setape

Armazéns Gerais Fassina Ltda.

Terreno localizado na Rua Valdomiro Macário - Vicente de Carvalho - Guarujá - SP

Laudo de Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação Mensal (Cessão de Uso)

Data de Referência: Março/2021.

Proposta nº 54638 | Relatório de nº 83999

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar - 05424-904 - São Paulo/SP - Brasil
+55 (11) 3817.2020 | setape@setape.com.br | www.setape.com.br

a member of VRG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o terreno localizado na Rua Valdomiro Macário, s/n - Vicente de Carvalho - Guarujá - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação Mensal (Cessão de Uso), com data base para Março/2021.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R$ 68.620.000,00 (Sessenta e oito milhões, seiscentos e vinte mil de reais.)
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R$ 41.658.000,00 (Quarenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil reais.)
LOCAÇÃO MENSAL – CESSÃO DE USO: R$ 21.100,00 (Vinte e um mil e cem 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 a data base Março/2021.

São Paulo, 10 de março de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação 4
MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno 21
MÓDULO 3 – Determinação do Valor de Locação Mensal (Cessão de Uso) 35
MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação 37
MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação 43

ANEXO I – Fotos do Imóvel
ANEXO II – Documentação do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

1. Introdução

A 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. 122, São Paulo, SP, contratada pela Armazéns Gerais Fassina Ltda., procedeu à avaliação de terreno localizado na Rua Valdomiro Macário - Vicente de Carvalho - Guarujá - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação Mensal (Cessão de Uso), com data base para Março/2021.

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.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o terreno localizado na Rua Valdomiro Macário - Vicente de Carvalho - Guarujá - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação Mensal (Cessão de Uso), com data base para Março/2021.

1.2. Premissas Adotadas

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação Mensal (Cessão de Uso), não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

A SETAPE considera 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

Vale destacar que para efeito da presente avaliação, foi considerado que as matrículas compõem um único imóvel. Por esta razão, caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, recomendamos que sejam utilizadas as matrículas em conjunto.

O valor de locação foi obtido com base no valor de mercado para venda do imóvel avaliando e a este valor aplicou-se uma taxa de rentabilidade anual que foi obtida através de opiniões de corretores e intermediadores locais e imóveis disponíveis para locação.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume–se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.3. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção efetuada no local em 01 de março de 2021 em que não houve acompanhamento, somente a indicação do local pelo Sr. André, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.3.1. Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por dois terrenos livres.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

1.3.2. Documentação do Imóvel

O terreno avaliando possui formato irregular, topografia plana, área total titulada de acordo com a tabela abaixo:

Número Matrícula	Área (m²)	Cartório	Data de Expedição
89.797	21.010,00	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá - SP	30/11/2020
93.156	71.993,12	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá - SP	30/11/2020

A matrícula n° 89.797 possui a gleba nomeada como “G” constando 21.010,00 m² de área, já a matrícula n° 93.156 possui glebas nomeadas como “E1”, “F” e “F1” com área total de 71.993,13 m².

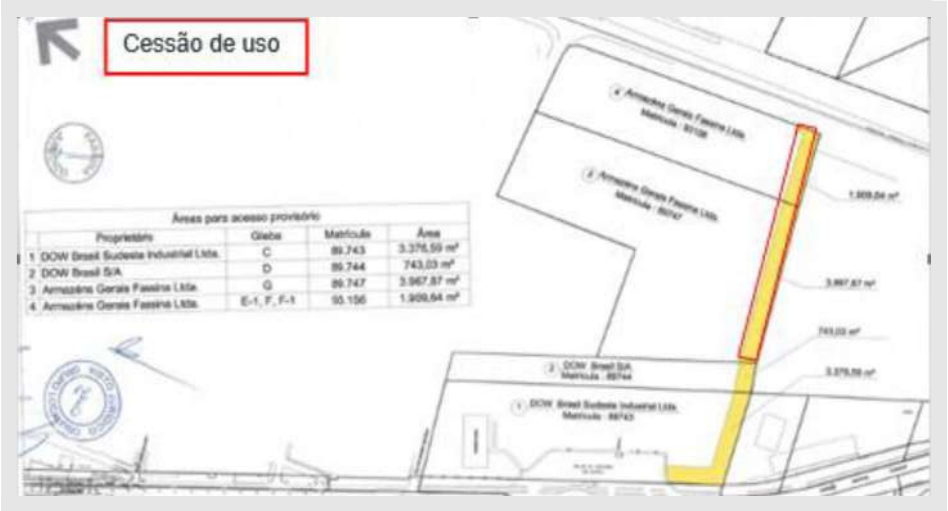
De acordo com averbação AV 5 da matrícula 93.156, datada em 20 de Outubro de 2006 uma área de 1,939154 ha ou 23,93% para Área Verde para Loteamento, tendo como objetivo Preservar e Recuperar quando necessário.

Conforme Mapa abaixo temos a área Verde da Matrícula 93.156:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Foram fornecidos quadro com dados cadastrais do imóvel constante na Prefeitura de São Paulo Contribuinte n° 6.0188.023-000, onde consta que o terreno possui uma área de 71.993,13 m² e Contribuinte n° 6.0188.024-000, onde consta que o terreno possui uma área de 21.010,00 m².

As matrículas possuem contrato de Cessão de Uso de número DP. 01/2014 com Companhia Docas do estado de São Paulo (CODESP) firmado em 20 de Março de 2014, perfazendo uma área total de 5.877,51 m², conforme mapa abaixo:

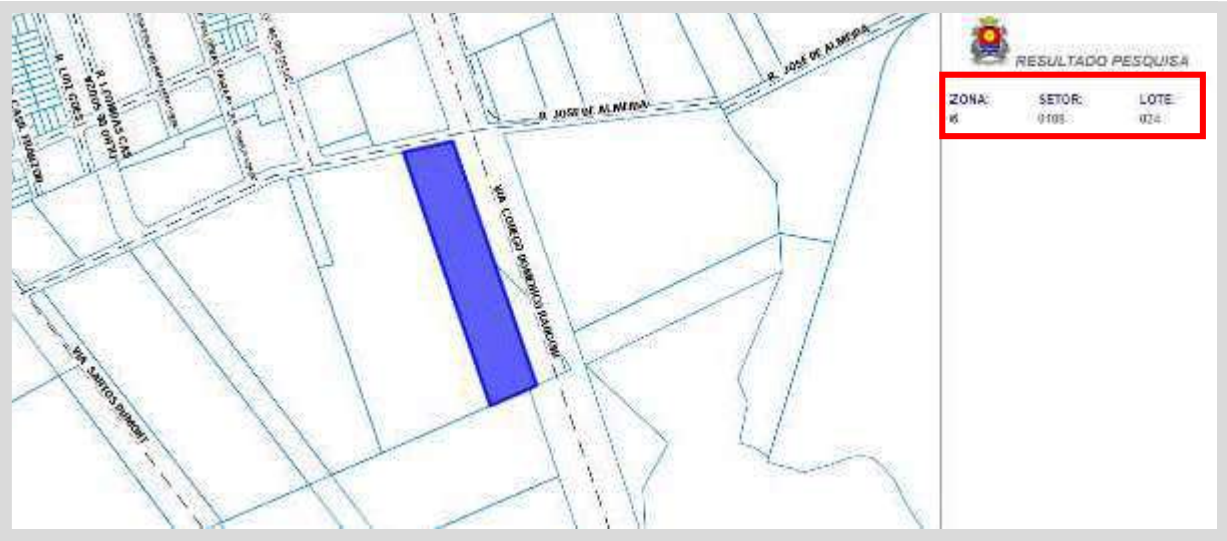


As matrículas avaliadas são contíguas, sendo a matrícula 89.797 é de frente à Rodovia Cônego Domenico Rangoni. a Matrícula 93.156 tem Área Verde conforme AV 5. Perante a Prefeitura os lotes “E1, “F” e “F1” não condiz com o Mapa enviado pelo solicitante. Porém consideramos as áreas das matrículas que coincidem com a Imagem via “GOOGLE EARTH”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

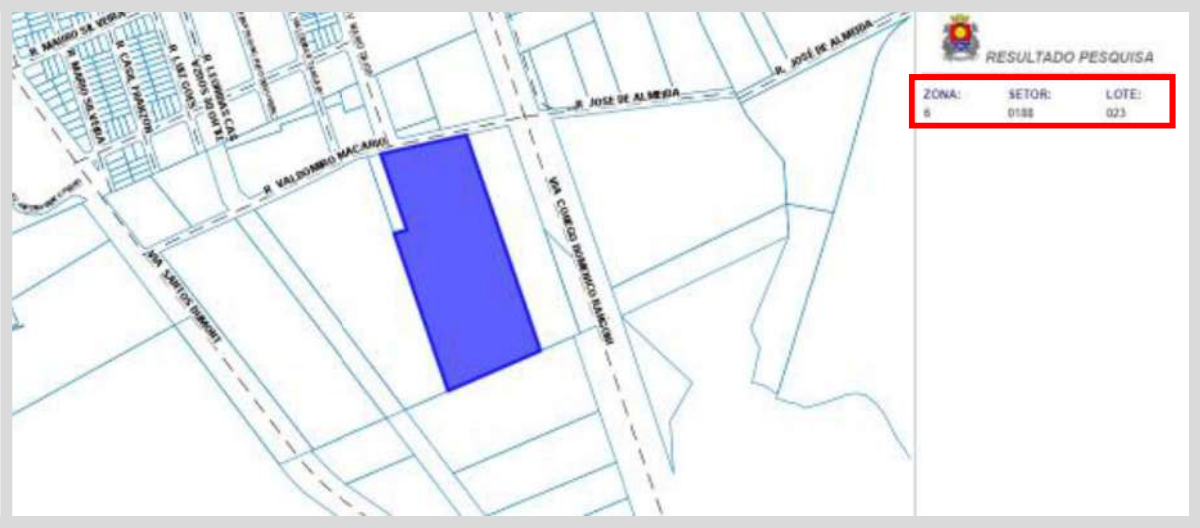
Verificamos que as matrículas são da seguinte maneira conforme Prefeitura.
http://mapas.scimpmgsp.geometrus.com.br:8008/mapserver2013/guaruja/geo/geoprocessamento.php)

Matrícula 89.797



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Matrícula 93.156



Para efeito de Avalição consideramos as áreas das Matrículas e IPTU, sendo que, as áreas (via Google Earth) batem com os Documentos e recomendamos a regularização junto à Prefeitura de Vicente de Carvalho (Guarujá).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Por fim para efeito de cálculos foi considerada a área da matrícula 89.747 como sendo de 21.010,00 m², para a matrícula 93.156 foi considerada a área útil de 52.601,59, área de APP de 19.391,54 m², totalizando a área de 71.993,13 m². Para a área de cessão de uso foi considerada a área de 5.877,51 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

1.3.3. Localização

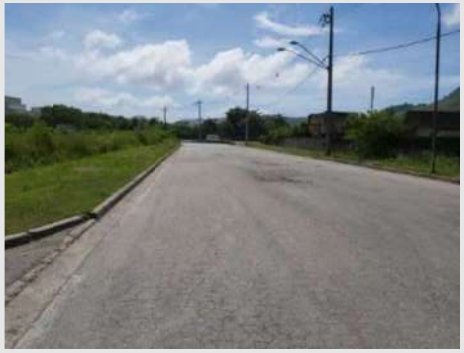
Tipo de Imóvel: Terreno
Proprietário: Armazéns Gerais Fassina Ltda.
Endereço: Rua Valdomiro Macário, s/n
Bairro: Vicente de Carvalho
Município: Guarujá
Estado: São Paulo

1.3.4. Localização do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

1.3.5. Características do Logradouro de Situação

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Valdomiro, s/n	Macário	10	1	Retilíneo	Asfáltica	Não	Não	Não

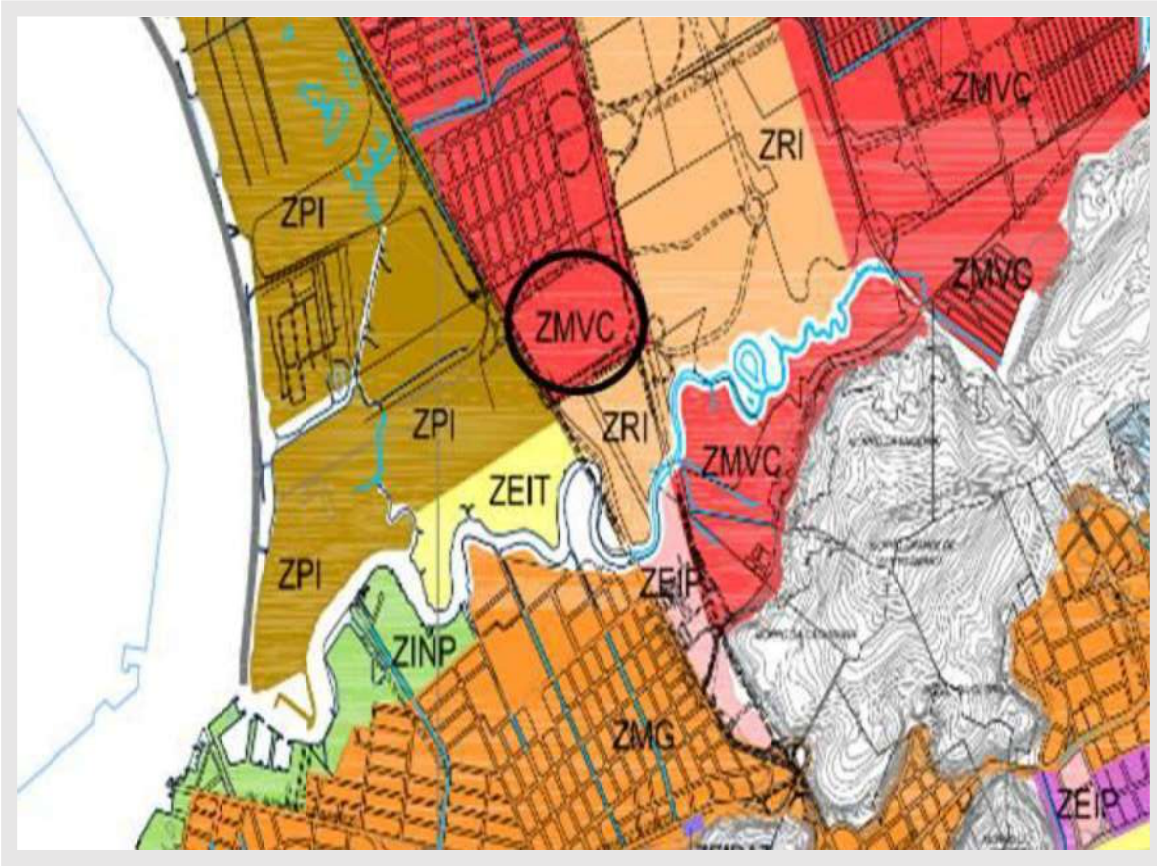


1.3.6. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor vigente do município de Guarujá, o imóvel avaliando localiza-se em ZMVC (Zona Mista - Vicente de Carvalho), conforme Lei n° 156 de 20 de Novembro de 2013.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape



ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO (ZEIPAT)
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE PÚBLICO (ZEIP)
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURÍSTICO (ZEIT)
- ZONA RESIDENCIAL (ZR)
- ZONA MISTA TURÍSTICA (ZMT)
- ZONA MISTA - GUARUJÁ (ZMG)
- ZONA MISTA - VICENTE DE CARVALHO (ZMVC)
- ZONA RETROPORTUÁRIA / INDUSTRIAL (ZRI)
- ZONA INDUSTRIAL NAVAL / PESQUEIRA (ZINP)
- ZONA PORTUÁRIA / INDUSTRIAL (ZPI)
- ZONA AEROPORTUÁRIA E PORTUÁRIA (ZAP)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

Tabela de uso e ocupação

ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

	Taxa de Ocupação Máxima TO	Coeficiente de Aproveitamento CA			Gabarito Máximo (m)	Recuos Obrigatórios Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo (5)		Frente (m)	Lateral	Fundos (m)
Alta Densidade	0,6	0,1	4	5	75	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/ acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 1			2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/ acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 2			2,5	3	30	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/ acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Baixa Densidade			1	1,2	11 (12)	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/	3
Zona Industrial Naval e Pesqueira	0,6	0,1	2,5	3	30	10	3m + h/20	4
Zona Portuária e Industrial								
Zona Retroportuária e Industrial								
Zona Aeroportuária	0,6		1		11	10	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/	3
Zona Esp. de Interesse Público			1		11	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/	3
Zona Esp. de Interesse do Patrimônio								
Zona Esp. de Interesse Turístico								
Setor de Preservação Ambiental, de Proteção da Orla, de Recuperação Ambiental e Rural	0,1		0,1		11	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/	3
Setor de Ocupação Dirigida (15)	0,3		1		11	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/	3
Setor de Desenvolvimento Compatível (15)	0,6		2,5	3	60	5	até 8 m = 1,5 m e 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/	4

Página 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

1.4. Descrição da Região

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

1.4.1. Características da Região

Uso Predominante: Industrial, Residencial.
Densidade de Ocupação: Média
Padrão Econômico: Médio
Distribuição da Ocupação: Horizontal
Área Sujeita a Enchentes: Não
Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia, Iluminação Pública, Transporte Coletivo..
Transportes Coletivos: Ônibus.
Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego: Médio
Nível de Escoamento: Bom
Principais Polos de Influência: Cidade do Guarujá como Praia de Enseada, Pitangueiras.
Principais Vias de Acesso: Rodovia Piassaguera, Rodovia Cônego Domênico Rangoni, Avenida Santos Dumont

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

1.4.2. Ocupação Circunvizinha

1.5. Diagnóstico de Mercado

O Estado de São Paulo apresenta uma economia diversificada composta por indústrias automobilísticas, têxtil, química, aeronáutica e de informática, além de prestações de serviços. É o principal centro financeiro do país, por isso apresenta o maior e mais completo parque industrial.

São Paulo possui a infraestrutura mais eficiente do país, o que permite o escoamento da produção com maior rapidez, com isso pode-se destacar as boas condições das estradas do estado e as integrações entre os transportes rodoviário e hidroviário, além do transporte aeroviário, o que garante agilidade e eficiência no transporte de mercadorias e de pessoas. Ademais, é importante destacar o papel importante das redes de internet e telefonia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

A economia do munícipio de Guarujá é baseada na agropecuária, com destaque à bovinocultura de leite, suinocultura, cultivo de milho, fumo e dos mais variados produtos agrícolas. A base da geração de empregos está na indústria de transformação, que compreende a agroindústria, indústrias de móveis, estofados e marcenarias, vale destacar que o Guarujá do Sul consta com mais de 300 estabelecimentos comerciais, incluindo indústria, comércio e profissionais autônomos

O bairro Vicente de Carvalho é uma região urbanizada composta por residências e comércios que ganha evidência por sua localização estratégica, possuindo fácil acesso a avenidas e rodovias. O distrito integra a região metropolitana da Baixada Santista, no litoral de São Paulo, onde localiza-se uma grande concentração de empresas de contêineres, fertilizantes, escritórios e diversos comércios locais.

De acordo com os corretores a maioria dos imóveis na região são voltados para o Porto sendo que há procura por eventuais compradores e investidores. Foi relato que há uma procura pela região, mas diante do cenário de pandemia, as negociações estão mais demoradas. O imóvel pode abrigar empresas de diversos segmentos.

De modo geral o mercado está em recesso a conjuntura econômica do local devido a pandemia que se instalou no país provocou receio de novos investidores, que passam a aguardar uma reação maior do mercado.

Resumo do Diagnóstico do Mercado

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Média
Nível de Demanda	Média
Absorção	Média
Desempenho do Mercado Atual	Recessivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

1.6. RESUMO DE VALORES

Resumo de Valores
Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
Valor de Terreno	68.620.000,00
Ft. Liquidação Forçada	0,61
Valor de Liquidação Forçada	41.658.000,00
Taxa de Rentabilidade a.a.	4,39
Vl. Locação Mensal (Cessão de Uso)	21.100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

2. Cálculo do Valor do Terreno

2.1. Considerações Gerais

O valor de mercado do terreno paradigma 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 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:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- 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.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno paradigma é de R$ 981,85 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R$/m²)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R$/m²)	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R$/m²)
61278.0	1.291,09	0,80	1.032,87	1,05	1,00	1,05	1.084,52
61281.0	1.030,64	0,90	927,58	0,96	1,00	0,96	890,48
61284.0	1.000,00	0,85	850,00	1,12	1,05	1,17	994,50
61285.0	938,71	0,90	844,84	1,10	1,05	1,16	980,02
61287.0	1.363,24	0,80	1.090,59	0,88	1,00	0,88	959,72

Dados Calculados após a Homogeneização Paradigma

Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	687,29 /m²
Média Aritmética	981,85 /m²
Limite Superior	1.276,40 /m²
Média Saneada	981,85 /m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Para a definição do valor do imóvel avaliando, como não há imóveis similares na região disponível para comercialização, adotou – se o imóvel da matrícula 89.747 como paradigma para obter o valor unitário do m², então corrigido pelo fator área e aproveitamento foi corrigido do terreno para obter o valor unitário do imóvel avaliando, conforme apresentado na tabela abaixo:

Matrícula	Descrição	Área (m²)	Área Paradigma (m²)	Unitário Homog. (R$/m²)	Ft. Aproveitamento	Ft. Área	Unit. Corrigido (R$/m²)	VI Terreno (R$)
89.747	Aproveitável	21.010,00	21.010,00	981,85	1,00	1,00	981,85	20.628.668,50
93.156	Aproveitável	52.601,59	21.010,00	981,85	1,00	0,89	875,43	46.049.234,37
93.156	Área Verde / APP	19.391,54	21.010,00	981,85	0,10	1,02	100,17	1.942.499,35
TOTAL								**68.620.402,23**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 61278.0

Endereço:	Rodovia Cônego Domênico Rangoni, s/n				
Bairro:	Jardim Conceiçãozinha				
Cidade:	Vicente de Carvalho (Guarujá)				
Estado:	SP				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				

Á.Terreno:	30.000,00 m²	**Á.Construída:**	4.000,00 m²	**Testada:**	-
Topografia:	caído até 5%	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 50.000.000,00
Vl.Terreno:	R$ 1.386,13 /m²	**Situação:**	Oferta - 0.8	**Data:**	mar/2021
Informante:	Attila Imóveis - Sr. Phellipe - Tel. 13 - 3329-2501 / 98115-2086				
Obs:	Tempo em exposição não informado. Sobre o terreno existem edificações, com valor atribuído de R$ 8.416.009,20, restando um valor remanescente para o terreno de R$ 41.583.990,80.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

C - Comparativo 61281.0

Endereço:	Rodovia Cônego Domênico Rangoni, s/n			Sem foto	
Bairro:	Jardim Conceiçãozinha				
Cidade:	Vicente de Carvalho (Guarujá)				
Estado:	SP				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	18.000,00 m²	**Á.Construída:**	4.700,00 m²	**Testada:**	-
Topografia:	caído até 5%	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 22.000.000,00
Vl.Terreno:	R$ 999,75 /m²	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	mar/2021
Informante:	Attlia Imóveis - .Phellipe - Tel. 13 - 3329.2501 / 98115.4317				
Obs:	Tempo em exposição não informado. Sobre o terreno existem edificações, com valor atribuído de R$ 4.004.583,30, restando um valor remanescente para o terreno de R$ 17.995.416,70.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

D - Comparativo 61284.0

Endereço:	Rodovia Cônego Domênico Rangoni, s/n				
Bairro:	Vila Auréa				
Cidade:	Vicente de Carvalho (Guarujá)				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				

Á.Terreno:	52.000,00 m²	**Á.Construída:**	-	**Testada:**	-
Topografia:	plana	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 52.000.000,00
Vl.Terreno:	R$ 1.000,00 /m²	**Situação:**	Oferta - 0.85	**Data:**	mar/2021
Informante:	Mello Santos Imóveis - Sr. Mello - Tel. 13 99608-2288 / 3379-8788				
Obs:	Tempo em exposição não informado.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

E - Comparativo 61285.0

Endereço:	Rodovia Cônego Domênico Rangoni, s/n
Bairro:	Vila Auréa
Cidade:	Vicente de Carvalho (Guarujá)
Estado:	SP
Tipo:	Sem Edificações
Opção:	Venda

Á.Terreno:	46.340,00 m²	**Á.Construída:**	-	**Testada:**	-
Topografia:	plana	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 43.500.000,00
Vl.Terreno:	R$ 938,71 /m²	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	mar/2021
Informante:	Zampier Imóveis - Sra.Tania - Tel. 13 99764-3283				
Obs:	Tempo em exposição não informado.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

F - Comparativo 61287.0

Endereço:	Av. Áurea Gonzalez Conde, s/n				
Bairro:	Vila Auréa				
Cidade:	Vicente de Carvalho (Guarujá)				
Estado:	SP				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				

Á.Terreno:	7.767,00 m²	**Á.Construída:**	3.328,00 m²	**Testada:**	-
Topografia:	plana	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 15.000.000,00
Vl.Terreno:	R$ 1.474,89 /m²	**Situação:**	Oferta - 0.8	**Data:**	mar/2021
Informante:	Home & Office Premium - Sr. Marcelo - Tel. 11 97619-5821				
Obs:	Tempo em exposição não informado. Sobre o terreno existem edificações, com valor atribuído de R$ 4.411.716,21, restando um valor remanescente para o terreno de R$ 10.588.283,79..				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

2.5. Tratamento Estatístico

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- ***M =*** *média aritmética*
- ***q =*** *média saneada*

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Para o teste de hipótese:

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

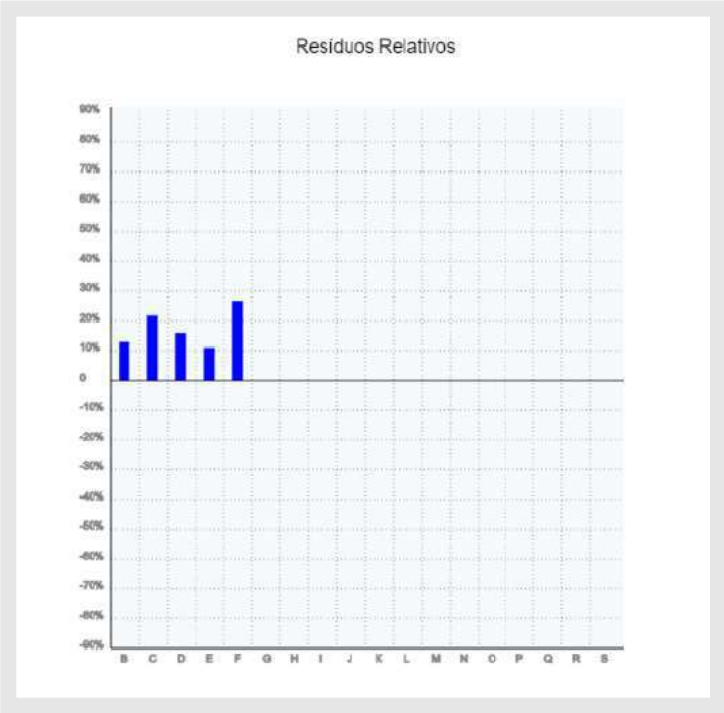
A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

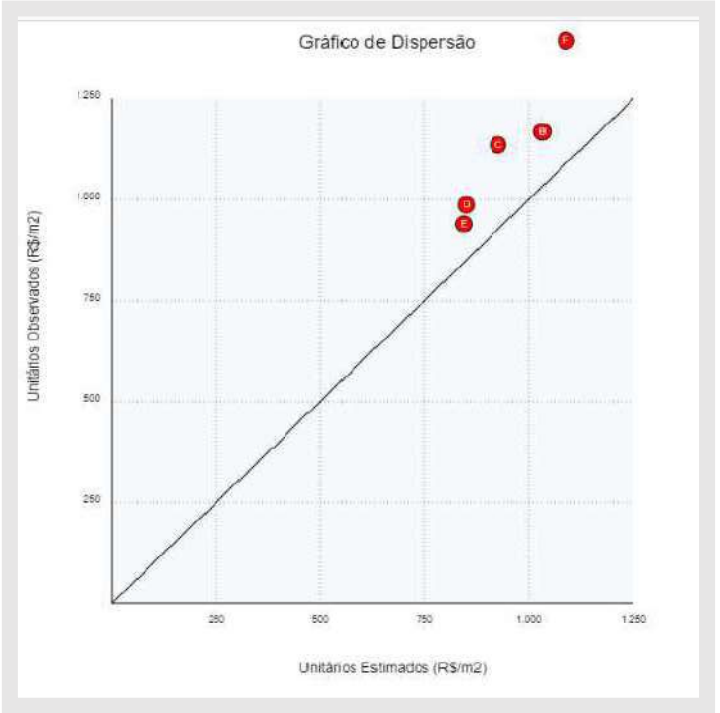
Dados do Tratamento Estatístico do Terreno Paradigma

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/m²):		R$ 981,85
Desvio Padrão:		69,90
Coeficiente de Variação:		7,12%
Limite Inferior (p/m²):		R$ 687,29
Limite Superior (p/m²):		R$ 1.276,40
Média Saneada (p/m²):		R$ 981,85
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	**Valor Unitário**	**Percentual de Variação**
Limite Inferior (p/m²):	R$ 933,93	-4,88 %
Limite Superior (p/m²):	R$ 1.029,77	4,88%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e de Valores Observados Versus Valores Estimados





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

MÓDULO 3 – Determinação do Valor de Locação Mensal (Cessão de Uso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

3. Determinação do Valor de Locação Mensal

O valor de locação do imóvel avaliando foi determinado pela remuneração do capital, conforme item 11.4.2 da NBR 14.653-2:2011.

A Área a ser de Locação mensal é de 5.877,91 m² conforme indicado no Item **1.3.2 Documentação do Imóvel**

Esta metodologia é aplicada em função do valor do imóvel para venda, quando não é possível coletar elementos comparativos de imóveis disponíveis para locação com características similares ao imóvel avaliando para a aplicação do método comparativo direto.

A utilização desta metodologia exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel para venda.

A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

A taxa de rentabilidade aplicada ao imóvel avaliando foi aferida no mercado local, com base nos valores de venda/locação de imóveis ofertados no entorno e opiniões de corretores especializados na região, conforme apresentado abaixo:

Endereço:	Descrição	VI. De Venda (R$)	VI. Locação (R$)	Tx. De Rentabilidade (a.a.)	Tx. De Rentabilidade (a.m.)
Avenida Santos Dumont	Terreno	5.400.000,00	20.000,00	4,44	0,0037
Avenida Santos Dumont	Terreno	10.000.000,00	40.000,00	4,80	0,0040
Joao Batista Juliao	Terreno	4.000.000,00	13.000,00	3,90	0,0033
Rua Coronel Pedro Arbues	Terreno	10.900.000,00	40.000,00	4,40	0,0037
			MÉDIA	**4,39**	**0,0037**

Assim temos:

Valor de Locação Mensal = Valor de Mercado para Venda x Taxa de Rentabilidade
Valor de locação mensal = R$ 5.770.833,19 X 0,0037% ao mês
Valor de locação mensal = R$ 21.097,34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

4. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, 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.

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 do valor de mercado do terreno, optamos pela adoção do "Método Comparativo de Dados de Mercado", conforme recomendação da NBR 14653.

4.1. Terreno

4.1.1. Tratamento de Dados

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

4.1.2. Definição do Valor de Mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

4.1.3. Definição do 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. A perspectiva de tempo necessário para a venda do bem, considera um prazo de exposição menor que o do Valor de Mercado.

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada, partimos do Valor de Mercado, aplicando sobre o mesmo um fator de ajuste, que foi calculado através da fórmula do conceito do cálculo do valor presente, levando em consideração também alguns custos para manter o bem, conforme apresentado abaixo:

Fórmula para Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VM / (((1+i) ^ N) – Despesas para Manter o Bem) * (1 - Nível de Liquidez Forçada)

Onde:

VM – Valor de Mercado
i – Taxa CDI
N – Prazo para Comercialização
Nível de Liquidez Forçada – Fator de minoração que varia de acordo com o grau de dificuldade para comercialização do bem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Desta forma, abaixo segue cálculo para apuração do valor de liquidação forçada do imóvel avaliando:

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Descrição	Valor
Valor de Mercado	68.620.000,00
Taxa de Juros ao Ano (i)	5,08%
Taxa de Juros ao Mês (i)	0,0042
Velocidade de Venda em Meses	30
Nível de Liquidez Forçada	0,3
Valor do IPTU Mensal	17.155,00
Valor do Condomínio Mensal	-
Despesas Cartoriais e Adv.	343.100,00
Despesa de Segurança Mensal	1.500,00
Despesa de Manutenção Mensal	1.500,00
Total de Despesas	947.750,00
Fator de Liquidação Forçada Calculado	0,61
Valor de Liquidação Forçada Calculado	41.658.345,69
Valor de Liquidação Forçada Adotado	41.658.000,00

Abaixo são apresentadas as tabelas de fundamentação da taxa de desconto e nível de liquidez:

Taxa de Desconto Aplicada

Índice	Ao Ano	Ao mês
CDI	4,06%	0,33%
Spread	25,00%	1,88%
Taxa Composta	5,08%	0,41%
Inflação (*)	0,00%	0,00%
Taxa Composta Real	5,08%	0,41%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Nível de Liquidez Forçada

Nível de Liquidez	Fator
Alta	0,10
Entre Alta e Média	0,15
Média	0,20
Entre Média e Baixa	0,25
Baixa	0,30

4.1.4. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Definição: O Valor de Mercado para locação de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o locatário, quanto o locador, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de locação foi obtido com base no valor de mercado para venda do imóvel avaliando e a este valor aplicou-se uma taxa de rentabilidade anual que foi obtida através de opiniões de corretores e intermediadores locais e imóveis disponíveis para locação.

OBS: A taxa de rentabilidade anual utilizada foi de 4,39 %.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

5. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisados.
4	3	O Intervalo admissivel de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau III.
TOT.:	**9**	**Laudo Enquadrado no Grau II**

Tabela 5 da NBR 14563-2 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade: 9,76%
Grau de precisão atingido: Grau III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação e com amplitude do intervalo de confiabilidade de 9,76% de precisão, segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

ANEXO I – Fotos do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Geral do Terreno	Geral do Terreno	Geral do Terreno
Geral do Terreno	Geral do Terreno	Geral do terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

setape

Geral do Terreno	Geral do Terreno	Geral do Terreno
Geral do terreno	Geral do Terreno	Geral do Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Frente do terreno para Rodovia Cônego Domênico Rangoni	Frente do terreno para Rodovia Cônego Domênico Rangoni	Frente do terreno para Rodovia Cônego Domênico Rangoni
Frente do terreno para Rodovia Cônego Domênico Rangoni	Foto da Cessão de Uso	Foto da Cessão de Uso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.

Foto da Cessão de Uso	Foto da Cessão de Uso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENIS BARROSO ALBERTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/04/2021 às 13:21 , sob o número WJMJ21405054689 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1130052-34.2018.8.26.0100 e código AAD3313.