

## INSTRUMENTO DE TRANSAÇÃO, SUJEITO À CONDIÇÃO SUSPENSIVA

(1) **POSTALIS – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR**, entidade de previdência complementar, sem fins lucrativos, constituída sob a forma de sociedade civil, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 00.627.638/0001-5, com sede na cidade de Brasília/DF, situada no Setor Comercial Norte, Quadra 05, bloco A, Torre Sul, Sala 401, Asa Norte, Brasília/DF – CEP 70.715-900, neste ato representado pelo seu Presidente **PAULO HUMBERTO CESAR DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, portador do RG nº. 3207548, expedida pelo SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº. 499.024.907-00, e pelo seu Diretor de Investimento **ALEXANDRE DIAS MIGUEL**, brasileiro, casado, portador de RG nº. 30623164, expedida pelo SSP/SP e CPF nº. 304.238.538-80, ambos residentes e domiciliados em Brasília-DF, doravante denominada “**POSTALIS**”; e

(2) **MASSA FALIDA DE KG ESTAMPARIA FERRAMENTARIA USINAGEM E MONTAGEM LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.107.797/0001-73, estabelecida na Av. Álvaro Guimarães, nº 2.487, São Bernardo do Campo - SP, doravante denominada “**MASSA FALIDA**” ou “**KG**”, neste ato representada pelo Administrador Judicial nomeado em sua falência, **LASPRO CONSULTORES LTDA.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.223.371/0001-75, sediado na Rua Major Quedinho, nº 111, 18º andar, Consolação, São Paulo-SP, doravante denominado (“**AJ**”)

A **POSTALIS** e a **MASSA FALIDA**, em conjunto, ficam designadas neste instrumento simplesmente como “**PARTES**”.

### **CONSIDERANDO QUE:**

(I) A **KG** emitiu, em 12.12.08, nos termos do “Instrumento Particular de *Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionada e sob a Forma Cartular*”, a CCI de nº 020, no valor de R\$ 91.200.000,00 (noventa e um milhões e duzentos mil reais), que tem como lastro os direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação de Imóvel celebrado na mesma data entre **BR METALS FUNDIÇÕES LTDA.** (“**BR METALS**”) e **KG**;

(II) Como garantia da CCI, a **KG**, por meio da Escritura Pública de Outorga de Alienação Fiduciária em Garantia, de Caução Fiduciária em Garantia e Outras Avenças (“**ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**”), alienou fiduciariamente à Custodiante, Banco Paulista S/A, em nome e benefício do titular da CCI, os imóveis registrados sob o nºs 3.285, 36.835, 46.773, 46.774 e 46.775, todos do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo (“**IMÓVEIS**”). A **G BRASIL PARTICIPAÇÕES S.A.** (“**G BRASIL**”), por sua vez, figurou como devedora solidária da CCI;

(III) Posteriormente, por decorrência do Primeiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular, a POSTALIS adquiriu o referido título, qualificando-se como titular da CCI, no valor de R\$ 61.000.000,00 (sessenta e um milhões de reais);

(IV) A KG não honrou com o pagamento de parcela da dívida da CCI, de forma que a devedora foi notificada para a purgação da mora em 25.06.14. No entanto, passado o prazo estipulado na notificação, não houve pagamento do débito, razão pela qual foi decretado o vencimento antecipado da integralidade do saldo devedor, que totalizava o valor de R\$ 120.349.083,93 (cento e vinte milhões trezentos e quarenta e nove mil oitenta e três reais e noventa e três centavos) em 28.01.19 (fls. 1891/1893 da falência);

(V) Em 18.12.2015, a POSTALIS, representada pelos seus antigos patronos, ajuizou execução de título extrajudicial contra KG, G BRASIL e BR METALS perante a 2ª vara de Execução de Títulos Extrajudiciais de Brasília-DF (processo nº 0042745-98.2015.8.07.0001 – “EXECUÇÃO”). Nesta EXECUÇÃO foi requerida uma série de medidas constritivas, mormente a “consolidação judicial” da propriedade dos IMÓVEIS;

(VI) Em 29.01.19, o escritório FCDG foi contratado e substituiu os antigos patronos da POSTALIS, dando início ao procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade dos IMÓVEIS no 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, nos termos do art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/97 (“PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO”), bem como a suspensão da EXECUÇÃO;

(VII) Antes que todas as devedoras fossem intimadas a pagar a dívida no mencionado procedimento de consolidação da propriedade dos IMÓVEIS, foi decretada a falência da KG (“FALÊNCIA” – processo nº 1026782-57.2018.8.26.0564, em curso perante a 8ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - SP);

(VIII) Em 25.09.19, o AJ da KG requereu ao Juízo da 8ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - SP (“JUÍZO DA FALÊNCIA”) o cancelamento das averbações das alienações fiduciárias recaídas sob os IMÓVEIS, sustentando que a POSTALIS havia renunciado tacitamente à sua garantia fiduciária ao ajuizar a EXECUÇÃO (fls. 1639/1644 da falência);

(IX) O JUÍZO DA FALÊNCIA, em 02.10.19, deferiu o pedido do AJ, determinando fosse desconstituída a alienação fiduciária dos IMÓVEIS (fls. 2661/2670 da falência);

(X) Em 30.10.19, a POSTALIS interpôs agravo de instrumento contra essa decisão (AI nº 2245175-38.2019.8.26.0000 - “AGRAVO DE INSTRUMENTO”), o qual foi recebido sem efeito suspensivo e encontra-se pendente de julgamento;

(XI) Há grande divergência jurisprudencial sobre a matéria objeto do AGRAVO DE INSTRUMENTO, sendo imprevisível o seu resultado, de modo que, se acolhida a tese da POSTALIS, a integralidade dos IMÓVEIS será de sua propriedade, ao passo que, se mantida a tese do AJ, a integralidade dos IMÓVEIS será da MASSA FALIDA;

(XII) A manutenção da disputa judicial no AGRAVO DE INSTRUMENTO poderá perdurar por diversos anos, com recursos de parte a parte para as Instâncias Superiores;

(XIII) A manutenção dos IMÓVEIS gera relevantes custos mensais para a MASSA FALIDA; e

(XIV) As PARTES têm a intenção de evitar o risco recíproco de perda integral, acelerando o processo de venda dos IMÓVEIS e partilhando os recursos da alienação.

As PARTES, baseadas nos princípios da cooperação e da boa-fé, mediante concessões recíprocas, celebram este INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSAÇÃO, SUJEITO À CONDIÇÃO SUSPENSIVA (“TRANSAÇÃO”), o qual se regerá de acordo com as cláusulas e condições abaixo, as quais se obrigam a bem e fielmente cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: As PARTES concordam, para encerrar todas as disputas entre elas existentes, em alienar os IMÓVEIS dentro do processo de FALÊNCIA, na forma das regras mencionadas nos parágrafos abaixo, sendo, após tal venda, partilhado entre a POSTALIS e a MASSA FALIDA os recursos obtidos com a alienação, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma delas.

Parágrafo Primeiro: Os IMÓVEIS serão vendidos em bloco, num lote único, por constituírem um mesmo bem apenas desmembrado em matrículas distintas, dentro do processo de FALÊNCIA, através de leilão público eletrônico, cujo leiloeiro será designado pelo JUÍZO DA FALÊNCIA, na forma do art. 142, I da Lei nº 11.101/05 (“LRE”), em primeira praça pelo valor de sua avaliação de R\$ 80.369.000,00 (oitenta milhões trezentos e sessenta e nove mil reais), constante do laudo da Embrap & Praxis Avaliação Patrimonial Ltda. de 06.09.19, e em segunda praça por, no mínimo, 70% desta avaliação, conforme permite o art. 891, § único do CPC.

Parágrafo Segundo: Os IMÓVEIS serão alienados livres de quaisquer passivos, inclusive de manutenção do imóvel, natureza tributária (como dívidas de IPTU) e trabalhista, os quais serão arrolados como dívidas a serem pagas na FALÊNCIA. Caso a MASSA FALIDA, após arrolar estas eventuais dívidas de IPTU dos IMÓVEIS em sua lista de credores, na classe tributária (art. 83, III da Lei nº 11.101/05), efetivamente pague quaisquer destes montantes de IPTU dos IMÓVEIS ao

fisco, 50% destes montantes pagos serão descontados dos valores a serem destinados à POSTALIS por força deste acordo.

Parágrafo Terceiro: Após a venda dos IMÓVEIS, a POSTALIS terá direito a 50% (cinquenta por cento) do produto da alienação dos IMÓVEIS, sendo os 50% (cinquenta por cento) remanescentes destinados à MASSA FALIDA.

Parágrafo Quarto: Caso os IMÓVEIS não sejam alienados em segunda praça, as PARTES tentarão, nos doze meses subsequentes ao segundo leilão, buscar potenciais interessados na compra dos IMÓVEIS e efetuar a sua venda particular, que, se for por preço abaixo dos 70% da avaliação, será precedida de autorização judicial. Expirado este prazo adicional de doze meses posterior à segunda praça do leilão, a presente TRANSAÇÃO se tornará sem efeito, sendo retomados os litígios existentes entre as PARTES.

CLÁUSULA SEGUNDA: A eficácia desta TRANSAÇÃO está sujeita à condição suspensiva, de autorização judicial do JUÍZO DA FALÊNCIA para celebração da TRANSAÇÃO, de modo que todos os atos previstos na TRANSAÇÃO somente serão realizados após tal autorização.

CLÁUSULA TERCEIRA: Em razão desta TRANSAÇÃO, as PARTES concordam em suspender o curso do AGRAVO DE INSTRUMENTO, na forma do art. 313, inciso II, do CPC, em manifestação conjunta a ser apresentada pelas PARTES ao relator deste recurso, logo após a homologação judicial desta TRANSAÇÃO. Além disso, as PARTES igualmente apresentarão pedido conjunto de suspensão da EXECUÇÃO e do PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO.

Parágrafo Primeiro: Caso os IMÓVEIS sejam vendidos nos leilões mencionados na Cláusula Primeira ou no prazo de doze meses subsequentes para venda particular, com a respectiva partilha dos recursos de tal venda entre a POSTALIS e a MASSA FALIDA, as PARTES comunicarão tal fato ao relator do AGRAVO DE INSTRUMENTO, requerendo a extinção do recurso, por força da TRANSAÇÃO, na forma do art. 487, inciso III, alínea b, do CPC. Igualmente, as PARTES também requererão a extinção da EXECUÇÃO e do PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO.

Parágrafo Segundo: Caso, por outro lado, os IMÓVEIS não sejam vendidos nem nos leilões mencionados na Cláusula Primeira e nem na tentativa de venda particular dos doze meses subsequentes à segunda praça, com a respectiva partilha dos recursos de tal venda entre a POSTALIS e a MASSA FALIDA, as PARTES comunicarão tal fato ao relator do AGRAVO DE INSTRUMENTO, requerendo seja o recurso julgado, com a revogação da suspensão anteriormente pleiteada. Igualmente, as PARTES também requererão a continuidade da EXECUÇÃO e do PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO.

CLÁUSULA QUARTA: Uma vez recebido, pela POSTALIS, a totalidade de sua cota parte dos leilões dos IMÓVEIS, ela conferirá à MASSA FALIDA a mais ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar, seja a que tempo ou título for, por si ou seus sucessores. Da mesma forma, com o recebimento de sua cota parte dos leilões dos IMÓVEIS, a MASSA FALIDA conferirá à POSTALIS a mais ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar, seja a que tempo ou título for, por si ou seus sucessores.

Parágrafo Primeiro: Cada PARTE arcará com as despesas processuais já custeadas na EXECUÇÃO e no PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO, sendo certo que, em havendo eventuais custas remanescentes para baixa dos processos judiciais, serão elas rateadas igualmente e pagas pelo seu responsável nos termos da lei.

CLÁUSULA QUINTA: O presente acordo é irrevogável e irretratável para as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, bem como seus procuradores, que se obrigam a fazê-la boa, firme e valiosa a qualquer tempo.

CLÁUSULA SEXTA: As PARTES reconhecem que a eventual nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e do próprio instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: As disposições deste instrumento constituem todos os entendimentos e acordos de vontade mantidos entre as PARTES com relação ao objeto desta TRANSAÇÃO. Quaisquer acordos, promessas, negociações ou declarações anteriores, que não estejam expressamente contidas no presente instrumento, não terão qualquer validade e/ou efeito.

CLÁUSULA OITAVA: As PARTES elegem, como competente para dirimir eventuais divergências sobre o cumprimento das obrigações aqui previstas, o JUÍZO DA FALÊNCIA, em razão do Processo nº. 1026782-57.2018.8.26.0564, em curso perante a 8ª Vara Cível de São Bernardo do Campo – SP.

Assim, por estarem justas e acordadas, as partes firmam este instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de março de 2020.

**Pelo POSTALIS – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR**

**PAULO HUMBERTO CESAR DE OLIVEIRA ALEXANDRE DIAS MIGUEL**

Presidente

Diretor de Investimento

**Pela MASSA FALIDA DE KG ESTAMPARIA FERRAMENTARIA USINAGEM E MONTAGEM LTDA.**

**LASPRO CONSULTORES LTDA – Administrador Judicial**

**Oreste Nestor de Souza Laspro**

**OAB/SP nº 98.628**

**Testemunhas:**

**Nome:**

**CPF:**

**Nome:**

**CPF:**

**TRABALHO SOLICITADO POR**



**DATA DA VISTORIA: NÃO REALIZADA**

**OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DOS VALORES VENAL DE MERCADO & PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

**DADOS DO IMÓVEL:**

- Endereço: Av. Álvaro Guimarães nº 2.487, esquina da Rua Amadeu Luís Bonini.
- Trecho: também fazendo divisa com a faixa de domínio da Rodovia Anchieta (SP-150/BR-050), Km 23.
- Bairro/Região: Vila Euro / Assunção.
- Município/UF: São Bernardo do Campo / SP

**RESUMO DO PERFIL:**

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ORIGEM DAS INFORMAÇÕES
TERRENO	34.207,25	Certidão de Dados Cadastrais
BENFEITORIAS	48.072,78	Certidão de Dados Cadastrais

**OBSERVAÇÕES:**

Trata-se de imóvel originalmente industrial/Administrativo. Abrigou até 2016 as instalações da montadora Karmann Ghia, no Brasil. Com a falência da empresa, hoje está desativada. Abriga um terreno amplo, que ocupa praticamente uma quadra, onde estão erigidas várias benfeitorias, com tipologias adequadas ao uso original. As áreas utilizadas foram retiradas da certidão de dados cadastrais.

**DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA:** RGI's e Certidão de Dados Cadastrais.

**METODOLOGIA:** Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** Fundamentação II e Precisão III

**FOTO:**



*Vista geral do imóvel avaliando.*

**RESUMO DO VALOR**

VALOR VENAL DE MERCADO	LIQUIDAÇÃO FORÇADA
<b>R\$ 80.369.000,00</b>	<b>R\$ 50.900.000,00</b>

Rio de Janeiro, 06 de Setembro de 2019.

**RELATÓRIO: 219.15696-A**

## INTRODUÇÃO/PREMISSAS

Para a elaboração deste relatório foi realizada vistoria no local e no imóvel em Agosto/2019.

A vistoria do local objetivou a determinação de ocupação e topografia. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de suas condições atuais. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente e de nossos arquivos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Como este trabalho está restrito ao campo da Engenharia de Avaliações, não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto ao direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação I.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral - Região/Localidade - para o específico - a propriedade propriamente dita - de forma a estabelecer a importância dessa abrangência regional para a definição do valor pretendido.

O presente laudo é de uso restrito, sendo para emprego exclusivo na intermediação com o Contratante, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em cinco (5) partes:

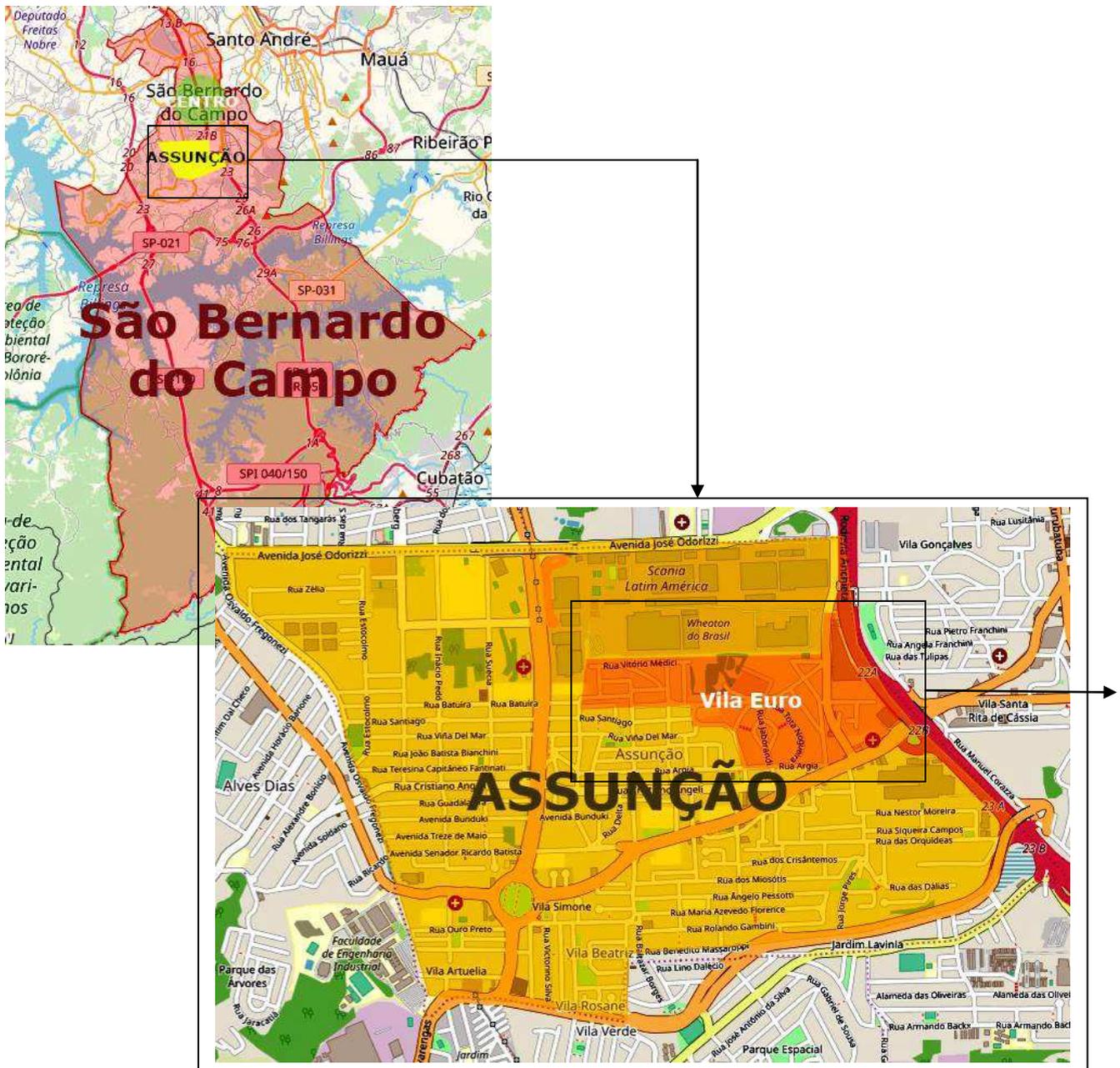
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação.
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da **EMBRAP/PRAXIS**.
- Parte E-ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis.

## PARTE A: LOCAL DE SITUAÇÃO

### A.1. DADOS CADASTRAIS DA PROPRIEDADE

- Endereço: Av. Álvaro Guimarães nº 2.487, esquina da Rua Amadeu Luís Bonini.
- Trecho: também fazendo divisa com a faixa de domínio da Rodovia Anchieta (SP-150/BR-050), Km 23.
- Bairro/Região: Vila Euro / Assunção.
- Município/UF: São Bernardo do Campo / SP

### A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:





#### **A.4 - O BAIRRO E O SETOR CONSIDERADO: DADOS GERAIS:**

São Bernardo do Campo está situado na região metropolitana de São Paulo e sua população estimada em 2018, segundo o IBGE, era de 833.000 habitantes.

Desde a década de 1950 o município tem sua economia baseada na indústria automobilística - sede das primeiras montadoras de veículos do Brasil, tais como Volkswagen, Ford, Scania, Toyota, Mercedes-Benz, além de indústrias de tintas e das indústrias de autopeças que as suportam e a maior planta industrial do mundo da Colgate.

Na década de 1990, a economia da região teve uma grande diversificação, o que elevou a importância do setor de serviços na cidade. O comércio é variado e encontrado em todos os bairros, destacando-se o tradicional comércio da Rua Marechal Deodoro e adjacências, e o conhecido nacionalmente Centro Moveleiro da Jurubatuba, que dá a São Bernardo do Campo a denominação de Capital do Móvel.

A construção civil e a reforma urbana se impulsionaram em 2008, com a construção do trecho sul do Rodoanel, um anel viário da Região Metropolitana de São Paulo, na Avenida Pery Ronchetti com a duplicação e canalização do córrego Saracantan, além da construção de muitos edifícios, a maioria residencial, com reformas do Shopping Metrôpole, do Golden Shopping a inauguração do Shopping Coração e da nova Câmara Municipal da Prefeitura da cidade.

O imóvel avaliando está situado na Região da Assunção, um mega-bairro formado por inúmeros sub-bairros. O local fica ao sul e próximo do Centro. O padrão ocupacional e a tipologia variam de trecho a trecho, mas basicamente a região tem conotação industrial.

Um desses sub-bairros é Vila Euro, onde se situa especificamente o imóvel avaliando. O trecho é cortado pela Via Anchieta, que representa o principal acesso ao bairro e escoadouro da produção industrial.

O trecho tem destinação industrial mas na prática apresenta ocupação mista industrial/comercial/residencial de classe média. Aparecem também instituições educacionais e esportivas.

#### **A.5- ENQUADRAMENTO PELO ZONEAMENTO LOCAL:**

De acordo com a Lei de Zoneamento Urbano do Município de São Bernardo do Campo (Lei 4446 de 1996), o local onde se situa o imóvel em questão está incluso em ZONA ZPI- Zona Predominantemente Industrial.

#### **A.6. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:**

O prédio em questão faz testada para a Av. Álvaro Guimarães nº 2.487, esquina da Rua Amadeu Luís Bonini. Também fazendo divisa com a faixa de domínio da Rodovia Anchieta (SP-150/BR-050), junto à saída do Km 23.

O trecho é totalmente urbanizado. Se desenvolve em terreno de topografia irregular. A Rodovia é praticamente plana, mas a Av. Álvaro Guimarães se desenvolve em aclive suave, como grande parte do bairro circundante.

A Av. Álvaro Guimarães é via importante no bairro, com ocupação mista industrial/comercial/residencial. É asfaltada, com 2 faixas de tráfego, uma para cada sentido, e passeios laterais em ambos os lados, cimentados. Apresenta grande movimentação, pois dá acesso a inúmeras empresas/indústrias ali instaladas.

A foto abaixo mostra o trecho e aponta o imóvel avaliando:



### **A.7 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO REGIONAL:**

O mercado imobiliário tem apresentado pouca movimentação. Não é só no local, é geral, com a crise econômica dos últimos 4 anos, que tem afetado o mercado imobiliário como um todo.

Depois de período auspicioso - que teve seu ponto alto em 2009/2010, o mercado entrou em crise e os investimentos foram paralisados.

No momento ainda não vemos efetivos sinais de retomada. Os negócios acontecem, mas a preços conservadores e, de forma geral, inferiores aos dos períodos especulativos anteriores. Imóveis industriais são, de forma geral, mais afetados nos períodos de retração.

## PARTE B – A PROPRIEDADE AVALIANDA

### B.1. CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel originalmente industrial/Administrativo. Abrigou até 2016 as instalações da montadora Karmann Ghia, no Brasil. Com a falência da empresa, hoje está desativada. Abriga um terreno amplo, que ocupa praticamente uma quadra, onde estão erigidas várias benfeitorias, com tipologias adequadas ao uso original.

O imóvel pode visto abaixo em reprodução Google Earth:



- Caracterização: lote urbano formado pela união de 05 matrículas.
- Acesso: direto pelo logradouro.
- Forma: irregular.
- Topografia: área plana.
- Área total: 34207,25 m<sup>2</sup>, conforme soma das matrículas e certidão de dados cadastrais.

**OBS: Não é possível identificar os lotes pelos confrontantes e informações das matrículas.**

### 7.3 - O PRÉDIO/DESCRIPTIVO:

- Projeto da edificação: trata-se de edificação terminada.
- Localização no terreno: ocupação parcial, quase total.
- Perfil da edificação: instalações comerciais desativadas.
- Padrão de edificação: normal, segundo NBR-12721/07 da ABNT.
- Idade aparente: 25 anos.
- Idade remanescente: 55 anos.
- Vida Útil: 80 anos

- Estado de conservação: Regular (2,0 - c), conforme tabela de Ross-Heidecke.
- **Área total construída: 48072,78 m<sup>2</sup>, conforme certidão de dados cadastrais.**

### QUADRO DE ÁREAS

Matrícula	Área Terreno	Área Construída
3285	13.787,25	4.199,50
36835	1.600,00	0,00
46773	2.670,00	0,00
46774	4.547,00	0,00
46775	11.603,00	0,00
Total	34.207,25	4.199,50
Certidão de Dados Cadastrais	Área Terreno	Área Construída
<b>Total</b>	<b>34.207,25</b>	<b>48.072,78</b>

**OBS: As áreas de construção não estão averbadas nas matrículas em sua totalidade.**

## PARTE C - AVALIAÇÃO

### C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA:

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

#### C.1.1 – FATORES DA HOMOGENEIZAÇÃO

##### Fator de Fonte (Oferta)

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 15%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

##### Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

**Localização (Ft):** expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

##### Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

**Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)<sup>n</sup>**, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

##### Fator de Testada

Fator que complementa a composição dos fatores de forma (área, testada e profundidade) para a formação do valor. Incluída através do modelo abaixo:

**F<sub>testada</sub> = (testada do avaliando/testada do elemento pesquisado)<sup>f</sup>**,

dentro do limite de  $[0,80;1,20]$ , sendo  $f = 0,25$ , conforme tabela IBAPE para expoente do fator testada considerando Grupo III (Zona Comercial Padrão Médio).

### Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade.

Neste método, o fator de depreciação física K é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual de vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator K resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = (FdepAVA / FdepCOMP) \text{ onde:}$$

- Fdep: Fator Depreciação
- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

**TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

### Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = (PdAVA / PdCOMP) \text{ onde:}$$

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS								
IBAPE / SP								
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES					
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo	
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180	
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo			Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
			Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
			Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador		2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
	1.3.6- Padrão Luxo			Acima de 3,49				
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
			Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
			Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
	Com elevador		2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo			Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680	
		2.2.4- Padrão Superior			Acima de 1,69			
	ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
3.1.2- Padrão Médio			0,192	0,219	0,246	0,273	0,300	
3.1.3- Padrão Superior			0,312	0,384	0,456	0,528	0,600	

### Fator Vaga

Este fator refere-se a quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconto 15% dependendo da diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

### Fator Outros

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

### C.1.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

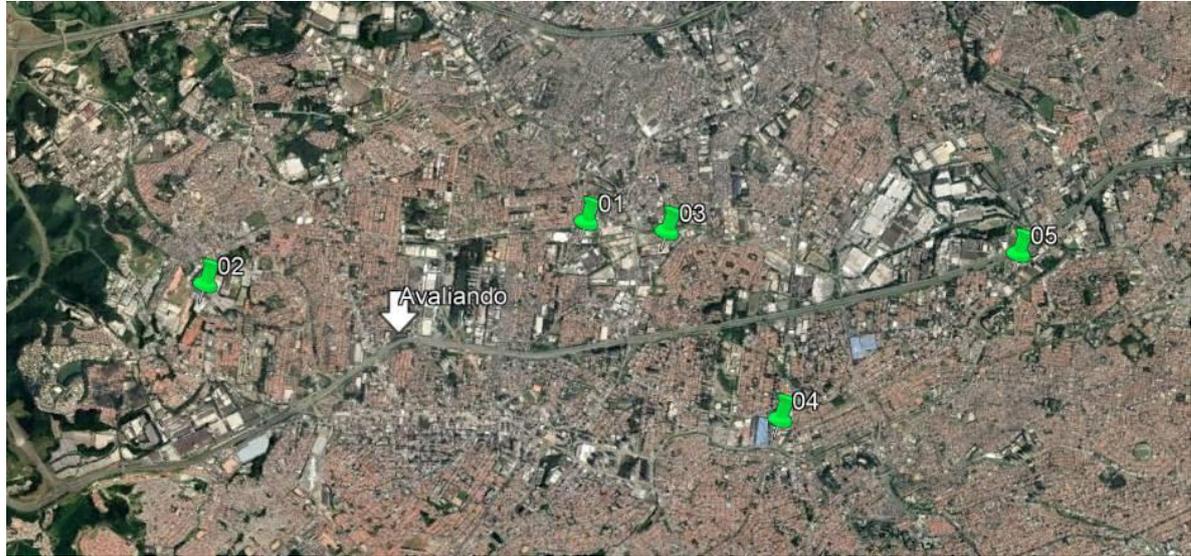
É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

**C.2 - PESQUISA DE MERCADO:**

**C.2.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DA PESQUISA:**

Elemento Comparativo 1	URL: <a href="#">armazem-jardim-calux-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem</a> Data: 01/09/2019							
	Empreendimento:							
	Endereço:	Rua Max Mangels Senior 1420/1480						
	Bairro:	Planalto	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP		
	Fonte/ telefone:	Erogh: (11) 4302-7807	Idade:	25				
	Tipo:	Galpões Médio	Padrão de construção:	1,326	Estado de conservação	d		
	Área Const. (m²):	Térreo: 14700	Pav. Inf.		Pav. Sup.		Total:	14.700,00
	Testada (m)	74,00	Setor Urbano:	1,000	Esquina:	NÃO		
	Vagas:	20						
	Preço de Venda	R\$39.000.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.659,06	Status	VENDA		
	Obs.:	Terreno: 22.117 m²						
Elemento Comparativo 2	URL: <a href="#">ao-deposito-armazem-demarchi-bairros-sao-bernardo-do-campo-219</a> Data: 01/09/2019							
	Empreendimento:							
	Endereço:	Rua Miro Vetorazzo, 1661						
	Bairro:	Demarchi	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP		
	Fonte/ telefone:	Colliers: (11) 99737-9156	Idade:	35				
	Tipo:	Galpões Médio	Padrão de construção:	0,972	Estado de conservação	d		
	Área Const. (m²):	Térreo: 21.976,67	Pav. Inf.		Pav. Sup.		Total:	21.976,67
	Testada (m)	120,00	Setor Urbano:	1,000	Esquina:	NÃO		
	Vagas:	120						
	Preço de Venda	R\$27.000.000,00	R\$/m² construído	R\$ 1.228,58	Status	VENDA		
	Obs.:	Área total do terreno: 25.972,38 m²						
Elemento Comparativo 3	URL: <a href="#">deposito-armazem-vila-sao-leopoldo-bairros-sao-bernardo-do-campo-1</a> Data: 01/09/2019							
	Empreendimento:							
	Endereço:	Rua Brascola, 222						
	Bairro:	Vila Sao Leopoldo	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP		
	Fonte/ telefone:	MBRas: (11) 97799-8888	Idade:	20				
	Tipo:	Galpões Médio	Padrão de construção:	1,326	Estado de conservação	d		
	Área Const. (m²):	Térreo: 14.175	Pav. Inf.		Pav. Sup.		Total:	14.175,00
	Testada (m)	175,00	Setor Urbano:	1,000	Esquina:	NÃO		
	Vagas:	35						
	Preço de Venda	R\$30.000.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.116,40	Status	VENDA		
	Obs.:	Terreno: 22.625,00 m²						
Elemento Comparativo 4	URL: <a href="#">silo-armazem-anchieta-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem</a> Data: 01/09/2019							
	Empreendimento:							
	Endereço:	Rua João Daprat 431						
	Bairro:	Taboão	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP		
	Fonte/ telefone:	Di Castro: (11) 94715-6410	Idade:	25				
	Tipo:	Galpões Médio	Padrão de construção:	1,326	Estado de conservação	e		
	Área Const. (m²):	Térreo: 11500	Pav. Inf.		Pav. Sup.		Total:	11.500,00
	Testada (m)	140,00	Setor Urbano:	1,000	Esquina:	NÃO		
	Vagas:	50						
	Preço de Venda	R\$23.000.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.000,00	Status	VENDA		
	Obs.:	Terreno: 17600,00 m²						
Elemento Comparativo 5	URL: <a href="#">deposito-armazem-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-27</a> Data: 01/09/2019							
	Empreendimento:							
	Endereço:	Av. DR Rudge Ramos						
	Bairro:	Anchieta	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP		
	Fonte/ telefone:	Di Castro: (11) 94715-6410	Idade:	20				
	Tipo:	Galpões Médio	Padrão de construção:	1,326	Estado de conservação	d		
	Área Const. (m²):	Térreo: 27.135,50	Pav. Inf.		Pav. Sup.		Total:	27.135,50
	Testada (m)	120,00	Setor Urbano:	1,000	Esquina:	NÃO		
	Vagas:	50						
	Preço de Venda	R\$69.000.000,00	R\$/m² construído	R\$ 2.542,79	Status	VENDA		
	Obs.:	Área de terreno: 49.455,50m²;						

**C.2.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DA PESQUISA:**

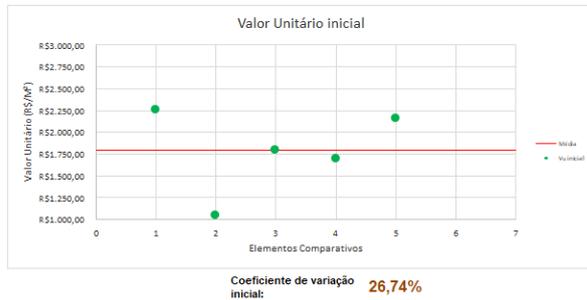


**C.3 - CÁLCULOS/HOMOGENEIZAÇÃO/RESULTADOS**

Nº	Endereço	Área Construída (m²)			Área Equivalente (m²)	Depreciação	Vagas	Testada	Setor Urbano	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
		Pav. Inferior	Corpo Principal	Pav. Superior							
<b>Aval.</b>	<b>Av. Álvaro Guimarães no 2.487</b>	-	<b>48.072,78</b>	-	<b>48.072,78</b>	<b>0,786</b>	<b>0</b>	<b>338,00</b>	<b>1,00</b>	-	-
1	Rua Max Mangels Senior 1420/1480	-	14.700,00	-	14.700,00	0,786	20	74,00	1,00	R\$ 39.000.000,00	R\$ 2.255,10
2	Rua Miro Vitorazzo, 1661	-	21.976,67	-	21.976,67	0,702	120	120,00	1,00	R\$ 27.000.000,00	R\$ 1.044,29
3	Rua Brascola, 222	-	14.175,00	-	14.175,00	0,820	35	175,00	1,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 1.798,94
4	Rua João Daprat 431	-	11.500,00	-	11.500,00	0,722	50	140,00	1,00	R\$ 23.000.000,00	R\$ 1.700,00
5	Av. DR Rudge Ramos	-	27.135,50	-	27.135,50	0,820	50	120,00	1,00	R\$ 69.000.000,00	R\$ 2.161,38
<b>Pesos</b>		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,00%</b>						<b>Unitário seco médio</b>	<b>1.791,94</b>

Fatores de Ajustes										
Oferta (F1)	Local(F2)	Área(F3)	Deprec. (F4)	Padrão(F5)	Vagas (F6)	Testada (F7)	Outros (F8)	Fator Acumulado	Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
0,8500	1,0000	0,8623	1,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8623	R\$ 1.944,66	R\$ 1.944,66
0,8500	1,0000	0,9068	1,119	1,3642	1,0000	1,0000	1,0000	1,3900	R\$ 1.451,57	R\$ 1.451,57
0,8500	1,0000	0,8584	0,958	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8165	R\$ 1.468,83	R\$ 1.468,83
0,8500	1,0000	0,8363	1,089	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9249	R\$ 1.572,36	R\$ 1.572,36
0,8500	1,0000	0,9310	0,958	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8891	R\$ 1.921,64	R\$ 1.921,64
<b>Coefficiente de variação:</b>	<b>26,74%</b>	<b>27,45%</b>	<b>22,84%</b>	<b>18,26%</b>	<b>26,74%</b>	<b>26,74%</b>	<b>26,74%</b>		<b>R\$ 1.671,81</b>	<b>R\$ 1.671,81</b>

Critérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	Padrão Construtivo
Av. Álvaro Guimarães no 2.487	Galpões Médio	80	25	d	1,326



Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	26,74%	14,54%	Usar
Área	Obrigatório	27,45%	14,77%	Usar
Depreciação	Obrigatório	22,84%	18,82%	Usar
Padrão	Obrigatório	18,26%	22,59%	Usar
Vagas	Obrigatório	26,74%	14,54%	Usar
Testada	Obrigatório	26,74%	14,54%	Usar
Outros	Complementar	26,74%	14,54%	Usar

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	5
Unitário Médio (R\$/m²)	1.791,94
Desvio Padrão	479,19
Coefficiente de Variação	26,74%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1.671,81
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.173,36
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.170,27

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1.671,81
Desvio Padrão	243,13
Coefficiente de Variação	14,54%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	1.838,17
Limite Inferior (R\$/m²)	1.505,45
Intervalo de Confiabilidade	19,90%

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	48.072,78	1.671,81	R\$ 80.368.632,75
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Mercado			R\$ 80.368.632,75

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	
Valor de Mercado	80.369.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)	1.671,82

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 72.371.200,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)	1.505,45
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 88.366.100,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²)	1.838,17

Devido as características do objeto avaliado no presente trabalho adotaremos o valor central do intervalo, definindo o valor venal de mercado em R\$ 80.368.632,75, que arredondaremos para **R\$ 80.369.000,00**.

#### C.4 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO:

Foi atingido o grau de **Fundamentação II e Precisão III**, conforme quadro abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3

3	Identificação dos dados de mercado	2	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		08	Itens obrigatórios atingidos: <b>2 e 4, no mínimo no grau II</b>		

**Enquadramento:**

<b>TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II</b>			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4, com os demais no mínimo no grau III	2 e 4, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

<b>Amplitude do Intervalo de Confiança</b>	<b>19,90 %</b>
--	----------------

<b>TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 - GRAU DE PRECISÃO III</b>			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

**C.4 - VALOR FINAL COM LIQUIDEZ FORÇADA**

No caso de uma liquidação forçada, este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo, em uma situação de baixa demanda e alta oferta. Desta forma, os valores de liquidação para venda conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois é transgredida uma das principais condições de mercado do bem que é a sua velocidade de venda.

De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e que serão calculadas conforme planilha abaixo:

<b>VALOR DE LIQUIDACAO FORCADA</b>	
<b>Despesas Fixas</b>	
IPTU	0,03% sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
Administração	0,10% sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio	0,00% sobre o valor do imóvel ao mês
<b>TOTAL</b>	<b>0,13%</b> sobre o valor do imóvel ao mês
<b>Despesas Financeiras</b>	
Taxa SELIC :	6,00% ao ano
Inflação ( Média entre INPC/FIPE/IGPM/IGPDI ):	3,22% ao ano
COP = [ ( 1,00 + Tx CDB / 1,00 + Inflação ) - 1,00 ]	
COP =	2,6933% ao ano
COP = ( 1,00 + COP ao ano ) ^ 1/12 - 1	
COP =	0,2217% ao mês
<b>Despesas Totais</b>	
Despesas Totais ( DT ) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas	
DT = [ ( 1,00 + COP ) x ( 1,00 + Desp.Fixas ) - 1,00 ]	
DT =	0,3520% ao mês sobre o valor do imóvel
<b>Taxa de Atratividade</b>	
Adicional às despesas totais aplicadas sobre o valor do imóvel será considerada também uma taxa de atratividade do mesmo. Esta reflete a receptividade do imóvel dentro da região em que está inserido.	
TxA =	92,0000% sobre o valor do imóvel após as despesas totais
<b>CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)</b>	
i =	0,3520% = DT Valor total calculado a partir do Limite inferior do Intervalo do Campo de Arbitrio
VF =	-68.313.650,00
n =	60 meses velocidade de venda ( tempo médio de absorção pelo mercado)
VLF = [(VF) / ( 1,00 + i ) ^ n] TxA	
VLF =	R\$ 50.901.700,95
VLF arred. =	R\$ 50.900.000,00
Redução =	37%

Assim, as despesas fixas consideradas para o cálculo da liquidez serão as que incidem no tempo de venda no mercado, após a absorção do imóvel pela instituição, e passam a ser: despesas fixas (Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Administração; IPTU, Condomínio).

Com isto, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

**Tempo de absorção: 60 meses (cenário pessimista – velocidade de venda)**

**Taxa de desconto: 0,3520 % (despesas totais)**

<http://www.valor.com.br/valor-data/indices-financeiros/indicadores-de-mercado>

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto será necessário que, sobre o valor de mercado para compra e venda, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **37%**, resultando no valor de **R\$ 50.900.000,00**.

## PARTE D: CONCLUSÃO

**Definimos em R\$ 80.369.000,00 e R\$ 50.900.000,00 o valor venal de mercado e de liquidez forçada, respectivamente, do imóvel situado à Av. Álvaro Guimarães nº 2.487, esquina da Rua Amadeu Luís Bonini também fazendo divisa com a faixa de domínio da Rodovia Anchieta (SP-150/BR-050), Km 23 São Bernardo do Campo / SP, conforme os cálculos desenvolvidos no item anterior.**

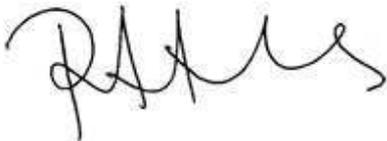
Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela **Equipe Técnica do Departamento de Avaliações** da **EMBRAP/PRAXIS**. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da **Engenharia de Avaliações**.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.  
Departamento de Avaliações  
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA  
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO  
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 06 de Setembro de 2019.

## PARTE E – ANEXOS

---

### I-FOTOS

Não foi realizada vistoria no imóvel, conforme solicitado pelo consulente.

## II-DOCUMENTOS SUBSIDIÁRIOS



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DA RECEITA**  
**CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS**  
**PROTOCOLO: 3MKA78AHNFCQ**

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 016.018.011.000  
**CONTRIBUINTE:** KG ESTAMPARIA FERRAMENT.USINAGEM E MONTAGEM LTDA  
**LOCAL DO IMÓVEL:** AVEN. ALVARO GUIMARAES  
**NÚMERO:** 2487  
**CEP:** 09810901  
**ÁREA DE TERRENO:** 34207,25 m<sup>2</sup>  
**ÁREA PROPORCIONAL:** 0,00 m<sup>2</sup>  
**ÁREA DE CONSTRUÇÃO:** 48072,78 m<sup>2</sup>

**RESSALVA:** AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via Internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 06/09/2019 ÀS 18:31:27

Chave de Segurança: 5FHAIN4U

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento