato básico é generalizado pela expressão:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 + \dots + \beta_n * X_n$$

10.3 DEFINIÇÃO DAS VÁRIÁVEIS DO MODELO DE AVALIAÇÃO

Para o presente caso foram definidas as seguintes variáveis para definição do valor de mercado do terreno com base no tipo do imóvel avaliando e nas amostras coletadas no

VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO	
Valor unitário	Representa o valor unitário do imóvel avaliando (incógnita) ou valor unitário negociado ou em oferta, para cada amostra.
VARIÁVEIS INDEPENDENTES INERENTES À AMOSTRA/ AVALIANDO	
Área do terreno	Variável quantitativa, indica a área total do terreno de cada amostra em m ² , variando entre 400,00 m ² e 62.500,00 m ² .
Índice local	Código alocado, indica valorização da localização do imóvel em relação as amostras, variando entre 1 e 4.
Data	Variável dicotômica isolada, classifica a amostra baseado no período em que foi coletado o dado de mercado, sendo dados no período de 2016 (1) e dados no período de 2019 (2).

- As variáveis data e área do terreno, como já se previa, foram importantes na explicação da variação do valor, tendo sido consideradas em todos os modelos testados.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

10.4 MODELO DE REGRESSÃO

O modelo obtido através da regressão múltipla é indicado para formação de valores de imóveis cujas características estejam contidas no intervalo dos atributos de mesma natureza dos elementos da amostra, rejeitando-se as extrapolações e também não se recomendando adotá-lo para condições específicas em que a amostra é carente de dados.

É importante ressaltar que os modelos de regressão apresentam menor grau de desvios nos pontos médios das variáveis, aumentando o intervalo de confiança nos extremos, onde os resíduos são maiores e portanto os resultados com menor precisão.

$$Y = 38,911902 * e^{(-2,5823988e-10 * X1^2)} * e^{(1,6252662 * X2^{1/2})} * e^{(-0,29413463 * X3)}$$

Onde:

Y= Valor unitário

X2= Localização

X1= Área terreno

X3= Data

10.5 FORMAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O modelo obtido através da regressão múltipla é indicado para formação de valores de imóveis cujas características estejam contidas no intervalo dos atributos de mesma natureza dos elementos da amostra, rejeitando-se as extrapolações e também não se recomendando adotá-lo para condições específicas em que a amostra é carente de dados.

É importante ressaltar que os modelos de regressão apresentam menor grau de desvios nos pontos médios das variáveis, aumentando o intervalo de confiança nos extremos, onde os resíduos são maiores e portanto os resultados com menor precisão.

Dados do terreno avaliando:

Área do terreno: 20.590,50 m²

Localização: 2

Data: 2

Valores da Moda para 80% de confiança

Valor unitário médio:	192,87	→	192,87 x 20.590,50 = 3.971.000,00
Valor unitário mínimo:	170,05	→	170,05 x 20.590,50 = 3.501.000,00
Valor unitário máximo:	218,75		218,75 x 20.590,50 = 4.504.000,00

Valor Adotado: R\$ 3.971.000,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

10.6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação, de acordo com a sua fundamentação e precisão, será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

Conforme as normas da NBR-14653, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Portanto, com base no item 9 da NBR-14.653 – Parte 2, que trata dos Graus de Fundamentação e Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores, atribuiu-se ao presente trabalho de avaliações:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - NBR 14653-2:2011	
FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II
PRECISÃO	GRAU III

10.7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Aplicando-se os métodos estatísticos descritivos sobre a amostra, conforme memória de cálculo apresentada nos anexos 02 e 04, foram encontrados os seguintes valores:

FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Valor do terreno:	R\$ 3.971.000,00
Valor da construção - Vestiário/ Loja/ Guarita:	R\$ 207.000,00
Valor da construção - Galpão:	R\$ 2.962.000,00
Valor da construção - Ambulat./ Dep. Pessoal/	R\$ 171.000,00
Valor da construção - Pavimentação:	R\$ 167.000,00
Valor de mercado imóvel - Adotado:	R\$ 7.478.000,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

10.8 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de liquidação forçada, muito utilizado em garantias bancárias, é definido pela norma da ABNT como sendo o valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou em um espaço de tempo menor do que normalmente observado.

De uma forma geral os valores de liquidação forçada são obtidos através de uma função financeira onde as variáveis chaves são definidas pelo valor do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes.

O Boletim Técnico Btec-2016/005, elaborado pelos Engenheiros Osório Accioly Gatto e Rosana Akemi Murakami, traduz de uma forma prática a necessidade da adoção de uma taxa de desconto que leve em consideração o custo de oportunidade e uma taxa de risco na comercialização do imóvel, em decorrência de sua atratividade no mercado imobiliário, representando valores mais próximos da realidade atual e incorporando as despesas referentes à retomada do imóvel pela instituição financeira com despesas cartorárias, IPTU, condomínio, segurança, avaliação e manutenção do imóvel, no período entre a retomada do imóvel e a leilão. O índices encontrados foram os seguintes:

ATRATIVIDADE	RISCO
Alta	4,00%
Média	6,00%
Baixa	8,00%

Em nossos cálculos adotamos a taxa de desconto como sendo o taxa financeira acrescida da taxa de atratividade do imóvel (SELIC + prêmio de risco).

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO	
Taxa SELIC anual:	6,50%
Atratividade:	8,00%
Taxa de liquidez anual:	14,50%
Taxa de liquidez mensal:	1,1348%
Velocidade de venda:	36 meses
Índice de liquidez:	0,6662
Valor de mercado:	R\$ 7.478.000,00
Valor de liquidação:	R\$ 4.982.000,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado:

Atribui-se ao imóvel localizado na Avenida Mabel, 1.245 - Distrito Industrial II, objeto da matrícula 75.969 o seguinte valor:

R\$ 7.478.000,00

(sete milhões, quatrocentos e setenta e oito mil reais)

Valor para Liquidação Forçada:

O valor de liquidação forçada pode ser definido como de sua rápida comercialização. Neste caso, foi atribuído um desconto de 33,38% sobre o valor de mercado, sendo encontrado o seguinte valor:

R\$ 4.982.000,00

(quatro milhões, novecentos e oitenta e dois mil reais)

Observações e ressalvas:

- Durante a vistoria observou-se a existência de um depósito com 48m² de área construída não averbado em matrícula.
- Observou-se uma acentuada baixa no valor de mercado dos imóveis no período de 2016 e 2019 no município de Três Lagoas - MS, informações detalhadas sobre o mercado podem ser apreciadas no item 8 "Diagnóstico de mercado" presente neste trabalho.



LAUDO DE AVALIAÇÃO - IT.2019.MT-001

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente laudo que está relatado em 16 folhas, todas devidamente rubricadas, sendo a última folha datada e assinada por este Perito. Fazem parte integrante deste trabalho, o total de 7 anexos, conforme discriminado abaixo. Esperando ter correspondido à confiança em nós depositada, nos colocamos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Três Lagoas - MS, 30 De Maio de 2019

Eng. Civil EDUARDO VARGAS ALEIXO

Pós Graduado em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental

Membro Titular do IBAPE/MS 001 - CREA/MS 151/D

Nome	Discriminação
ANEXO 01	<i>Descrição e classificação das construções</i>
ANEXO 02	<i>Planilha de determinação do valor das construções</i>
ANEXO 03	<i>Ficha de pesquisa</i>
ANEXO 04	<i>Relatório de inferência estatística</i>
ANEXO 05	<i>Especificação da avaliação</i>
ANEXO 06	<i>Croqui de localização do avaliando e pesquisas</i>
ANEXO 07	<i>Certidão de Matrícula</i>