

**À MEGALEILÕES**

***A/C: Sra. Nathalia Amorim***

Falência de Nova Mercante de Papéis Ltda, Processo **0003859-64.2013.8.26.0100** da 1ª  
Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP.

**Fernando Rosolia Dabdab**, profissional comprometido no trabalho em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## 1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Parecer Técnico a avaliação do seguinte imóvel: área localizada na região de Itapororoca, em Trancoso – BA

Matrícula nº 40.488 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro - BA

## 2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Trata-se de local com ocupação predominantemente comercial/residencial, de padrão superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

## 3. TERRENO SEM BENFEITORIAS

Formato irregular, predominantemente plano. Área: 50.000,00m<sup>2</sup>. Predomínio de mata atlântica.

### 3.1 Critério

A investigação do valor de mercado é realizada através de extensas pesquisas na região com o objetivo de obter elementos comparativos, ou seja, imóveis similares à venda ou negociados na mesma região geo-econômica em que se localiza o imóvel objeto da presente avaliação. Esses elementos estarão devidamente caracterizados a seguir.

Para a avaliação do imóvel objeto do presente Laudo, diante do campo amostral satisfatório obtido na pesquisa de mercado, foi utilizada a Estatística Inferencial, instrumento que permitiu obter a equação que determina o quanto e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a avaliação do valor de venda.

Várias hipóteses são testadas com o objetivo de identificar, através de procedimentos estatísticos, qual a influência no valor unitário do imóvel (variável dependente) as das chamadas variáveis independentes: área do terreno e frente mar.

Considerando a elasticidade das ofertas, foram abatidos em 10% (dez por cento) dos valores unitários (por m<sup>2</sup> de área do terreno) solicitados pelos elementos comparativos, compensando dessa maneira a superestimativa das mesmas antes dos cálculos estatísticos.

Após a identificação das variáveis que inferem de maneira significativa no valor unitário e a relação entre elas, são efetuados vários testes estatísticos, nos quais são formuladas hipóteses regidas pela teoria das probabilidades, obtendo assim o modelo matemático que melhor explica a variação do valor de imóveis como o avaliando na região em que este se localiza.

O modelo matemático permite a simples substituição das variáveis independentes pelos respectivos valores referentes ao imóvel avaliando, realizando-se os cálculos e encontrando assim o seu mais provável valor de mercado para venda à vista.

### **3.2 - Normas**

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

**3.3 – Desconto das benfeitorias nos elementos comparativos**

N	PREÇO R\$	FF	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUIDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2	
1	18.500.000,00	0,90	23.400,00	residencial superior	30	60	1.000,00	e	18,10	0,6095	1,326	1.168.103,29	15.481.896,71	661,62	
2	7.350.000,00	0,90	21.000,00	comercial superior	35	60	400,00	e	18,10	0,5526	1,326	423.641,07	6.191.358,93	294,83	
3	6.000.000,00	0,90	12.250,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	5.400.000,00	440,82	
4	12.000.000,00	0,90	4.420,00	comercial médio	10	60	910,00	e	18,10	0,7915	1,326	1.380.383,78	9.419.616,22	2.131,13	
5	6.350.000,00	0,90	5.000,00	residencial superior	20	60	230,00	e	18,10	0,7096	1,326	312.787,20	5.402.212,80	1.080,44	
6	6.100.000,00	0,90	2.500,00	residencial superior	20	60	600,00	e	18,10	0,7096	1,326	815.966,62	4.674.033,38	1.869,61	
7	4.650.000,00	0,90	1.595,00	residencial superior	10	60	334,00	e	18,10	0,7915	1,326	506.646,35	3.678.353,65	2.306,18	
8	2.500.000,00	0,90	1.181,00	residencial superior	20	60	423,00	e	18,10	0,7096	1,326	575.256,47	1.674.743,53	1.418,07	
9	2.160.000,00	0,90	21.600,00	terreno	0	60	0,00		1,00	1,0000	1	0,00	1.944.000,00	90,00	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO													DEPRECIACÃO (%)	
a	Nova													-	
b	Entre nova e regular													0,32	
c	Regular													2,52	
d	Entre regular e necessitando reparos simples													8,09	
e	Necessitando de reparos simples													18,10	
f	Necessitando de reparos de simples a importantes													33,20	
g	Necessitando de reparos importantes													52,60	
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor													75,20	
i	Sem valor													100,00	
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon BA												set/19	2019	R\$	1.445,32

**3.4 – Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos – dados gerais**

Dado	Endereço	Informante	Telefone	Área do Terreno	Frente Mar	Valor Unitário
1	Trancoso - BA	IBBI Imóveis	(71) 3013.1413	6.300,00	0	171,43
2	Trancoso - BA	Arraial Brasil Imóveis	(73) 3575.3080	21.000,00	1	294,83
3	Trancoso - BA	Arraial Brasil Imóveis	(73) 3575.3080	12.250,00	1	440,82
4	Trancoso - BA	Bossa Nova Sotheby's	(11) 3061.0000	4.420,00	0	2.131,13
5	Trancoso - BA	Bossa Nova Sotheby's	(11) 3061.0000	5.000,00	0	1.080,44
6	Trancoso - BA	Maestria Imóveis	(11) 9.9688.8065	2.500,00	0	1.869,61
7	Trancoso - BA	Arraial Brasil Imóveis	(73) 3575.3080	1.595,00	0	2.306,18
8	Trancoso - BA	Lef Proprieties	(11) 4550.4000	1.181,00	0	1.418,07
9	Trancoso - BA	Safira Imóveis	(73) 3668.2092	21.600,00	0	90,00

#### 4 – Resultados da Inferência Estatística

Realizados os diversos testes estatísticos, foi constatado que as variáveis que mais contribuem para a variação do valor unitário (por m<sup>2</sup> de área de terreno), considerando o campo amostral obtido na pesquisa são:

- Área do Terreno em m<sup>2</sup>
- Frente mar: frente (1) ou não frente (0)

A aplicação da inferência estatística sobre o campo amostral (elementos comparativos) citados no item 3.4 deste Parecer, consideradas as variáveis acima, revelou que o modelo matemático que melhor explica a variação do valor é:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(-0,0001732055507 + 4,982930412E-007 * \text{Área do Terreno} - 0,005280773904 * \text{Frente Mar})$$

Após a realização dos testes, essa equação apresentou as seguintes características:

Coeficiente de Correlação = 0,9003

Coeficiente de Determinação = 90,88

(Correlação Fortíssima)

Isso significa que a equação retro explica a 90,00% da variação do valor, ficando o percentual restante (não explicado) atribuído a eventuais erros de informação, medidas e a variáveis que, embora influenciando nesta variação de valor, não se destacaram suficientemente. A significância do modelo (3,15%) revelou-se menor que 5,00%, atendendo, portanto, as prescrições constantes da NBR-14653 da ABNT. Não foi detectada a presença de “outliers”.

Todos os regressores foram aceitos, isto é, a hipótese de serem nulos foi rejeitada, apresentaram significância inferior a 5% em cada ramo do teste bicaudal, considerando o “t” crítico da tabela de “Student”. Os regressores são importantes na formação do valor.

Analisados os gráficos de resíduos, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento, o que afasta a possibilidade de alguma variável suficientemente importante na formação do valor não ter sido considerada no modelo.

## 5 – Cálculo do Terreno:

### 5.1. Cálculo do valor unitário

O imóvel objeto do presente estudo apresenta as seguintes características:

- Área do Terreno= 50.000,00 m<sup>2</sup>
- Frente mar = 0

Substituindo os valores dessas variáveis na equação que explica o comportamento do valor, temos:

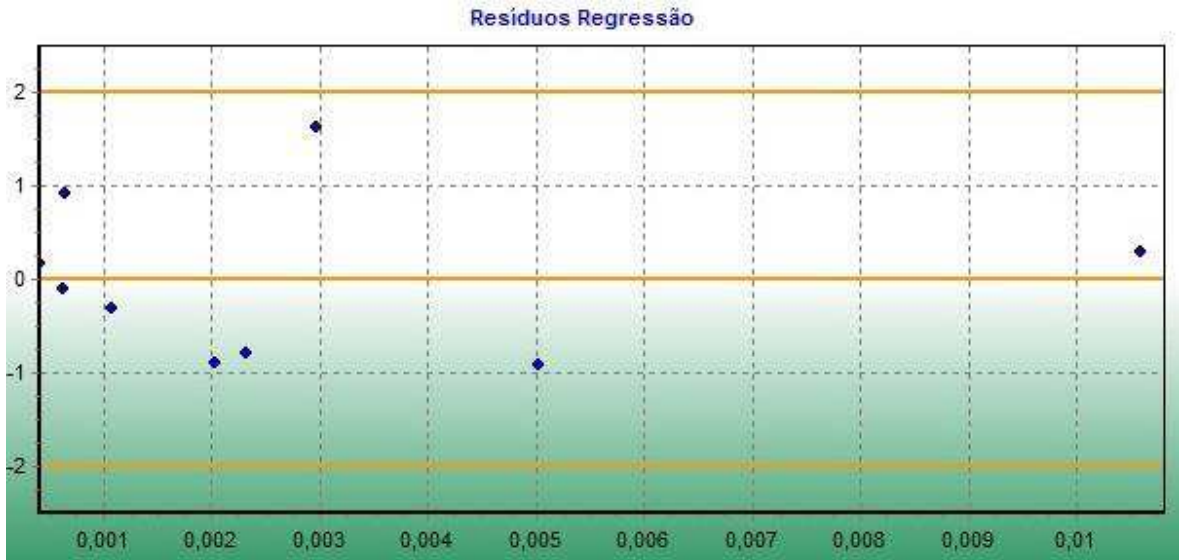
$$\text{Valor Unitário} = 1/(-0,0001732055507 + 4,982930412E-007 * \text{Área do Terreno} - 0,005280773904 * \text{Frente Mar})$$

$$\text{Valor unitário (por m}^2 \text{ de Área de Terreno)} = \mathbf{R\$ 40,41}$$

### 5.2 – Cálculo do terreno

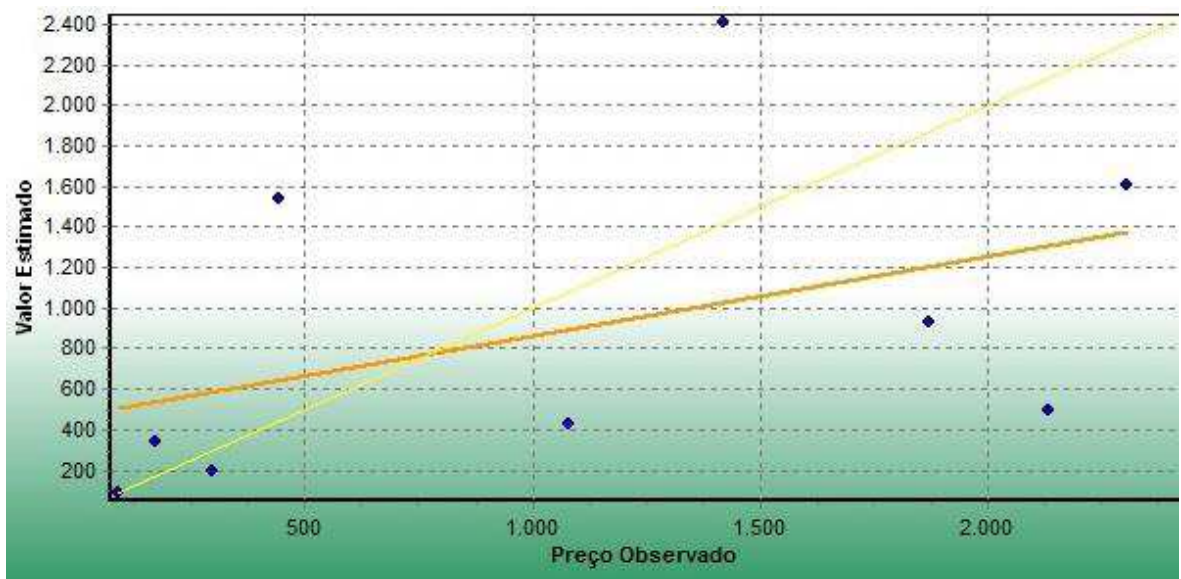
Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 40,41 / m<sup>2</sup>.

$$V_t = 40,10 \times 50.000,00 = \mathbf{R\$ 2.020.000,00}$$



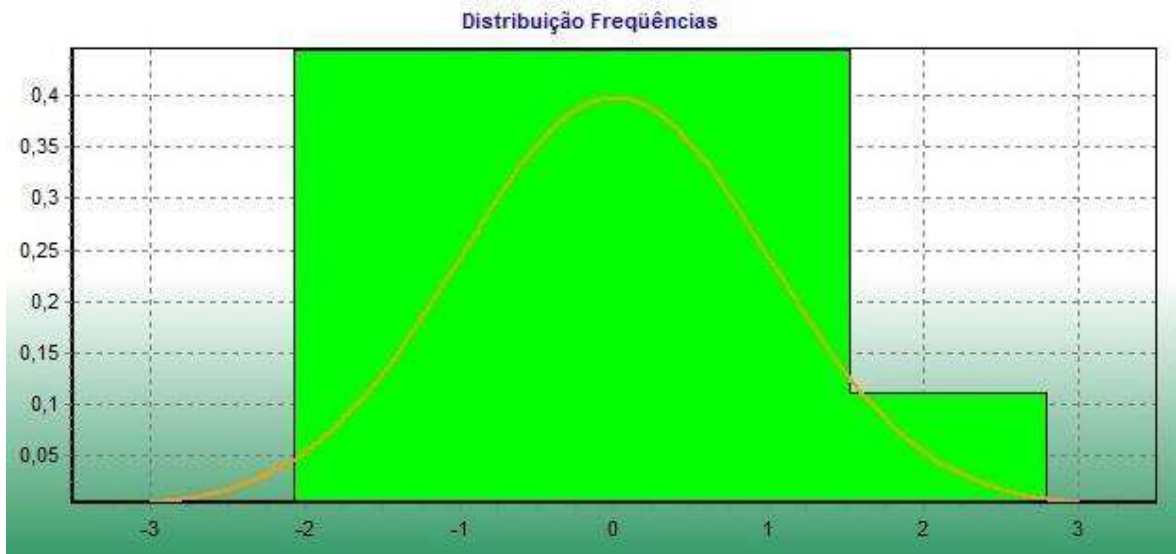
Não há elemento "outlier"

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,00	0,00	0,00	49,15%	-0,15	1,63	8,63%	44,40%	0,78%
2	0,00	0,00	-0,00	-47,71%	0,09	-0,92	0,28%	14,14%	-2,75%
3	0,00	0,00	0,00	71,34%	-1,03	0,92	0,33%	14,14%	-2,69%
4	0,00	0,00	-0,00	-332,45%	1,55	-0,88	5,51%	13,14%	3,84%
5	0,00	0,00	-0,00	-150,47%	0,61	-0,79	3,60%	10,47%	2,10%
6	0,00	0,00	-0,00	-100,52%	0,88	-0,30	5,21%	1,56%	6,01%
7	0,00	0,00	-0,00	-43,34%	0,66	-0,10	5,68%	0,19%	6,88%
8	0,00	0,00	0,00	41,11%	-0,93	0,16	4,47%	0,45%	5,36%
9	0,01	0,01	0,00	4,69%	-0,00	0,29	66,25%	1,46%	80,45%



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/11/2019 às 14:55, sob o número WJMJ19418620332. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003859-64.2013.8.26.0100 e código 840C20E.





## 6 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Parecer, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente imóvel formado pelo terreno da **Matrícula 40.488**, calculado para o mês de outubro de 2019.

**Valor do Imóvel = R\$ 2.020.000,00**  
**(dois milhões e vinte mil reais)**

## 7. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor, é encerrado o presente Parecer, composto por 10 (dez) folhas. Acompanham 3 (três) anexos.

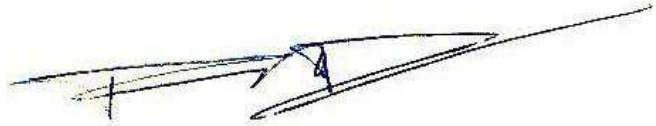
## 8. ANEXOS

I – Mapa de localização e planta da área – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando – 03 fls.

III - Fotos dos imóveis comparativos - 05 fls.

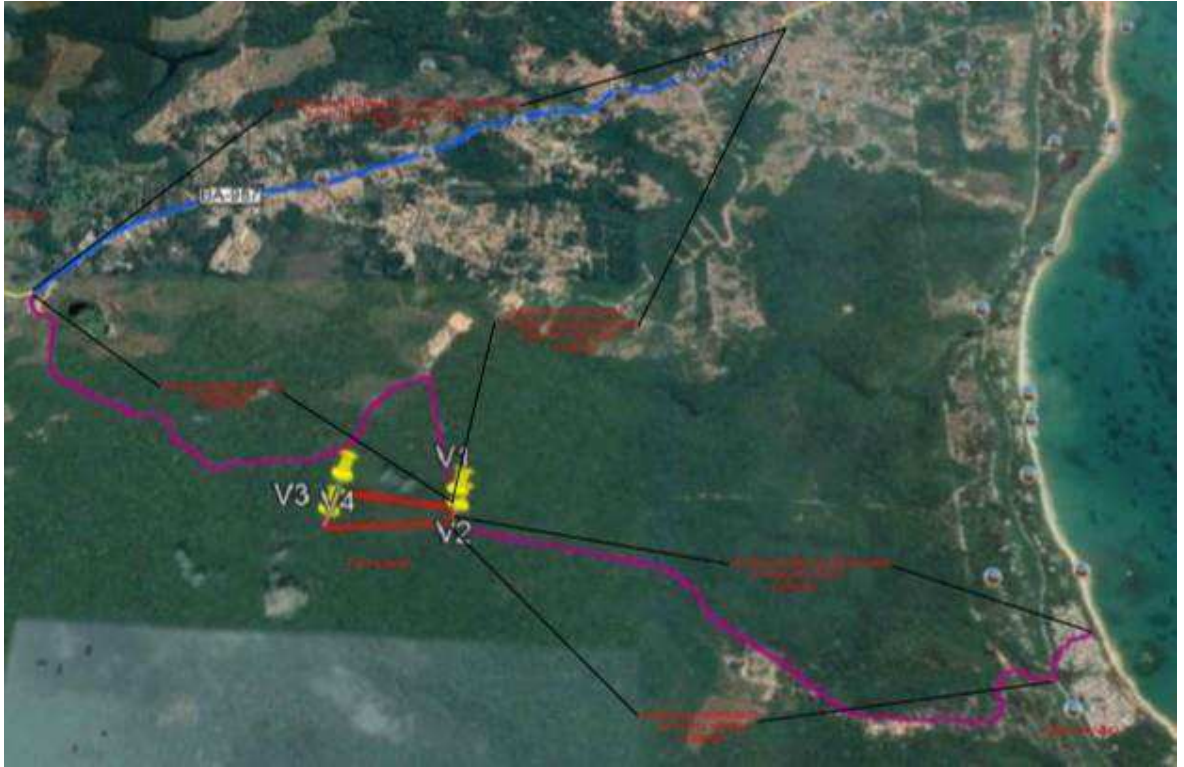
São Paulo, 04 de novembro de 2019.



---

Fernando Rosolia Dabdab

**ANEXO I – MAPA E PLANTA DO IMÓVEL**



COORDENADAS UTM CONFORME ESCRITURA		
NOME	NORTE	ESTE
V1	8.163.054,7369	487.696,3260
V2	8.162.992,4308	487.700,8142
V3	8.162.968,2732	487.222,9603
V4	8.163,122,6395	487,287,0972



## ANEXO II – FOTO DO IMÓVEL AVALIANDO



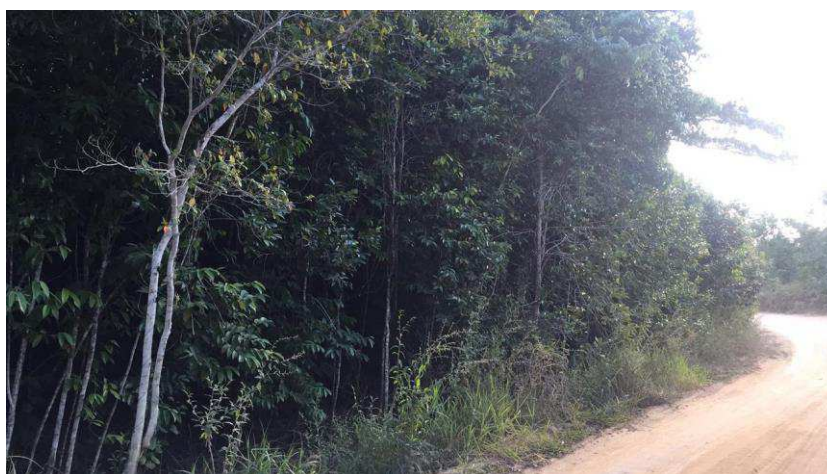
**F.01 – Área avaliando**



**F.02 – Mata Atlântica**



**F.03 – Acesso com estrada de terra de boa qualidade**



**F.04 – Área distante a aproximadamente 3km da Praia de Itapororoca**



**F.05 – Área avaliando**

### **ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**F.06 – Elemento Comparativo 01**



**F.07 – Elemento Comparativo 02**



**F.08 – Elemento Comparativo 03**



**F.09 – Elemento Comparativo 04**





**F.10 – Elemento Comparativo 05**



**F.11 – Elemento Comparativo 06**



**F.12 – Elemento Comparativo 07**



**F.13 – Elemento Comparativo 08**



**F.14 – Elemento Comparativo 09**