



Vicunha Serviços Ltda

**Apartamentos 113 e 114 localizados na Rua Júlio de Mesquita Filho, 10 -
31 – Jardim Panorama - Bauru - SP**

Laudo de Garantia

Data de Referência: abril/2021.

Proposta nº 54612 | Relatório de nº 84155



Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar os Apartamentos 113 e 114 localizados na Rua Júlio de Mesquita Filho, 10 - 31 – Jardim Panorama - Bauru - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/2021.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

Apartamento Nº	VI. Mercado (R\$)	VI. Liquidação Forçada (R\$)
113	247.000,00	175.000,00
114	247.000,00	175.000,00

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 abril/2021.

São Paulo, 14 de abril de 2021.

Setape Engenharia de Avaliações Ltda.
CREA-SP 0183298

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Eng° Civil – CREA/SP 5062016170

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.6/>

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação	4
MÓDULO 2 – Avaliação dos Apartamentos	16
MÓDULO 3 – Metodologias e Critérios.....	28
MÓDULO 4 – Especificação da Avaliação.....	34
ANEXO I – Fotos do Imóvel	
ANEXO II – Documentação do Imóvel	



MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação



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. 121, São Paulo, SP, contratada pela Vicunha Serviços Ltda. procedeu à avaliação dos Apartamentos 113 e 114 localizados na Rua Júlio de Mesquita Filho, 10 - 31 – Jardim Panorama - Bauru - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/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 os Apartamentos 113 e 114 localizados na Rua Júlio de Mesquita Filho, 10 – 31 – Jardim Panorama - Bauru - SP, com data base para abril/2021 e apresentar os Valores de Mercado e Liquidação Forçada.

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, Garantia, 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.

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 1.3.3 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.

Não foi fornecida a documentação atualizada, caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, recomendamos a apresentação e análise da matrícula atualizada.

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 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 05 de maio de 21, 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 apartamento de uso residencial, subdividido em sala, terraço, dormitório e banheiro.

Quadro de Áreas dos Apartamentos Avaliando

Unidade da tabela (valores em metro quadrado (m²), exceto quando indicado)

Descritivo	Quantidade
Área Útil / Privativa:	43,86
Área Comum:	39,32
Área Total:	83,19
Fração Ideal do Solo:	0,0039
Vagas de Garagem (un):	0

Acabamentos Internos dos Apartamentos Avaliando

Acabamentos	Material
Piso:	Laminado de Madeira.
Parede:	Alvenaria.
Forro:	Laje.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Madeira.

Características Gerais

Descritivo	Característica
Padrão Construtivo:	Médio
Idade Aparente:	10 anos
Estado de Conservação:	Regular
Pé Direito:	2,80

1.3.2. Descrição Geral do Edifício

O apartamento avaliando está localizado no Edifício Condomínio Garden Center que possui as seguintes características:

Características do Edifício

Descritivo	Característica
Número de Torres:	1
Apartamentos por andar:	6
Número de Pavimentos Tipo:	1
Número de Subsolos:	0
Área de Lazer:	Piscina, playground

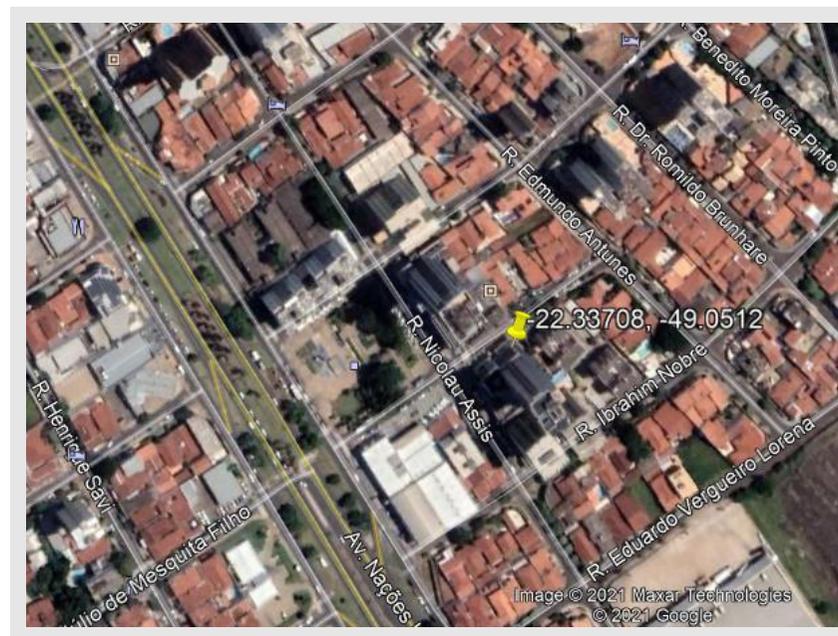


1.3.3. Documentação do Imóvel

Não foram fornecidas as matrículas dos apartamentos, apenas as escrituras de Dação em Pagamento, onde consta a área de cada apartamento de 43,86m² e suas respectivas matrículas.

Matrícula 83.732 para o apartamento 113 e Matrícula 83.733 para o apartamento 114, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP.

1.3.4. Localização do Imóvel



1.3.5. Características do Logradouro de Situação

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Júlio de Mesquita Filho, 10 - 31	Única	8,00	Única	Levemente inclinado	Asfalto	Sim	Sim	Sim



1.3.6. Zoneamento

O Plano Diretor vigente do município de Bauru é a Lei 5631 de 22 de agosto de 1988, e de acordo com a Lei nº 2339 de 1982 e suas alterações, que regulamentam o parcelamento, uso, e ocupação do solo do município, o edifício no qual se encontra o apartamento avaliando localiza-se em no zoneamento ZR2, sendo sua característica estritamente residencial.

setape

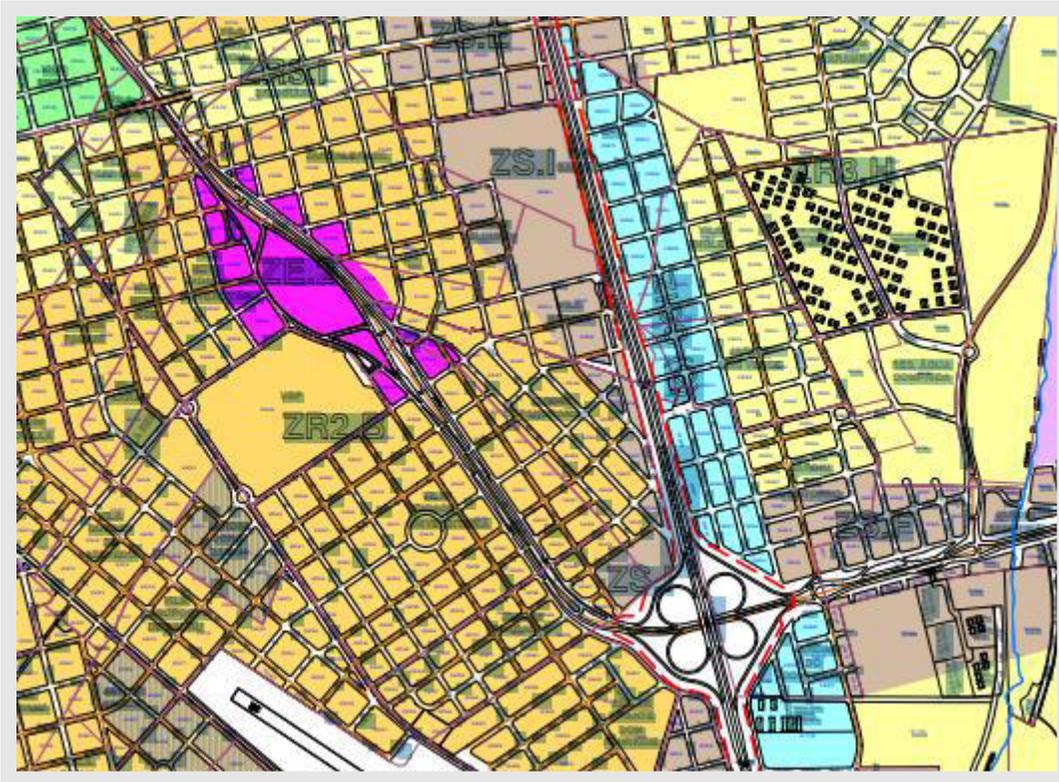


TABELA ZONAS USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Conforme leis: 2.339/1982, 2.531/1984, 7.066/2018, 7.116/2018

■ ZR1 -	Parque residencial
■ ZR2 -	Zona estritamente residencial
■ ZR3 -	Zona predominantemente residencial
■ ZR4 -	Zona preferencialmente residencial
■ ZM -	Zona Mista
■ ZC1 -	Zona Predominantemente Comercial
■ ZCC -	Zona Estritamente Comercial
■ ZS -	Zona Predominantemente de Serviço
■ ZI -	Zona Industrial
■ DI -	Zona de Distrito Industrial
■ ZE -	Zona Especial (Loteamentos)

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: Urbano, Industrial, Residência

Densidade de Ocupação: Média

Padrão Econômico: Médio

Distribuição da Ocupação: Horizontal

Área Sujeita a Enchentes: Não

Melhoramentos Públicos:

Transportes Coletivos: Ônibus.

Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.

Intensidade de Tráfego: Baixo

Nível de Escoamento: Bom

Principais Polos de Influência: Shopping de Bauru, Clínica Corporis, Kopenhagen Chocolates.

Principais Vias de Acesso: Av. Nações Unidas e Rod. Marechal Rondon.

1.4.2. Ocupação Circunvizinha



1.5. Diagnóstico de Mercado

Bauru é um município brasileiro do interior do estado de São Paulo, sendo o município mais populoso do Centro-Oeste paulista. Pertence à Mesorregião e Microrregião de Bauru, localizando-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 326 km.

Até a década de 1940 a economia da cidade era totalmente dependente da agricultura, porém a localização privilegiada da cidade, situada em um grande entroncamento rodo-aéreo-hidro e ferroviário do Estado de São Paulo, a oferta de energia e de rede telefônica fizeram com que a indústria e o comércio fortalecerem-se no decorrer do século XX, especialmente na segunda metade deste.

A prestação de serviços rende 4,821.365 mil reais ao PIB municipal, sendo que atualmente é a maior fonte geradora do PIB bauruense. Além do comércio, destaca-se o setor educacional universitário, com a vinda para o município de diversos *campi* de instituições de ensino superior, tanto públicas como privadas. A atividade comercial concentra-se na região central de Bauru ou nos shoppings.

No início da pandemia da Covid-19, em março de 2020, o mercado imobiliário projetou que as vendas neste ano seriam cerca de 30% menores do total registrado em 2019. Porém, depois de quase oito meses, a expectativa mudou e em 2020 o setor apresentou resultados parecidos com os de

2019. A retomada do setor se deu principalmente com a retomada da confiança do consumidor e da própria construção civil quanto à recuperação da economia. Também é fator decisivo a redução da taxa básica de juros, a Selic, ao menor valor histórico, de 2%, e da inflação, estimada em 3,2% para este ano.

O Estudo Secovi do Mercado Imobiliário de Bauru de 2020 também revelou que o volume de lançamentos imobiliários aumentou 33,4% em 2019, na comparação com o ano anterior. O levantamento considera apenas empreendimentos residenciais verticais. Do total de 1.835 unidades habitacionais, 74,5% correspondem a unidades de dois dormitórios e padrão econômico (MCMV), com valores de até R\$ 230 mil e área útil de 45 metros quadrados, em média. E, dos 1.482 apartamentos vendidos no mesmo ano, 69% possuem justamente esta configuração.

Em pesquisa de mercado realizada foi verificado que o valor do metro quadrado dos apartamentos varia principalmente pela região onde se encontra e padrão de construção. Devido ao impacto da segunda onda de disseminação no país no começo do ano e a perspectiva de aumento da Selic até o final do ano, corretores locais afirmam que atualmente não existem grande números de concretização de negócios na região. Em razão da conjuntura do mercado atual, caso os avaliados fossem ofertados no mercado a perspectiva é para um médio período de exposição.

Resumo do Diagnóstico do Mercado

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Média/Alta
Nível de Demanda	Média/Alta
Absorção	Média
Desempenho do Mercado Atual	Equilibrado

1.6. Resumo de Valores

Resumo de Valores:

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

Resumo de Valores	
R\$	
Valor do Apartamento 113	247.000,00
Valor do Apartamento 114	247.000,00
Fator e Liquidação Forçada (Ambos)	0,71
Valor de Liquidação Forçada Apartamento 113	175.000,00
Valor de Liquidação Forçada Apartamento 114	175.000,00

MÓDULO 2 – Avaliação dos Apartamentos

2. Cálculo do Valor dos Apartamentos

2.1. Considerações Gerais

O valor de mercado do apartamento 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 apartamento paradigma é de R\$ 5.633,44 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m ²)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m ²)	Fator Depreciação	Fator Proporção	Fator Área	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m ²)
62561.0	5.720,59	0,90	5.148,53	1,05	1,06	1,00	0,95	1,05	5.419,94	
62563.0	5.740,74	0,90	5.166,67	1,07	1,05	1,00	0,95	1,07	5.548,64	
62564.0	5.111,11	0,90	4.600,00	1,07	1,01	1,11	1,06	1,24	5.720,85	
62565.0	6.076,92	0,90	5.469,23	1,07	1,05	1,00	0,95	1,07	5.857,34	
62567.0	5.555,56	0,90	5.000,00	1,00	1,01	1,00	1,12	1,12	5.620,42	

Dados Calculados após a Homogeneização

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

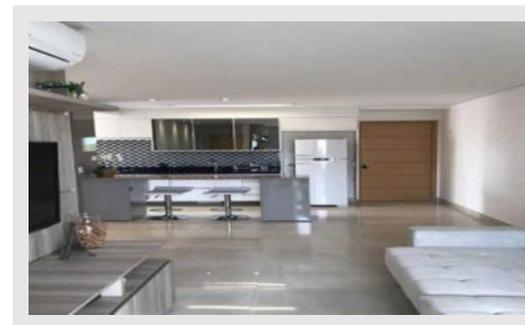
Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	3.943,41 /m ²
Média Aritmética	5.633,44 /m ²
Limite Superior	7.323,47 /m ²
Média Saneada	5.633,44 /m ²

Área do Apartamento: 43,86 m²
Valor do Apartamento: R\$ 247.083,00

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 62561.0

Endereço:	Rua Henrique Savi, 362
Bairro:	Vila Nova Cidade Universitária
Cidade:	Bauru
Estado:	SP
Tipo:	Apartamento
Opção:	Venda



Á.Útil/Privativa:	68,00 m ²	Á.Comum:	-	Á.Total:	0,00 m ²
Vagas Garagem:	1	VI.Solicitado:	R\$ 389.000,00		
Padr.Construt:	Apartamento c/Elevador - Médio	Id.Aparente:	15 Anos	Est.Conserv.:	Entre Novo e Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 5.720,59 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mai/2021
Informante:	Corretor Independente - Sra. Elaine - Tel. (12) 98113-3831				

C - Comparativo 62563.0

Endereço:	Rua Doutor Alípio dos Santos, 7 - 16
Bairro:	Vila Cidade Universitária
Cidade:	Bauru
Estado:	SP
Tipo:	Apartamento
Opção:	Venda



Á.Útil/Privativa:	54,00 m ²	Á.Comum:	-	Á.Total:	-
Vagas Garagem:	2	VI.Solicitado:	R\$ 310.000,00		
Padr.Construt:	Apartamento c/Elevador - Médio	Id.Aparente:	15 Anos	Est.Conserv.:	Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 5.740,74 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mai/2021
Informante:	Corretor Independente - Sr. Luiz - Tel. (14) 99850-4006				

D - Comparativo 62564.0

Endereço:	Avenida Orlando Ranieri , S/N
Bairro:	Parque Residencial das Camélias
Cidade:	Bauru
Estado:	SP
Tipo:	Apartamento
Opção:	Venda



Á.Útil/Privativa:	45,00 m ²	Á.Comum:	-	Á.Total:	-
Vagas Garagem:	1	VI.Solicitado:	R\$ 230.000,00		
Padr.Construt:	Apartamento c/Elevador - Médio	Id.Aparente:	15 Anos	Est.Conserv.:	Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 5.111,11 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mai/2021
Informante:	Corretor Independente - Sra. Beatriz - Tel. (14) 99186-4959				

E - Comparativo 62565.0

Endereço:	Rua Henrique Savi, 362
Bairro:	Vila Nova Cidade Universitária
Cidade:	Bauru
Estado:	SP
Tipo:	Apartamento
Opção:	Venda



Á.Útil/Privativa:	65,00 m ²	Á.Comum:	-	Á.Total:	-
Vagas Garagem:	1	VI.Solicitado:	R\$ 395.000,00		
Padr.Construt:	Apartamento c/Elevador - Médio	Id.Aparente:	15 Anos	Est.Conserv.:	Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 6.076,92 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mai/2021
Informante:	Corretor Independente - Sra. Rosane - Tel. (14) 98114-0312				

F - Comparativo 62567.0

Endereço:	Rua Júlio de Mesquita Filho, 10-36
Bairro:	Vila Nova Cidade Universitária
Cidade:	Bauru
Estado:	SP
Tipo:	Apartamento
Opção:	Venda



Á.Útil/Privativa:	45,00 m ²	Á.Comum:	-	Á.Total:	-
Vagas Garagem:	1	VI.Solicitado:	R\$ 250.000,00		
Padr.Construt:	Apartamento c/Elevador - Médio	Id.Aparente:	10 Anos	Est.Conserv.:	Regular
VI.Un.Imóvel:	R\$ 5.555,56 /m ²	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mai/2021
Informante:	Fernando Vancin Coppi - Sr. Fernando - Tel. (14) 99777-4141				

2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos



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 $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

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

Dados do Tratamento Estatístico do Apartamento

Paradigma

Descritivo

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 5.633,44
Desvio Padrão:	166,37
Coefficiente de Variação:	2,95%
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 3.943,41
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 7.323,47
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 5.633,44
T. de Student:	1,5330

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Percentual de Variação
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 5.519,38	-2,02 %
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 5.747,49	2,02%

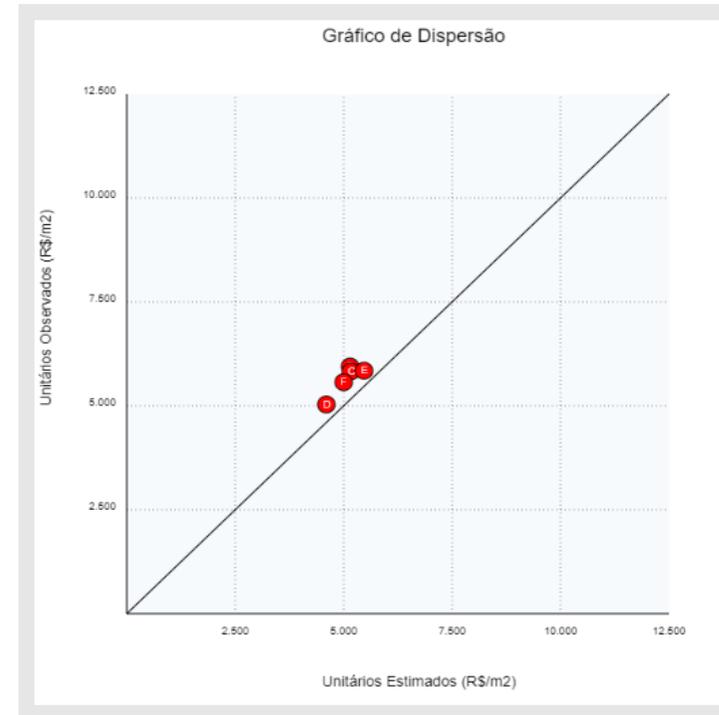
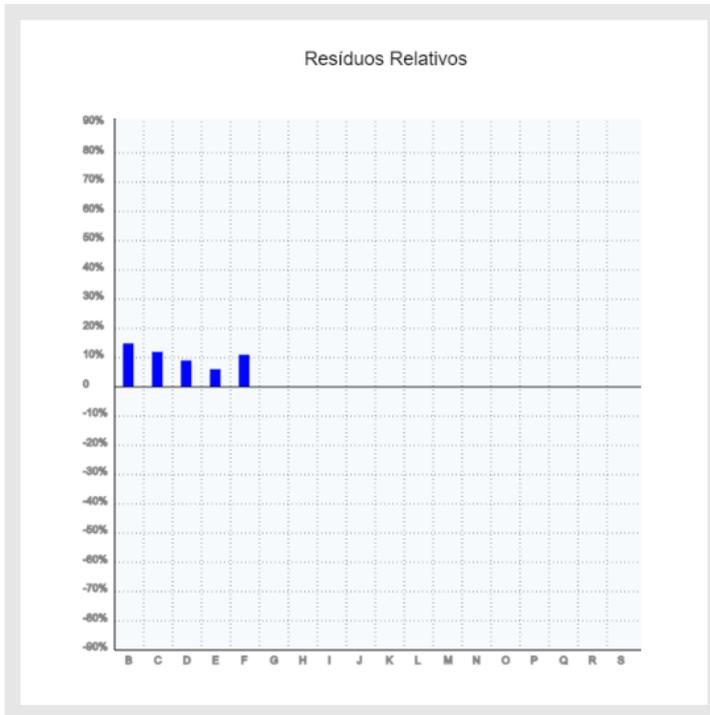
Avaliação do Apartamento

	Valor
Área de Apartamento:	43,89 m ²
Unitário Saneado (p/m ²):	R\$ 5.633,44
Valor de Mercado do Apartamento:	R\$ 247.083,00

Intervalo de Confiabilidade do Valor de Mercado do Apartamento

	Valor
Limite Inferior:	R\$ 242.079,93
Limite Superior:	R\$ 252.085,10

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



MÓDULO 3 – Metodologias e Critérios

3. Metodologia da Avaliação

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 dos valores do apartamento, optamos pela adoção do “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

3.1. 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.

Para a obtenção do valor final do apartamento 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 PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

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 apartamento, 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:

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

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

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

3.2. 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.

3.3. 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

$$VM / (((1+i) ^ N) - Despesas para Manter o Bem) * (1 - \text{Nível de Liquidez Forçada})$$

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

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	247.000,00
Taxa de Juros ao Ano (i)	4,28%
Taxa de Juros ao Mês (i)	0,0036
Velocidade de Venda em Meses	30
Nível de Liquidez Forçada	0,2
Valor do IPTU Mensal	61,75
Valor do Condomínio Mensal	-
Despesas Cartoriais e Adv.	1.235,00
Despesa de Segurança Mensal	-
Despesa de Manutenção Mensal	-
Total de Despesas	3.087,50
Fator de Liquidação Forçada Calculado	0,71
Valor de Liquidação Forçada Calculado	175.134,60
Valor de Liquidação Forçada Adotado	175.000,00

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	3,42%	0,28%
Spread	25,00%	1,88%
Taxa Composta	4,28%	0,35%
Inflação (*)	0,00%	0,00%
Taxa Composta Real	4,28%	0,35%

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

MÓDULO 4 – Especificação da Avaliação

4. 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 características dos dados analisados.
4	3	O Intervalo admissível 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	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 4,04% grau III de precisão segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

setape

ANEXO I – Fotos do Imóvel

setape



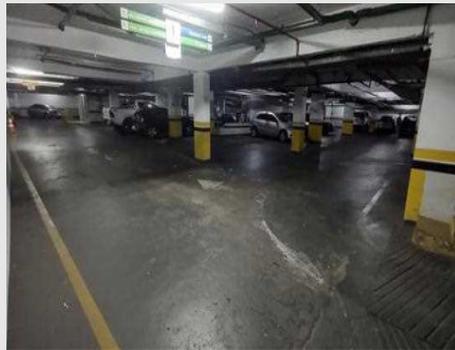
Fachada



Recepção



Piscina



Garagem



Galerias Blue Tree Garden



Academia

setape



Dormitório – Apartamento 113



Banheiro – Apartamento 113



Dormitório - Apartamento 113



Banheiro - Apartamento 114



Dormitório - Apartamento 114



Sala - Apartamento 114



ANEXO II – Documentação do Imóvel

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

ARUJÁ - SP

COMARCA DE ARUJÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO ALBINO BARBOSA NEVES



LIVRO DE NOTAS Nº307.-
PÁGINAS NºS 007/009.-
PRIMEIRO TRASLADO.-

002/307 (DOIS/TREZENTOS E SETE)

ESCRITURA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

VALOR DAÇÃO: R\$250.000,00.-

VALOR VENAL: R\$180.290,25.-

S A I B A M, quantos virem a presente escritura, que no dia 12 (doze) do mês de dezembro do ano de 2018 (dois mil e dezoito), em cartório, perante mim, Escrevente Autorizado do Registro Civil e Tabelionato de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como **OUTORGANTE TRANSMITENTE/DEVEDORA: CONFECCÕES ABRAHÃO LTDA**, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede em São Paulo-SP, na Rua Silva Teles, nº211 e 221, 1º ao 6º andar-“Pari” – CEP:- 03026-001, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica-C.N.P.J/MF sob nº61.419.222/0001-38, com seu instrumento particular da 30ª alteração contratual, que consolidou o contrato social constitutivo, datado de 23 de agosto de 2018, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº483.209/18-1, em sessão de 17/10/2018, cuja alteração contratual, através de cópia reprográfica autenticada, juntamente com o comprovante de inscrição no CNPJ/MF e certidão simplificada da JUCESP, já se encontram arquivados nesta Serventia na pasta nº 06/2018 - “Arquivo de Pessoa Jurídica” sob nº010, representada neste ato e nos termos da cláusula 8ª (oitava) do contrato, supra referida, por seus sócios **FLÁVIA ABRAHÃO EHAR**, brasileira, empresária, divorciada, conforme declarou, portadora da CI/RG nº24.258.875-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº264.284.798-50, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Afonso de Freitas nº 669, apartamento nº91-“Paraíso” - CEP 04006-052; **PIERRE ROUSSEL EHAR**, brasileiro, empresário, divorciado, conforme declarou, portador da CI/RG nº33.390.884-3-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº298.983.768-05, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na Rua Francisco Leitão nº 381, apartamento nº 112-“Pinheiros” - CEP 05414-020; **FLÁVIO ABRAHÃO EHAR**, brasileiro, empresário, casado, conforme declarou, portador da CI/RG nº20.187.898-7-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº324.858.968-01, residente e domiciliado em São Roque-SP, na Rua George Hiroki Ito nº 301 fundos - “Loteamento Sítio Pinheiral” (Mailasqui) - CEP 18143-224; os quais declaram neste ato para todos os fins e feitos de direito, sob responsabilidade civil e criminal, não haver nenhuma alteração contratual posterior a última acima referida; e, de outro lado, como **OUTORGADA ADQUIRENTE/CREDORA: VICUNHA TÊXTIL S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Maracanaú-CE, na Rodovia Doutor Mendel Steinbruch s/nº, Bloco 01, Km 09, Setor SI, Distrito Industrial - CEP: 61.939-210, inscrita no CNPJ sob nº07.332.190/0001-93, com seu Estatuto Social aprovado através das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária realizadas em 30 de abril de 2014, cuja Ata foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Ceará - JUCEC sob o nº2014.056845-0, cuja da Ata e Estatuto, juntamente com o comprovante de inscrição no CNPJ/MF e certidão simplificada da JUCEC, já se encontram arquivados nesta Serventia na pasta nº 06/2018 “Arquivo de Pessoa Jurídica” sob nº011, representada neste ato, por seu bastante procurador, **Bruno Watanabe Perdigão**, brasileiro, solteiro, conforme declarou, maior e capaz, advogado, portador da CI/RG nº 36.401.915-3-SSP-SP e inscrito no CPF sob nº410.138.188/73, residente e domiciliado em São Paulo-SP, com endereço profissional em São Paulo-SP, na Rua Henrique Schaumann, nºs 270/278, sobreloja-“Pinheiros”, CEP: 05413-010, nos termos da procuração datada de 13/11/2018, lavrada na página 313/315, do Livro de Notas 2445 do 27º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, que já se encontra arquivada na pasta 013, sob nº094; o qual declara não existir nenhuma alteração do Estatuto Social posterior a última informada; reconhecidos como sendo os próprios, conforme documentos de identificação a mim apresentados e cuja capacidade reconheço, do que dou fé. Em seguida pelas partes contratantes foi dito o quanto segue: **(I) – DO IMÓVEL**: que a outorgante, a justo título, é senhora e legítima proprietária do seguinte imóvel: **“O APART-SUITE sob nº113, tipo unitário, composto de sala, terraço, dormitório e banheiro, no 11º pavimento – 7º andar-tipo (apart-suite), 1º**



00722602323528.000038365-1

AV JOÃO MANOEL 600 - SL 5/6 - CENTRO
ARUJA SP CEP:07400-610
FONE: 11-46554345 FAX: 46521120

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

subcondomínio Habitacional (flat service, apart-hotel e/ou hotel) – Serviço I, do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GARDEN TRADE CENTER”, situado na Ruas Dr. Alípio dos Santos, 10-14, 10-16, 10-20 e 10-30, Rua Nicolau Assis, 6-05, 6-09, 6-17, 6-21, 6-33, 6-41, 6-45, 6-53, 6-55 e 6-57, e Rua Júlio de Mesquita Filho, 10-17, 10-25, 10-27, 10-31, 10-35 e 10-45, no Município e Comarca de Bauru-SP, 1º Circunscrição Imobiliária, com área real privativa – 43,865000000 m²; área real comum – 39,32703148290 m²; área real total – 83,19203148290 m²; fração construção – 0,003851700180; fração ideal terreno % - 0,3851700180; fração ideal terreno m² - 8,9241000000”; (II) – DO CADASTRO MUNICIPAL E DO VALOR VENAL: dito imóvel está cadastrado, na Prefeitura Municipal de Bauru-SP, sob nº 020421074, com o valor venal para o presente exercício de R\$186.290,25 (cento e oitenta e seis mil, duzentos e noventa reais e vinte e cinco centavos); (III) – DO TÍTULO AQUISITIVO: Dito imóvel, que se acha melhor descrito e confrontado na MATRICULA nº 83.732, no 1º Registro de Imóveis de Bauru-SP, foi adquirido pela outorgante vendedora, conforme registro nº 01, da matrícula supra referida; (IV) – DA DAÇÃO EM PAGAMENTO: Que possuindo ela outorgante dito imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus reais ou ainda débitos fiscais e/ou taxas condominiais; através de acordo entre as partes, ela devedora se comprometeu a dar dito imóvel como dação em pagamento da dívida no valor total R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), referente ao processo nº1047345-09.2018.8.26.0100, que não conseguindo saldar os referidos débitos a devedora referida propôs juntamente com a outorgante, à outorgada liquidar parte da dívida, através de dação em pagamento, pelo imóvel acima descrito e caracterizado, o que foi aceito pela mesma, e, dentro desse ajuste, ela outorgante, pela presente e nos melhores termos de direito, dá a outorgada, dação em pagamento de parte da referida dívida, o imóvel anteriormente descrito, pelo valor de **R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**; (V) – DA QUITAÇÃO: pelo que a outorgada, por este mesmo instrumento, dá à outorgante plena, rasa, geral e irrevogável quitação de parte dos débitos mencionados no referido acordo anteriormente citado, para nada mais da outorgante, reclamar sob qualquer pretexto ou fundamento com relação à parte dívida ora quitada por esta dação em pagamento, e se obrigam a fazerem esta quitação sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, por si, herdeiros e sucessores; (VI) – DA TRANSMISSÃO DA POSSE E DO DOMÍNIO: e, em face dessa quitação, a outorgante cede e transfere para a outorgada toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que exercia e possuía sobre o citado imóvel, para que dele mesmo a outorgada use, goze e disponha livremente, como dela que fica sendo, de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando-se ela outorgante, por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazerem a presente dação em pagamento e esta escritura sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamada à autoria; (VII) – CERTIDÕES APRESENTADAS: Apresentaram as seguintes certidões: 1º) Certidão “digital” de propriedade com negativa de ônus e alienações do imóvel, expedida pelo 1º Registro de Imóveis de Bauru-SP, no dia 11 de dezembro de 2018, às 12:07:49 hs, assinada por Jose Alexandre Dias Canheo: CPF/MF 138.771.988/21; recebida via Internet, com o seguinte status do certificado digital: “a integridade do arquivo está OK, assinatura digital verificada com sucesso, o certificado digital está válido”; certidão digital essa que ficará arquivada nestas notas, no “classificador eletrônico de documentos”; 2º) Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida via internet, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, às 14:11:03 horas, do dia 19/11/2018, válida até 18/05/2019, código de controle da certidão: CB6D.17AF.5FFD.1127; a qual foi previamente entregue para análise da outorgada e fica anexada ao traslado desta; (IX) – DECLARAÇÕES FINAIS: as partes contratantes, falando cada um por sua vez, foi declarado, sob responsabilidade civil e penal, o seguinte: a)- a outorgada dispensa expressamente a outorgante da apresentação das Certidões Negativas de Débitos de impostos, taxas e tarifas municipais, nos termos do parágrafo 2º, inciso III, letra “a”, do Decreto nº 93.240 de 09/09/1986, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433 de 18/12/1985, que dessa forma, se responsabiliza expressa e solidariamente por eventuais débitos de impostos, taxas, tarifas e demais contribuições que incidam sobre o imóvel objeto desta; b)- pela outorgante me foi dito que inexistem quaisquer feitos ajuizados, ônus reais, ações judiciais, reais ou pessoais reipersecutórias, débitos fiscais e/ou taxas condominiais que envolvam ou por qualquer forma possam envolver o imóvel, tudo para os efeitos do disposto na Lei Federal nº 7.433/85 regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e por cuja declaração a outorgada se dá por satisfeita dispensando expressamente a outorgante da apresentação de qualquer outra certidão relativa a referida Lei, assumindo total responsabilidade por suas opções e escolhas; c)- as partes envolvidas, foram previamente comunicadas da possibilidade de obtenção prévia

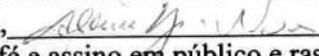
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

ARUJÁ - SP

COMARCA DE ARUJÁ - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO ALBINO BARBOSA NEVES



da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), gratuitamente, no site do Tribunal Superior do Trabalho (www.tst.jus.br), em nome dela outorgante, sendo esta apresentada neste ato, expedida sob nº163348583/2018, datada de 29/11/2018 e válida até 27/05/2019; d) a outorgada foi advertida de que enquanto não se registrar o título translativo, a outorgante continuará a ser havida como dona do imóvel, nos termos do § 1º do Artigo 1.245 do Código Civil; e)- que, desde já, requerem e autorizam ao Oficial do Registro Imobiliário competente a proceder os registros, matrículas, averbações e demais atos que eventualmente se fizerem necessários; **(IX) - DA CONSULTA A CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE:** Foi por mim realizada consulta de indisponibilidade junto ao sítio ou site: www.indisponibilidade.org.br, nesta data, com relação a outorgante, cuja consulta teve resultado "NEGATIVO", conforme relatório emitido sob o seguinte código HASH: "fcd5 e0a9 78d1 de26 9f4b 9ed1 aeff e02b 8077 9955". Finalmente, pelas partes foi dito que aceitavam a presente dação e esta Escritura em todos os seus expressos termos. **(X) -DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS":** me foi apresentada a guia de recolhimento do imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) emitida pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP, no valor de R\$5.625,00, recolhida em 10/12/2018, cuja guia e comprovante acompanharão o traslado desta escritura, sob a guarda e responsabilidade dele outorgado e uma cópia arquivada em cartório na pasta 03-E sob nº218. Emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), para cumprir a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. Assim o disseram, do que dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual, feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando, expressamente, a presença e assinaturas de testemunhas instrumentárias. Eu, (a.) Fábio Henrique da Silva (Fábio Henrique da Silva), Escrevente Autorizado, a digitei, conferi e subscrevo.- Eu, (a) Albino Barbosa Neves (Albino Barbosa Neves), Oficial/Tabelião, a conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.- Em testemunho (sinal público) da verdade.- (a.a.) ALBINO BARBOSA NEVES // FLÁVIA ABRAHÃO EHAR // PIERRE ROUSSEL EHAR // FLÁVIO ABRAHÃO EHAR // BRUNO WATANABE PERDIGÃO.- Nada mais, trasladada no dia 02/01/2019.- Eu,  (Albino Barbosa Neves), Oficial/Tabelião, a conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.-

Em testemunho

da verdade

Albino Barbosa Neves

Oficial/Tabelião

Tabelião	R\$	1.947,77
Estado	R\$	553,57
IPESP	R\$	378,89
Município	R\$	97,38
MP	R\$	93,49
R.Civil	R\$	102,51
T.Justica	R\$	133,68
Sta.Casa	R\$	19,48
TOTAL	R\$	3.326,77



SELO N° 1175981ES000000000190418Y
 Consulte a autenticidade do selo em
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



00722602323528 000038366-0

AV JOÃO MANOEL 600 - SL 5/6 - CENTRO
 ARUJA SP CEP:07400-610
 FONE: 11-46554345 FAX: 46521120

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



União Internacional
 do Notariado Latino
 (Fundada em 1948)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

