



BELLATO, BASTOS & VAZ DE LIMA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA MM.2ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA.

AUTOS Nº 1003823-78.2016.8.26.0268
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1

Construtora Gomes Lourenço S/A., J.S. Lourenço Agrícola S/A., Vercom Vertente Grande Agropecuária e Construção Ltda., Lautis Empreendimentos e Participações S/A., GLEP Energias Renováveis e Participações S/A., e PST Energias Renováveis e Participações S/A., todas já qualificadas nos autos do processo em epígrafe, **Ação de Recuperação Judicial**, em trâmite perante esse MM. Juízo e Ofício respectivo, vêm, por seus advogados que esta subscrevem apresentar de forma tempestiva o plano de recuperação judicial, nos termos do art. 53 caput da LRF.



BELLATO, BASTOS & VAZ DE LIMA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

I – PRELIMINARMENTE

Conforme se denota da análise dos autos, a publicação na imprensa oficial do despacho que deferiu o processamento da recuperação judicial ocorreu na data de 29/09/2016.

Sendo assim, o plano de recuperação judicial está sendo apresentado dentro do lapso de 60 dias previsto no art. 53 caput, levando-se em consideração os dias corridos, em que pese as diversas decisões judiciais que admitem a contagem de prazo em dias úteis.

II - DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nos termos do disposto no **artigo 53 e seus incisos, da lei 11.101/05**, o plano anexo contém a discriminação pormenorizada dos meios de recuperação judicial que serão utilizados, a demonstração de sua viabilidade econômica, estando instruído com laudo econômico e financeiro de avaliação de bens e ativos do devedor, subscritos por empresas especializadas.



BELLATO, BASTOS & VAZ DE LIMA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Assim, estando em concordância com a legislação recuperacional e falimentar, requer a juntada aos autos do plano de recuperação judicial das recuperandas.

Termos em que,

Pede deferimento,

São Paulo, 28 de novembro de 2016.

Paulo Roberto Bastos Pedro
OAB/SP nº 221.725

Fernando Celso de Aquino Chad
OAB/SP 53.318

Herbert Albert Vaz de Lima
OAB/SP 146.413

3

CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S.A.

CNPJ /MF nº 61.069.050/0001-10

J.S. LOURENÇO AGRÍCOLA S/A

CNPJ: 59.491.340/0001-05

LAUTIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ: 09.432.118/0001-63

GLEP ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 08.356.724/0001-84

PST ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 08.708.672/0001-68

VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA

CNPJ: 57.641.854/0001-74

Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo nº: 1003823-78.2016.8.26.0268, em trâmite na 2ª Vara - Foro de Itapequerica da Serra - SP, consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Santos & Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

SUMÁRIO

1. Considerações Iniciais.....	4
2. Histórico e Apresentação da Empresa.....	5
2.1 PROJETOS	8
2.2 RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL	13
2.3 MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.....	15
3. Organização do Plano de Recuperação	17
3.1 QUADRO DE CREDITORES	17
3.2 PLANO DE REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL	18
3.2.1 ÁREA COMERCIAL	18
3.2.2 ÁREA FINANCEIRA.....	18
3.2.3 ÁREA ADMINISTRATIVA.....	19
3.2.4 ÁREA OPERACIONAL.....	19
4 Mercado de atuação	20
4.1 Expectativas para Construção Civil.....	20
4.2 Alteração nas Linhas de Crédito	23
5 Projeção	25
6 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial	26
6.1 CLASSE I – CREDITORES TRABALHISTAS	27
6.2 CLASSES II, III E IV – CREDITORES COM GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIOS E ME's/EPP's	28
6.3 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS REMUNERATÓRIOS.....	29
7 Meios de Recuperação	30
8 Forma de Pagamento aos Credores	31
9 Conclusão	32
10 Anexo I - Laudo Econômico-Financeiro	34
11 Anexo II - Laudo de Avaliação de Bens e Ativos	35

1.Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela Construtora Gomes Lourenço S/A. *em recuperação judicial*; J.S. LOURENÇO AGRÍCOLA S/A *em recuperação judicial*; LAUTIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA *em recuperação judicial*; GLEP ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial*; PST ENERGIAS RENOVÁVEIS EPARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial* e VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA *em recuperação judicial* sob a égide da Lei 11.101/2005.

A administração do Grupo Econômico é sediada na Estrada Djalma Pinto Ribeiro, 60, Bairro Engenho, Município de Itapequerica da Serra, Estado de São Paulo, cep nº 06871-240. O requerimento do benefício legal da Recuperação Judicial ocorreu em 18 de Agosto de 2016, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo sido distribuído na 2ª Vara - Foro de Itapequerica da Serra/SP sob nº 1003823-78.2016.8.26.0268. Em 28 de novembro de 2016 houve uma emenda à petição inicial solicitando a inclusão das demais empresas no polo ativo do processo de recuperação judicial.

Para a elaboração do Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento, foi contratada a empresa Santos & Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

O plano de recuperação ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente recuperação judicial, demonstra a viabilidade econômico-financeira da empresa bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração dos recursos financeiros necessários no prazo proposto.

2. Histórico e Apresentação da Empresa

O Grupo foi fundada em junho de 1961. Desde sua criação, vem atuando nos vários segmentos da construção em todo território nacional, tanto nas áreas públicas como privadas, tendo grande destaque nas área de construção civil predial, pesada, industrial, rodoviária, obras de arte especiais, infraestrutura urbana, dragagem, urbanização, limpeza pública, implementação de aterros sanitários, gás, telefonia, eletricidade, sempre com elevado rigor técnico e primando pela satisfação dos clientes.

Realizou obras e empreendimentos para grandes nomes do cenário econômico nacional, tais como: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDHU), Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB); Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB); Hospital São Luis; Escola Técnica Oswaldo Cruz; Ludes Energética S.A.; Agência Nacional de Energia Elétrica (ANAEEL); Volkswagen do Brasil; Companhia Brasileira de Alumínio S.A. (CBA); Massey Fergusson do Barsil S.A.; Industrias Villares; Estrada de Ferro Sorocabana; SABESP; SANEPAR; Departamento de Nacional de Infraestrutura (DNIT), entre outros.

No ano de 2000 a Gomes Lourenço decidiu ingressar com obras de construção de rodovias, no entanto, não possuía os atestados técnicos suficientes, foi aí que a empresa Transvias Construções e Terraplanagem LTDA surgiu como uma ótima oportunidade de negócio. Em outubro do ano 2000 a Trasnvias teve 100% de suas cotas cedidas para a Gomes Lourenço e seus acionistas.

No ano de 2013 as Recuperandas passaram a sentir os golpes da crise internacional, que se agravaram nos anos seguintes, com a piora no cenário político-econômico brasileiro. As incertezas do mercado derrubaram os investimentos e o setor de atuação das Recuperandas sentiu drasticamente a retração. Obras que estavam em andamento foram paralisadas, as Recuperandas passaram a ter descompasso entre suas receitas e despesas, seu endividamento disparou e a impossibilidade na obtenção de certidões fez com que a Construtora Gomes Lourenço fosse impedida de participar de concorrências públicas.

Desta forma, a Transvias foi transformada em sua subsidiária integral da Construtora Gomes Lourenço, assumindo alguns dos contratos que estavam paralisados e participando de novas concorrências.

Com mais de 50 (cinquenta) anos de existência, graças ao seu trabalho sério e técnico, adquiriu enorme reputação, com reconhecimento de seus serviços e sua excelente capacidade técnica entre todos os segmentos da sociedade, transformando-se em uma empresa respeitável e sólida, cujo capital social é hoje de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

Neste cenário a requerente chegou a ter 1.500 funcionários diretos e um faturamento mensal de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), evidenciando-se, desta forma, sua inquestionável solidez empresarial que lhe confere enorme capacidade de superação e crescimento em razão de sua inequívoca e reconhecida capacidade técnica e empresarial nos mercados em que atua.

Além disso, o Grupo é controlador da Piedade Usina Geradora de Energia S/A, empresa que detém contratos de fornecimento com diversas distribuidoras de energia elétrica. 100% das quotas da Recuperanda PST ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A.

Portanto, são três as principais fontes de receita do Grupo Econômico: Operação da Construtora Gomes Lourenço, lucratividade da subsidiária integral Transvias e lucratividade da Piedade Usina Geradora de Energia.

Todos os fatores mencionados demonstram que é momentâneo o descompasso financeiro do Grupo Econômico e seu acervo técnico, know how e ativos inspiram total confiança em sua plena recuperação.

2.1 Projetos

Desde o início de suas atividades as Recuperandas executaram obras nos mais diversos segmentos da construção, por todo território nacional.

Abaixo é possível observar alguns dos seus projetos prontos e obras executadas:

Construção Civil Predial: Hospital São Luiz



Construção Pesada: UHE - Porto Góes



Construção Industrial: Salão de Usinagem – Volkswagen



Construção Rodoviária: Rodovia de acesso ao aeroporto de Bauru



Obras de Arte Especiais: Viaduto da Moóca - São Paulo/SP



Infra-estrutura urbana:



Dragagem Rio Pinheiros



Limpeza Pública: Coleta de Lixo – Sorocaba



Aterro Sanitário - Várzea Paulista/SP



2.2 Relevância Socioeconômica e Ambiental

O Grupo Econômico é respeitado e conceituado como uma das grandes forças no processo de Negócios e Empreendimentos. Orgulho de ser uma empresa 100% nacional que concorre diretamente com as grandes forças mundiais e mostra seu valor e crescimento conquistando números expressivos.

Essas conquistas não são construídas apenas por máquinas e concreto. O Grupo investe na especialização de seus profissionais, contando com uma equipe técnica dedicada, experiente e atualizada com os mais avançados equipamentos e inovações tecnológicas direcionados ao mercado da construção.

Estabelecer mercados, criar novos nichos, buscar a melhor performance, cumprir prazos e trabalhar com as mais altas normas exigidas. Esse é o foco, linha de planejamento e o compromisso do Grupo.

O Grupo tem a preocupação em executar suas obras com qualidade e segue focada nos seguintes objetivos:

- **Qualidade de produtos e serviços;**
- **Atendimento às necessidades dos clientes;**
- **Cumprimento de prazos;**
- **Compromisso com o meio ambiente em todas as suas atividades, minimizando o consumo de recursos naturais, a geração de resíduos e prevenindo a poluição;**
- **Ambiente de trabalho seguro, em especial em relação aos riscos**

físicos;

- Atendimento a toda legislação ambiental e de saúde e segurança que se aplique às suas atividades.

As Recuperandas tem uma preocupação muito grande com o impacto das suas obras no meio ambiente, por isso, esse tema recebe uma atenção especial, para que os danos sejam minimizados, respeitando toda a legislação. Nas obras de aterro sanitário, por exemplo, existe um cuidado especial na impermeabilização do solo, protegendo assim os lençóis freáticos de contaminações.

Em sua trajetória de sucesso, O Grupo chegou a empregar mais de 1.500 empregados diretos, entre outros tantos empregos indiretos gerados.

O Grupo tem convicção que com a superação do momento turbulento e retomada dos projetos, naturalmente haverá a geração de postos de trabalho e as contratações voltarão.

O Grupo exerce papel de grande relevância em toda cadeia em que atua, trazendo riquezas, gerando empregos e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do país, além de estar alinhado com toda a necessidade mundial de respeito ao meio ambiente.

2.3 Motivos para o Pedido de Recuperação Judicial

A partir do ano de 2011 o Grupo manteve como seus principais clientes entes das diversas esferas da administração pública, realizando quase que exclusivamente obras públicas de médio e grande porte, obtendo êxito e sucesso até o ano de 2013, quando começou a sofrer os impactos da crise econômica internacional, agravada pela grande crise política que assola o país desde 2014.

O país passou a enfrentar uma crise de confiança, queda de investimentos e instabilidade política, que impactou imediatamente o setor de administração pública, em especial a área de construções civil de obras públicas, paralisando diversas obras em andamento e novas contratações.

Alguns exemplos de projetos paralisados, com interrupção de pagamento, que impactaram de forma negativa no fluxo de caixa das Recuperandas:

- I.) DNIT UBERLÂNDIA – Contrato nº TT 092/2015 – Valor R\$ 40.900.000,00
- II.) DNIT TREVÃO – Lote 4.3 – Contrato nº 8292013-01 – Valor R\$ 36.200.000,00;
- III.) DER APIAÍ – Contrato nº 19035/4 – Valor R\$ 39.300.000,00;
- IV.) PMSP – SIURB – LOTE v – Contrato nº 042/Siurb/13 – Valor R\$ 32.700.000,00;
- V.) PMSP – SEHAB – Contrato nº 030/2012 – Valor R\$ 211.500.000,00;

Com a paralisação desses projetos o efeito no fluxo de caixa das Recuperandas foi desastroso, trazendo dificuldade em honrar compromissos financeiros já assumidos com seus fornecedores e colaboradores, o que resultou na ocorrência

de muitos protestos por falta de pagamento e imediata cessação de fornecimento de insumos e materiais, bem como promoveu elevado número de ações trabalhistas.

Apesar do cenário acima citado, o Grupo Econômico possui diversos contratos em andamento e em fase de conclusão, tanto em seu nome quanto de sua subsidiária integral, além da lucratividade da empresa geradora de energia Piedade, o que lhe garante longevidade para cumprimento do plano de recuperação judicial.

Desta forma, com a aprovação de seu plano de recuperação judicial, as Recuperandas visam equacionar suas entradas e saídas de caixa, garantindo o pagamento de seus credores na forma proposta, bem como manter e ampliar a geração de empregos, crescendo de forma sustentável.

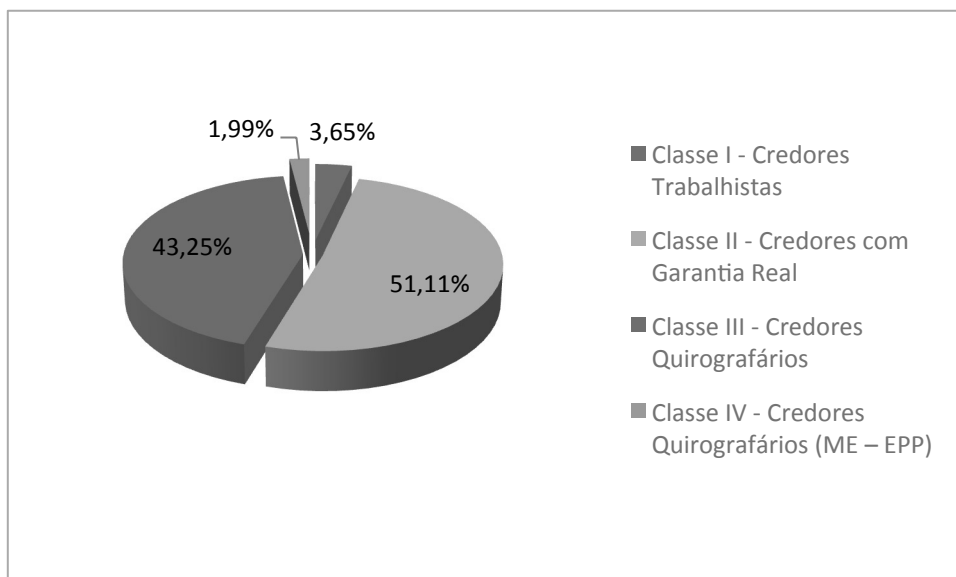
3. Organização do Plano de Recuperação

3.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta neste plano a Lista de Credores apresentada pelas Recuperandas:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 8.367.670,86	3,65%
Classe II - Credores com Garantia Real	R\$ 117.262.523,56	51,11%
Classe III - Credores Quirografários	R\$ 99.221.916,69	43,25%
Classe IV - Credores Quirografários (ME – EPP)	R\$ 4.566.551,50	1,99%
Total - R\$	R\$ 229.418.662,61	100%

Valores em reais – R\$



3.2 Plano de Reestruturação Operacional

Após o início de sua crise as Recuperandas, através de sua Diretoria, desenvolveram um plano de reestruturação financeiro-operacional baseado nas premissas elencadas nos meios de recuperação previstos e na lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade no médio/longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento para o período de 10 (dez) anos e estão fundamentadas nas seguintes decisões estratégicas:

3.2.1 Área comercial

- Reestruturação parcial da área comercial;
- Atenção especial para reativação de contratos paralisados;
- Foco na busca por obras nas quais o cliente já tenha a verba para execução;
- Pulverização de clientes para não dependência

3.2.2 Área Financeira

- Busca de novas linhas de créditos menos onerosas e mais adequadas ao planejamento operacional;
- Implantação de um Plano Orçamentário com revisões trimestrais;

3.2.3 Área Administrativa

- Fortalecimento organizacional e da responsabilidade estratégica de tomada de decisão para alcançar metas e assegurar a aderência das ações aos planos;
- Formar as novas diretrizes de administração e dar suporte à área comercial através de uma análise SWOT (Strengths-forças, Weaknesses-fraquezas, Opportunities-oportunidades e Threats-ameaças);

3.2.4 Área Operacional

- Reorientar o modelo de negócios, as metas e os métodos de compra, tornando-os mais criteriosos e seletivos na aquisição de materiais. O objetivo é estimular o ganha-ganha e fazer entender a complexidade da cadeia produtiva. A inteligência competitiva tem sido usada para selecionar fornecedores que agreguem qualidade à obra, ajudem no cumprimento do cronograma e não extrapolem os custos planejados.;
- Engenharia eficiente e rápida nas alterações de projetos e em projetos sob encomenda.

4 Mercado de atuação

4.1 Expectativas para Construção Civil.

Ao longo do tempo, a necessidade cada vez maior de grandes construções para atender a demanda da sociedade fez com que as empresas aprimorassem suas técnicas e com isso surgiram cada vez mais profissionais capacitados para assumir tais responsabilidades.

O crescimento econômico está diretamente ligado à construção civil, Isso ocorre principalmente pela proporção do valor adicionado total das atividades, como também pelo efeito multiplicador de renda e sua interdependência estrutural.

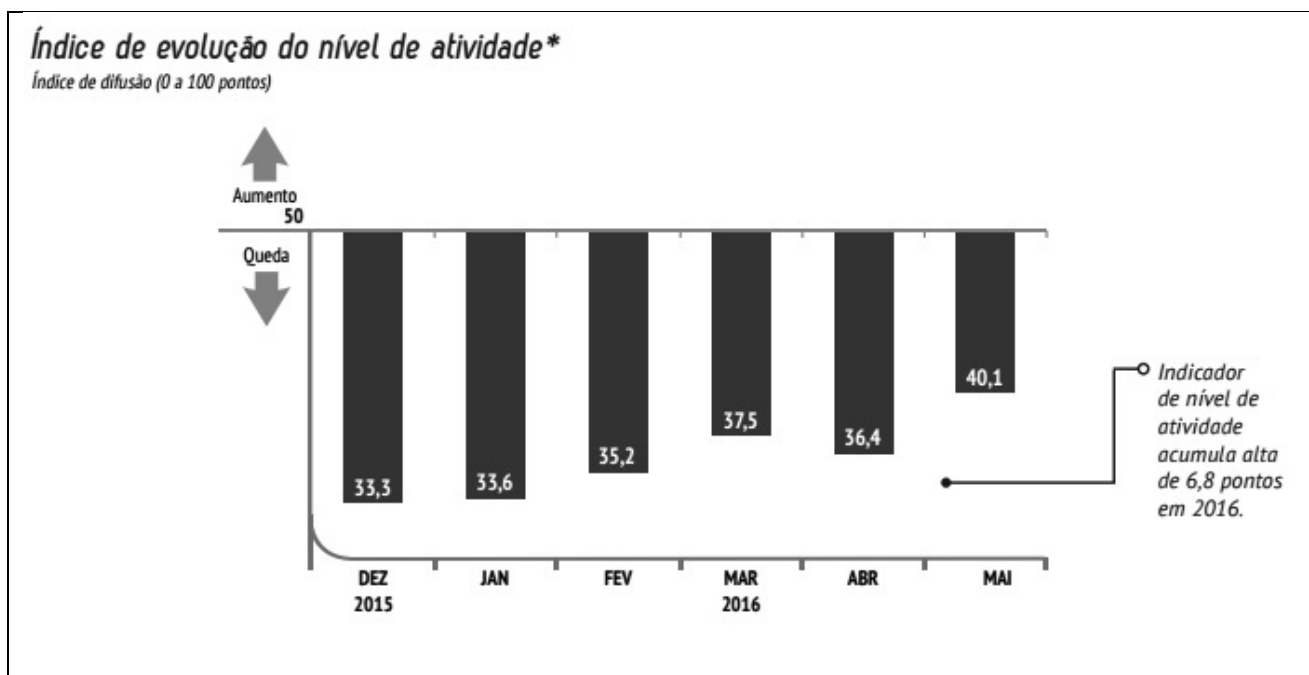
A construção civil é uma atividade econômica com algumas características bastante peculiares que fazem com que ela seja diferente de todos os outros setores da indústria nacional e mesmo sendo uma das grandes afetadas pela retração atual, tem o potencial de ser protagonista de uma retomada econômica no país. Para começar a desenhar essa saída, uma mudança na cultura empresarial parece ser necessária, com a estruturação de políticas adequadas de controle interno e políticas rígidas de compliance para afastar o risco de cair nos mesmos abismos de corrupção testemunhados ultimamente.

Um dos pontos para o começo da estabilização do setor está no destravamento de projetos nas modalidades de parcerias público-privadas (PPPs), concessões e condições financeiras mais atrativas para investidores.

A retomada da construção civil e, conseqüentemente, da economia está na combinação de uma gestão focada no controle do gasto e da melhoria do ambiente

de negócios.

O cenário para a indústria da construção tem se tornado menos adverso. Segundo indicadores da cc. Adicionalmente, os indicadores de expectativas apontam para um cenário mais positivo para os próximos meses. Todos registraram alta na passagem de maio para junho de 2016, mantendo a trajetória de redução do pessimismo do setor observada desde fevereiro. O índice de intenção de investimento apresentou a primeira alta em três meses ao passar de 23,2 pontos em maio para 26,9 pontos em junho.



Disponível em: <<http://www.portaldaindustria.com.br/cni/imprensa/2016/06/1,90396/ritmo-de-queda-na-industria-da-construcao-perde-intensidade-em-maio.html>> acesso em 10/11/16

Disponível em: <<http://bmpremoldados.com.br/blog-internas.php?id=9-expectativa-de-melhora-para-o-setor-da-construcao-civil-volta-a-crescer>> acesso em 10/11/16

A tendência de redução do pessimismo do setor, observada desde fevereiro, se intensificou em junho. Os índices de expectativa do nível de atividade e de novos empreendimentos e serviços variaram 4 pontos e 4,4 pontos entre maio e junho, respectivamente. Na mesma base de comparação, os indicadores de expectativa de compras de insumo e matérias-primas e do número de empregados variaram 2,8 pontos e 3,9 pontos, respectivamente.

Segundo pesquisa da Abrammat (Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção) no mês de junho/2016, a sondagem entre as indústrias de material de construção indica que 23% das empresas estão otimistas sobre as ações do Governo para o setor da construção civil nos próximos 12 meses.

Disponível em:

<http://az545403.vo.msecnd.net/observatoriodaconstrucao/2016/06/Termometro_Imprensa_2016_06.pdf> acessado em 10/11/16

4.2 Alteração nas Linhas de Crédito

As novas regras de financiamento habitacional da Caixa Econômica Federal (Caixa), aliadas às medidas políticas já adotadas pelo atual governo, prometem novo fôlego ao setor imobiliário em todo o País.

As projeções são da presidente da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG), Cássia Ximenes. Segundo ela, as perspectivas tornaram-se mais favoráveis à medida que novas políticas começaram a ser implementadas, recuperando a confiança dos consumidores e investidores do setor, culminando com as novas regras da Caixa, que entraram em vigor ontem.

Com novo teto de R\$ 3 milhões – pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). O limite de crédito disponível era de R\$ 1,5 milhão. O SFI é uma modalidade de crédito que financia imóveis mais caros, sem emprestar dinheiro do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Outra mudança no financiamento anunciado pela Caixa é o aumento da parcela de financiamento dos imóveis por meio do SFI. Para imóveis usados, a cota de financiamento subiu de 60% para 70% do valor total. Para a compra de imóvel novo, construção em terreno próprio, aquisição de terrenos e reforma ou ampliação, a cota passou de 70% para 80%. Já nas operações contratadas com quitação de financiamento em outra instituição financeira, a cota de financiamento subirá de 50% para 70%.

Até o início do ano passado, a Caixa financiava 70% dos imóveis adquiridos pelo SFI. O teto caiu para 40% em maio de 2015 e tinha sido reajustado para 60% em março deste ano.

Disponível

em:>http://diariodocomercio.com.br/noticia.php?tit=financiamento_da_caixa_anima_o_setor_de_construcao_civil&id=17

132> acesso em 10/11/16

5 Projeção

Projeção de resultados e pagamentos de acordo com as premissas elencadas no laudo de viabilidade econômico-financeiro, anexo I deste documento.

DRE e pagamentos	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
Receita bruta	33,51	34,20	34,90	35,61	36,34	37,08	37,83	38,61	39,39	40,20	367,66
Deduções da receita bruta	2,53	2,58	2,63	2,69	2,74	2,80	2,86	2,91	2,97	3,03	27,75
Receita líquida	30,98	31,62	32,26	32,92	33,59	34,28	34,98	35,69	36,42	37,16	339,91
Custo/Despesas dos serviços prestados	14,37	14,66	14,96	15,27	15,58	15,90	16,22	16,55	16,89	17,24	157,64
Lucro Bruto	16,61	16,95	17,30	17,65	18,01	18,38	18,76	19,14	19,53	19,93	182,27
Despesas administrativas e comerciais	12,42	12,66	12,85	13,05	13,24	13,44	13,64	13,85	14,05	14,19	133,40
Despesa financeira corrente	0,67	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,80	7,35
Despesa financeira RJ	1,71	1,69	1,64	1,59	1,57	1,65	1,51	1,60	1,28	0,91	15,17
Lucro antes do IR/CSLL	1,81	1,91	2,11	2,31	2,47	2,54	2,85	2,92	3,40	4,01	26,34
IR/CSLL	0,41	0,43	0,48	0,53	0,56	0,58	0,65	0,67	0,79	0,93	6,03
Lucro Líquido	1,41	1,48	1,63	1,78	1,91	1,96	2,19	2,25	2,62	3,08	20,31
Resultado Transvias	3,50	3,61	3,71	3,82	3,94	4,06	4,18	4,30	4,43	4,57	40,12
Resultado Piedade	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	19,60	19,60	19,60	19,60	19,60	147,00
(+) Reversão desp. fin. II, III e IV	1,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,71
(-) Classe I	2,96	2,90	2,85	-	-	-	-	-	-	-	8,70
(-) Classe II	-	0,10	0,31	0,63	0,84	3,77	3,77	9,63	10,88	11,93	41,86
(-) Classe III	-	0,09	0,27	0,53	0,71	3,19	3,19	8,15	9,21	10,10	35,42
(-) Classe IV	-	0,00	0,01	0,02	0,03	0,15	0,15	0,37	0,42	0,46	1,63
(-) Passivo Tributário	7,13	10,71	14,24	14,24	14,24	14,24	14,43	-	-	-	89,25
(-) Investimentos	-	-	-	-	-	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	23,00
(=) Recomposição de capital de giro acumulada	6,33	7,41	4,87	4,85	4,68	5,95	5,39	8,39	9,53	9,28	9,28

Valores em milhões de Reais (R\$)

6 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que a mesma seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções econômico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação da empresa.

Os créditos listados na Relação de Credores do devedor poderão ser modificados, e novos créditos eventualmente poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento de incidentes de habilitação, divergências, ou impugnações de créditos ou acordos.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os Credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamento estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

6.1 Classe I – Credores Trabalhistas

A grande quantidade de ações trabalhistas que as Recuperandas sofreu por conta da paralisação de diversas obras fez com que fosse necessário o alongamento do pagamento do passivo trabalhista. Os credores trabalhistas receberão a integralidade de seus créditos, corrigidos, em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, com o primeiro vencimento 30 dias após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e consequente concessão da recuperação judicial, conforme artigo 54 da lei 11.101/2005.

Ressalta-se que havendo a inclusão de algum credor trabalhista ao longo do período do Processo de Recuperação Judicial, e sendo este sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, este novo credor trabalhista será pago em 36 (trinta e seis) parcelas iguais, mensais e sucessivas, com primeiro vencimento 30 (trinta) dias após a inscrição da dívida no Processo de Recuperação Judicial.

6.2 Classes II, III e IV – Credores com Garantia Real, Quirografários e ME's/EPP's

Para o pagamento dos Credores das classes II, III e IV o plano prevê um deságio de 65 % sobre o total dos créditos, tendo em vista as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstrada pelas Recuperandas.

O pagamento será feito em parcelas mensais, vencendo-se a primeira ao final do 13º (décimo terceiro) mês após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Abaixo, quadro demonstrativo dos valores das parcelas:

Principal desagiado	77.367.847,11			
Período	Principal / Ano	Correção* e juros/Ano	Valor total pago/ano	Saldo devedor
Ano 1	0,00	1.547.356,94	0,00	78.915.204,05
Ano 2	197.288,01	1.578.304,08	1.775.592,09	78.717.916,04
Ano 3	591.864,03	1.574.358,32	2.166.222,35	78.126.052,01
Ano 4	1.183.728,06	1.562.521,04	2.746.249,10	76.942.323,95
Ano 5	1.578.304,08	1.538.846,48	3.117.150,56	75.364.019,87
Ano 6	7.102.368,36	1.507.280,40	8.609.648,76	68.261.651,51
Ano 7	7.102.368,36	1.365.233,03	8.467.601,40	61.159.283,14
Ano 8	18.150.496,93	1.223.185,66	19.373.682,60	43.008.786,21
Ano 9	20.517.953,05	860.175,72	21.378.128,78	22.490.833,16
Ano 10	22.490.833,16	449.816,66	22.940.649,82	0,00
Total	78.915.204,05	13.207.078,34	90.574.925,45	

Valores em Reais (R\$)

*TR estimada em 1% a.a

Os valores pagos serão rateados proporcionalmente entre todos os credores das classes III e IV.

6.3 Atualização Monetária dos Créditos e Juros Remuneratórios

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação judicial nas classes I, II, III e IV será utilizado o Índice da Taxa Referencial -TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997. Esta começará a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 0,5% ao ano, e a título de juros de mora, será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Ambos incidirão a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Tanto a atualização monetária quanto os juros remuneratórios e de mora serão pagos mensalmente, tendo o primeiro pagamento ao final do 13º (décimo terceiro) mês após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

7 Meios de Recuperação

As Recuperandas, visando transpor a atual situação de crise e voltar a ter equilíbrio financeiro, possibilitando o pagamento aos seus credores e a manutenção dos empregos, gerando riqueza e trazendo benefício à região, efetuou o pedido de recuperação judicial.

Após o pedido de recuperação judicial, podendo readequar suas atividades e efetuar todas as medidas necessárias para equalização de suas entradas e saídas de caixa, as Recuperandas vem alterando diversos quesitos vitais em suas atividades.

Por estes motivos, e para que seja possível dar prosseguimento à revitalização das atividades, trazendo apenas ações benéficas aos credores, após a aprovação deste plano de recuperação judicial, fundamentadas no artigo 50 da lei 11.101/2005, as Recuperandas ficam autorizadas pelos seus credores a buscar diversos meios de recuperação, tais como:

- I - Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, venda de unidade produtiva isolada;
- II - Trespasse ou arrendamento de estabelecimento;
- III - Aumento de capital social;

8 Forma de Pagamento aos Credores

Os pagamentos serão realizados diretamente nas contas bancárias dos credores e o simples recibo de transferência servirá como forma de comprovação do pagamento ao credor.

Para que seja feito o pagamento cada credor individual deverá informar via correio eletrônico, através do e-mail: recuperacaojudicial@gomeslourengo.com.br, em até 30 dias anteriores à data de pagamento prevista os seguintes dados:

- ✍ NOME/RAZÃO SOCIAL COMPLETA, C.P.F./C.N.P.J. e TELEFONE;
- ✍ CONTATO DO RESPONSÁVEL PELA EMPRESA CONFORME SEU CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL;
- ✍ INSTITUIÇÃO BANCÁRIA, AGÊNCIA e CONTA CORRENTE PARA O DEPÓSITO.

Caso o credor não envie o e-mail com os dados para o depósito, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa da empresa, até que este faça tal procedimento, ocorrendo o pagamento sempre 30 dias após o recebimento do e-mail, sem ônus adicionais, como multa, correção monetária e juros.

9 Conclusão

Este Plano de Recuperação Judicial, fundamentado no princípio par conditio creditorum, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido, e obriga as empresas Construtora Gomes Lourenço S/A *em recuperação judicial*; J.S. LOURENÇO AGRÍCOLA S/A *em recuperação judicial*; LAUTIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA *em recuperação judicial*; GLEP ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial*; PST ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial* e VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA *em recuperação judicial* e todos os Credores a eles sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e artigo 784, da Lei 13.105/2015.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial.

A Santos & Hergovic Assessoria Empresarial, que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa,

operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitarão que as empresas se mantenham viáveis e rentáveis.

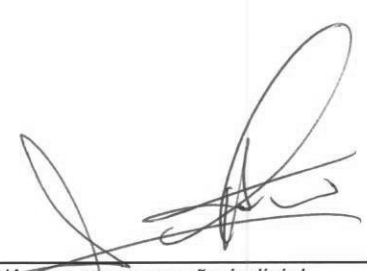
O presente plano desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, também proporciona aos Credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional.

Itapecerica da Serra, 28 de Novembro de 2016.



Santos & Hergovic Assessoria Empresarial

Anuentes:



Construtora Gomes Lourenço S/A *em recuperação judicial*
J.S. LOURENÇO AGRÍCOLA S/A *em recuperação judicial*
LAUTIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA *em recuperação judicial*
GLEP ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial*
PST ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial*
VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA *em recuperação judicial*

10 Anexo I - Laudo Econômico-Financeiro

11 Anexo II - Laudo de Avaliação de Bens e Ativos



CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO S.A.

CNPJ /MF nº 61.069.050/0001-10

J.S. LOURENÇO AGRÍCOLA S/A

CNPJ: 59.491.340/0001-05

LAUTIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CNPJ: 09.432.118/0001-63

GLEP ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 08.356.724/0001-84

PST ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 08.708.672/0001-68

VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA

CNPJ: 57.641.854/0001-74

Lauda Econômico-Financeiro para apresentação nos autos do Processo nº: 1003823-78.2016.8.26.0268, em trâmite na 2ª Vara - Foro de Itapeçerica da Serra - SP, consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Santos & Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

SUMÁRIO

1. Introdução	4
2. Organização do Plano de Recuperação	5
2.1 QUADRO DE CREDITORES	5
3. Projeções do desempenho econômico-financeiro	6
4. Projeção das Receitas	7
4.1 PREMISSAS	7
4.2 PROJEÇÃO	7
4.3 ANÁLISE	8
5 Projeção de Resultados	10
5.1 PREMISSAS	10
5.2 PROJEÇÃO	11
5.3 ANÁLISE	12
6 Considerações Finais	13

1. Introdução

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial das empresas Construtora Gomes Lourenço S/A. *em recuperação judicial*; J.S. LOURENÇO AGRÍCOLA S/A *em recuperação judicial*; LAUTIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA *em recuperação judicial*; GLEP ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial*; PST ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial* e VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA *em recuperação judicial*, conforme determina o artigo 53 da lei 11.101/2005.

O presente laudo tem por objetivo detalhar e embasar as premissas e resultados apresentados no Plano de Recuperação Judicial, os quais foram utilizados para elaboração das propostas de pagamento aos Credores.

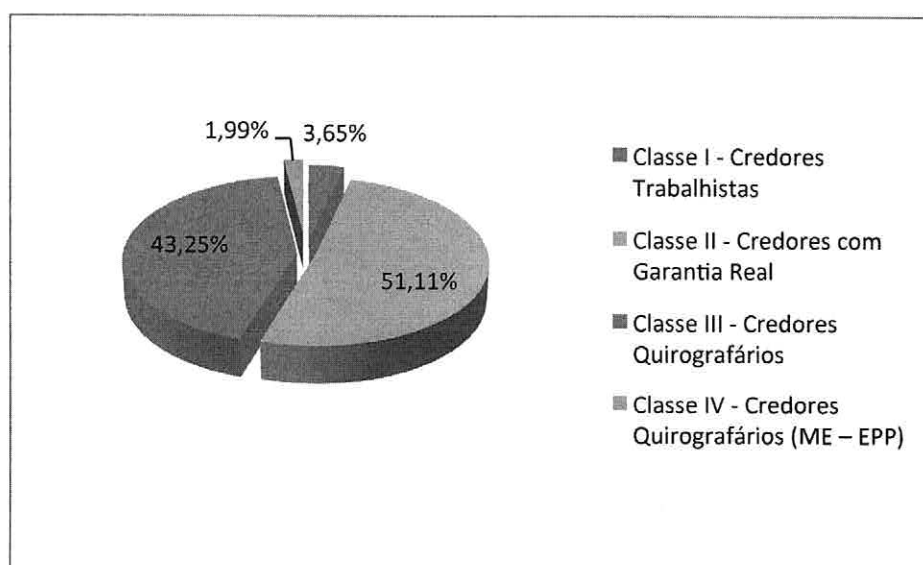
2. Organização do Plano de Recuperação

2.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta neste plano a Lista de Credores apresentada pelas Recuperandas:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 8.367.670,86	3,65%
Classe II - Credores com Garantia Real	R\$ 117.262.523,56	51,11%
Classe III - Credores Quirografários	R\$ 99.221.916,69	43,25%
Classe IV - Credores Quirografários (ME – EPP)	R\$ 4.566.551,50	1,99%
Total - R\$	R\$ 229.418.662,61	100%

Valores em reais – R\$



3. Projeções do desempenho econômico-financeiro

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a atual condição econômica, o cenário do mercado em que as Recuperandas atuam e a reestruturação em suas operações.

Os resultados foram calculados com bases em estimativas realistas. Para elaborar o Plano de Recuperação e estimar os resultados operacionais para o período de recuperação foram utilizadas diversas informações fornecidas pelas Recuperandas.

O Grupo vem realizando um trabalho intenso com objetivo de reestabelecer sua operação com rentabilidade. A política direcionada às necessidades de seus clientes, aliando preço, prazo e qualidade proporcionou a grande aceitação no mercado, tornando uma das principais empresas de construção civil e prestação de serviços do país.

A identificação e quantificação destas medidas foram realizadas visando à viabilidade das empresas, projetando seu resultado e geração de caixa para pagamento do endividamento.

4. Projeção das Receitas

4.1 Premissas

Para a projeção do volume de receita bruta nos 10 (dez) anos contemplados no plano foram consideradas as seguintes premissas:

- › Para formar a base da projeção de receitas foi considerada a média real realizada atualmente e o planejamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de recuperação judicial;
- › O volume inicial projetado de receitas está totalmente de acordo com a capacidade operacional da empresa;

4.2 Projeção

Período	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Valor	33,51	34,20	34,90	35,61	36,34	37,08

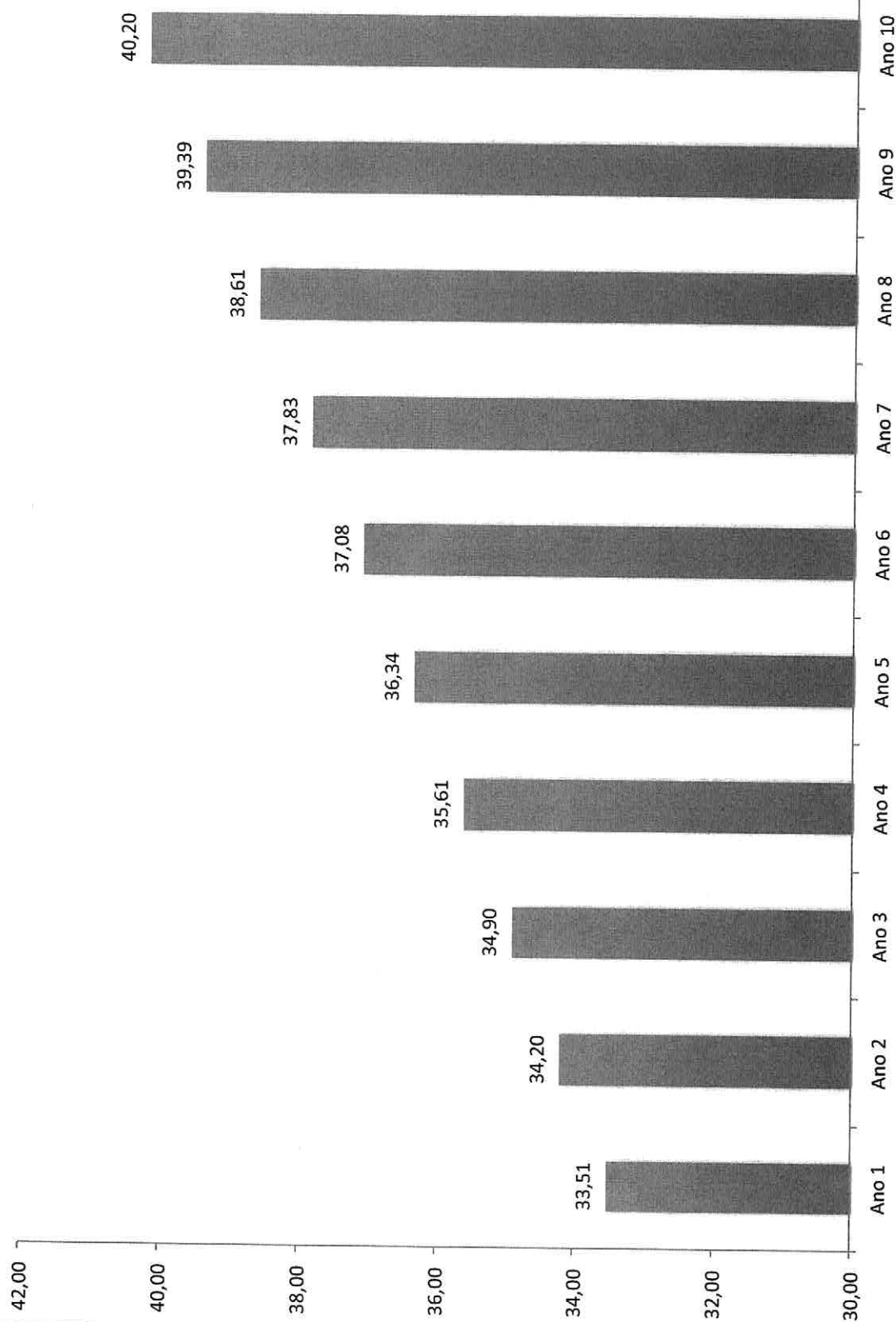
Período	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Total
Valor	37,83	38,61	39,39	40,20	367,66

Valores em milhões de Reais (R\$)

4.3 Análise

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de R\$ 33,51 milhões de faturamento, que corresponde uma média de R\$ 2,79 milhões/mês, valor este já superado pelas Recuperandas em períodos anteriores e condizente com a capacidade atual da mesma. O crescimento real projetado durante o período de 10 (dez) é baseado na possibilidade de retomada de obras, além da expectativa de crescimento natural do setor, conforme estudo de mercado constante no Plano de Recuperação Judicial. Este valor corresponde a 2% ao ano, tratando de forma realista e conservadora o crescimento da receita.

Gráfico de evolução da Receita Bruta em milhões/R\$



5 Projeção de Resultados

5.1 Premissas

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico-financeiro:

- › Foi utilizado o *Sistema Tributário Normal* com apuração de *Lucro Real* sendo consideradas as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;
- › Os *custos* foram projetados com base nos valores atuais;
- › As *despesas operacionais e com pessoal* foram projetadas de acordo com as atuais despesas e o planejamento comercial. Estas despesas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixo por característica, na realidade, o aumento no volume das obras demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais despesas já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação;
- › A projeção não contempla efeitos inflacionários. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço de sua prestação de serviços, quando ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- › O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação;
- › Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.

5.2 Projeção

A seguir projeção de resultado econômico-financeiro:

DRE e pagamentos	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	TOTAL
Receita bruta	33,51	34,20	34,90	35,61	36,34	37,08	37,83	38,61	39,39	40,20	367,66
Deduções da receita bruta	2,53	2,58	2,63	2,69	2,74	2,80	2,86	2,91	2,97	3,03	27,75
Receita líquida	30,98	31,62	32,26	32,92	33,59	34,28	34,98	35,69	36,42	37,16	339,91
Custo/Despesas dos serviços prestados	14,37	14,66	14,96	15,27	15,58	15,90	16,22	16,55	16,89	17,24	157,64
Lucro Bruto	16,61	16,95	17,30	17,65	18,01	18,38	18,76	19,14	19,53	19,93	182,27
Despesas administrativas e comerciais	12,42	12,66	12,85	13,05	13,24	13,44	13,64	13,85	14,05	14,19	133,40
Despesa financeira corrente	0,67	0,68	0,70	0,71	0,73	0,74	0,76	0,77	0,79	0,80	7,35
Despesa financeira RJ	1,71	1,69	1,64	1,59	1,57	1,65	1,51	1,60	1,28	0,91	15,17
Lucro antes do IR/CSLL	1,81	1,91	2,11	2,31	2,47	2,54	2,85	2,92	3,40	4,01	26,34
IR/CSLL	0,41	0,43	0,48	0,53	0,56	0,58	0,65	0,67	0,79	0,93	6,03
Lucro Líquido	1,41	1,48	1,63	1,78	1,91	1,96	2,19	2,25	2,62	3,08	20,31
Resultado Transvías	3,50	3,61	3,71	3,82	3,94	4,06	4,18	4,30	4,43	4,57	40,12
Resultado Piedade	9,80	9,80	9,80	9,80	9,80	19,60	19,60	19,60	19,60	19,60	147,00
(+) Reversão desp. fin. II, III e IV	1,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,71
(-) Classe I	2,96	2,90	2,85	-	-	-	-	-	-	-	8,70
(-) Classe II	-	0,10	0,31	0,63	0,84	3,77	3,77	9,63	10,88	11,93	41,86
(-) Classe III	-	0,09	0,27	0,53	0,71	3,19	3,19	8,15	9,21	10,10	35,42
(-) Classe IV	-	0,00	0,01	0,02	0,03	0,15	0,15	0,37	0,42	0,46	1,63
(-) Passivo Tributário	7,13	10,71	14,24	14,24	14,24	14,24	14,43	-	-	-	89,25
(-) Investimentos	-	-	-	-	-	3,00	5,00	5,00	5,00	5,00	23,00
(=) Recomposição de capital de giro acumulada	6,33	7,41	4,87	4,85	4,68	5,95	5,39	8,39	9,53	9,28	9,28

Valores em milhões de reais (R\$)

5.3 Análise

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

› Ao longo do período projetado as Recuperandas retomam sua rentabilidade. Isto ocorre devido ao trabalho de reestruturação comercial que vêm sendo realizado. A média de lucro líquido é de 5,53% no período de 10 (dez) anos.

› Durante as projeções, as Recuperandas acumulam capital de giro próprio. Tal recurso será destinado para fomentar as atividades e garantir a performance do faturamento projetado.

› A projeção contempla o resultado da subsidiária Transvias e da controlada Piedade, conforme informado no PRJ, que também contribuirão para o pagamento dos credores.

› A partir do sexto ano de projeção são orçados investimentos a fim de renovar parte dos ativos operacionais. Além da depreciação constante no custo, este valor servirá para trazer maior tecnologia às empresas e deixá-las mais competitiva.

› Conforme a projeção, o *lucro líquido* apurado, somado ao resultado da subsidiária Transvias e controlada Piedade, ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores da recuperação e 100% do passivo tributário. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico-financeira das empresas, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, fazendo com que haja uma recuperação completa e pagamento de todo endividamento, não somente os que se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial.

6 Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira das empresas Construtora Gomes Lourenço S/A. *em recuperação judicial*; J.S. LOURENÇO AGRÍCOLA S/A *em recuperação judicial*; LAUTIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA *em recuperação judicial*; GLEP ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial*; PST ENERGIAS RENOVÁVEIS E PARTICIPAÇÕES S/A *em recuperação judicial* e VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA *em recuperação judicial*.

Salienta-se que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implementação.

Portanto, com as projeções para os próximos anos, aliado ao grande *know-how* adquirido ao longo do tempo, combinado ao conjunto de medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado a efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação do volume de faturamento, além da geração de novos empregos, proporcionando o pagamento do endividamento inscrito no processo de recuperação judicial e de todo o passivo não sujeito aos efeitos da recuperação judicial.

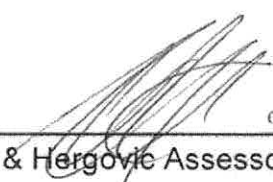
A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela empresa Santos & Hergovic Assessoria Empresarial Ltda. na elaboração deste plano de recuperação judicial deu-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pelas empresas. Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras da Santos & Hergovic, indicando o potencial de geração de caixa das empresas e consequentemente a capacidade de amortização da dívida.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para as Recuperandas, e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão das empresas.

As projeções para o período compreendido em 10 (dez) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

São Paulo, 28 de Novembro de 2016.



Santos & Hergovic Assessoria Empresarial

Lauda Econômico-Financeiro | Grupo Gomes Lourenço.



CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA
RUA MARCONI, Nº 34, APARTAMENTO 43.
REPÚBLICA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP.



Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG/IPIRANGA Nº 4710/2016

CONSULENTE: CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA

OBJETO DO ESTUDO: IMÓVEL RCIAL SITUADO NA RUA MARCONI,
Nº 34, APTO 43; BAIRRO REPÚBLICA –
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP.

OBJETIVO DO ESTUDO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I.

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III.

MÊS DE REFERÊNCIA: OUTUBRO/2016.

NOTA RELEVANTE: ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA,
NÃO DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE
ANÁLISE PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



ÍNDICE

1.0 - PREMISSAS BÁSICAS	04
2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO	06
3.0 - METODOLOGIAS ADOTADAS	07
4.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	10
4.1 – Localização	
4.2 - Logradouros de Situação	
4.3 - Equipamentos Urbanos	
4.4 - Circunvizinhança	
5.0 - DESCRIÇÕES DO OBJETO	12
6.0 - PESQUISAS DE VALORES	15
6.1 - Valores de Mercado para Venda	
6.2 - Atribuições de Valor	
7.0 - CONCLUSÃO	18

ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO E QUADRO DE PESQUISA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - PREMISSAS BÁSICAS

O presente estudo patrimonial, solicitado pela **CONSTRTORA GOMES LOUREIRO** tem como objetivo a fixação do VALOR DE MERCADO, do imóvel comercial situado na Rua Marconi, nº 34 Apto. 43 – República, Município de São Paulo, SP.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações fornecidas pelo consulente e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo.

Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.



O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Na vistoria realizada foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.



2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o Valor de Mercado para Venda, consignado neste laudo relativo ao imóvel comercial situado no Bairro da República, Município de São Paulo, SP, nesta data é de:

» **IMÓVEL:** Rua Marconi, nº 34 Apto. 43 – Bairro República, SP.

» **VALOR DE MERCADO:** R\$ 600.000,00
(Seiscentos mil reais).

NOTAS RELEVANTES

- 1 – Valor de Mercado com média liquidez.
- 2 – Estado de conservação do imóvel: Regular.
- 3 – Imóvel com sem vaga de garagem.
- 4 – Imóvel com boa localização comercial, próximo a diversas estações do metrô.



3.0 - METODOLOGIAS ADOTADAS

3.1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2011 para “Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”. Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, com Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado para Compra e Venda de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionada ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, padrão de acabamento, área, topografia, serviços públicos, e outros.



3.2 - LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada é o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda imediatamente no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e o vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar.

3.3 - Níveis de Precisão e de Fundamentação

Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direito pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

» **Grau de Precisão** - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III (Coeficiente de Variação $\leq$ 30%).

» **Grau de Fundamentação**: Nível I, conforme NBR 14653/2011.

A utilização do Grau de Fundamentação II deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável padrão construtivo.



4.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

4.1- Localização:

O imóvel avaliando está situado na Rua Marconi, nº 34, Apto 43; Bairro República, pertencente ao 7º subdistrito-Consolação. Quase esquina de barão de Itapetinga.

4.2 - Logradouro de Situação

Nome: Rua Marconi.

Traçado: Retilíneo e perfil plano no trecho do imóvel avaliando.

Pavimentação: Pistas asfaltadas, passeios laterais em pedra portuguesa ou cimentado e iluminação especial à base de vapor de mercúrio.

Largura: 20,00m.

Classificação: Logradouro com movimentação regular de veículos e pedestres nos dois sentidos.

4.3 - Equipamentos Urbanos

Melhoramentos:

O local dispõe dos principais melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, gás, telefone, iluminação, sistema viário, água encanada, esgotos sanitários, coleta de lixo, policiamento, etc.

**Serviços:**

Os serviços estão disponíveis na região do imóvel, onde está disponível completa infraestrutura urbana, com supermercados, agências bancárias das principais instituições financeiras do país, universidades, hospitais, colégios, Shoppings e amplo e variado comércio, que proporcionam o atendimento à população.

Transportes:

Pela Av. São João, Avenida Ipiranga, além de algumas ruas transversais, circulam diversas linhas de coletivos comuns e especiais, proporcionando o atendimento à população local e, permitindo a ligação do local aos demais bairros, além das estações do metrô na região.

4.4 – Circunvizinhança

Com densidade ocupacional alta, a região se caracteriza como de uso misto, comercial e residencial multifamiliares de médio a bom padrão construtivo.



5.0 - DESCRIÇÕES DO OBJETO

5.1 – Edifício São João

O Edifício constitui-se de um bloco de apartamentos erigido em estrutura de concreto armado, com fechamento em alvenaria revestido.

Térreo (portaria e acessos); do 1º ao 10º pavimentos tipo, com 10 unidades por andar.

O acesso vertical é garantido por dois elevadores com capacidade para seis pessoas cada, além de escadas de ligação, com antecâmara e portas corta fogo.

A fachada revestida e pintura plástica. Portaria com piso em granito; paredes com pintura em PVA; teto rebaixado em gesso com luminárias embutidas.



5.3 - Unidade Avaliada – Apto 43.

O imóvel apresenta as seguintes principais características:

» **Composição:**

Recepção; duas salas de escritório; uma sala de reunião, copa, 2 sanitários.

» **Principais Acabamentos:**

Piso: Taco no geral e cerâmica nas demais partes frias.

Parede: Cerâmica nas partes frias e pintura PVC sobre massa nas demais dependências.

Teto: Gesso com pintura PVA no geral.

Outros: Na cozinha bancada em granito e louças.

Área Privativa: 76,00 m² (Matrícula 24.387).

Vaga de garagem: Sem vaga.

Estado de conservação: Regular.



6.0 - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação e com base nos elementos obtidos na pesquisa sobre uma amostra de 8 (oito) valores desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), para a obtenção do valor do imóvel avaliando. Aonde se determinou a média, desvio padrão, testamos os elementos extremos e o intervalo de confiança a 80%, assim como a determinação do campo de arbítrio do avaliador, conforme preconizado pela NBR-14653/2011.

Para o procedimento do estudo comparativo entre as amostras de mercado e o imóvel em estudo, efetuamos a homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando, ou seja, estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços.

Os fatores usados na avaliação foram:

Fator de Localização (Fl) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 30% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.



Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0.125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0.25}$, para a diferença < 30%

Ae = área equivalente do elemento pesquisado.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

Fator Padrão Construtivo (Fpc) 100 – Bom a Alto
 90 – Bom
 80 – Regular

Após os trabalhos de homogeneização (Anexo IV), os resultados (RH) obtidos são submetidos a testes e tratamento estatísticos que visam reduzir a subjetividade da avaliação e elevar o grau de confiabilidade do valor indicado. Tal procedimento consiste na análise dos seguintes parâmetros:

1 - Cálculo da média aritmética dos RH`s

$X = \sum X / n = R\$ 9.081,08.$

2 - Cálculo das medidas de dispersão

Diversos desvios entre o valor de cada um dos elementos amostrais em relação à medida de tendência central (X), que são apreciados através do desvio padrão (S) e coeficientes de variação (Cv).



Desvio Padrão (S)

$$S = (S^2)^{1/2} = R\$ 2.212,65.$$

Coeficiente de Variância (CV)

$$CV = S \div X = 0,244 = 24,4\%$$

3 - Critério de "CHAUVENET"

Os elementos extremos do campo amostral são testados pela relação d/s, através do critério do CHAUVENET, sendo eliminados os que apresentarem resultados superiores ao valor crítica da tabela .

- valor crítico da tabela de CHAUVENET = 1,86 (8 elementos)
- extremo inferior: d/s = 1,71 < 1,86
- extremo superior: d/s = 1,56 < 1,86

4 - Formação do Campo de Arbítrio

Para a composição do Campo de Arbítrio, adotou-se a tabela de Distribuição Contínua de Probabilidade de STUDENT, sob o intervalo de confiança de 80%, conforme prescrito na NBR-14653/2011, com Percentil $t = 0,90 (\pm 10\%)$ e graus de liberdade $V = n - 1$, conduzindo ao coeficiente de Student (t_p) adequado. Os limites de confiança do Campo de Arbítrio são determinados pela seguinte expressão:

$$Lc = X \pm t_p (S/(n-1)). \text{ Em síntese:}$$



VALORS DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	7.893,53	Máxima
Valor Central	9.081,08	Média
Limite Superior	10.268,63	Mínima

6.1 - ATRIBUIÇÕES DE VALOR

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e, ainda, as Notas Relevantes do item 2.

Atribuímos ao imóvel em tela o Valor Inferior do Intervalo de Confiança, ou seja: R\$ 7.893,53 x 76,00 m² = R\$ 599.909,00, na prática:

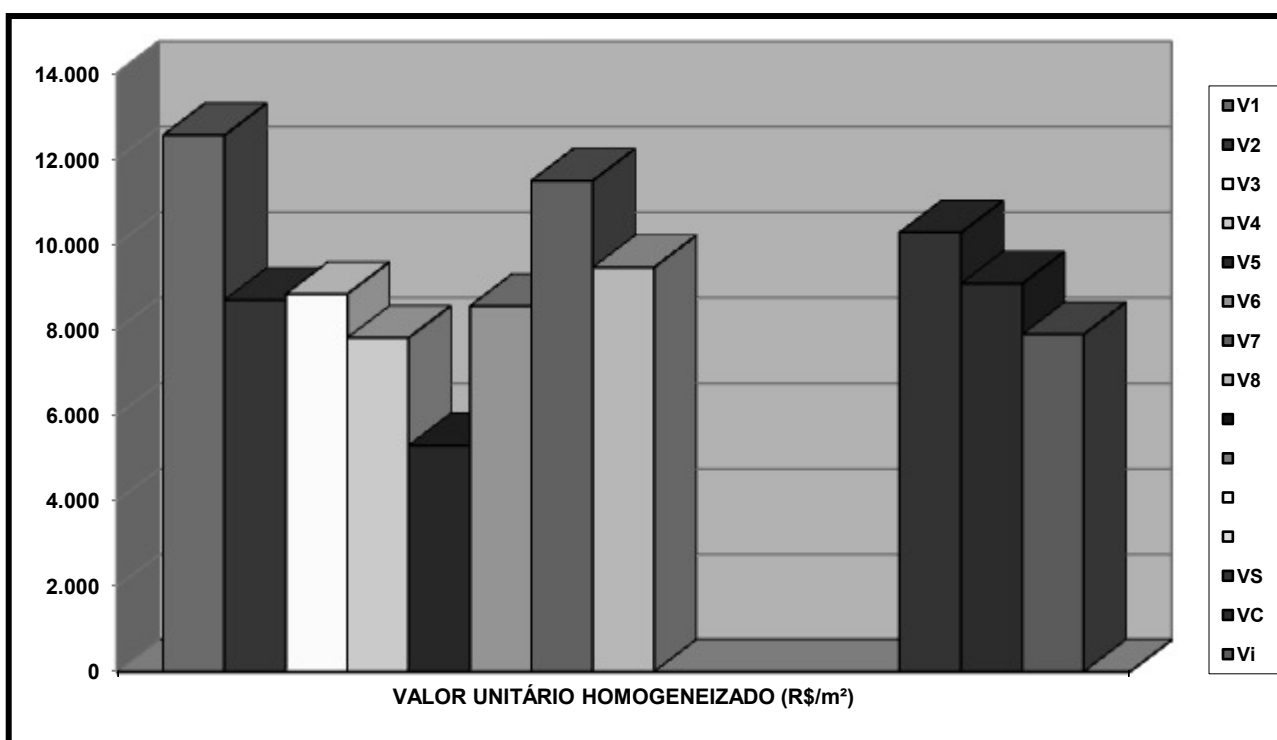
Valor do Imóvel = R\$ 600.000,00

(Seiscentos mil reais)



GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	12.534,46
V2	8.693,39
V3	8.831,30
V4	7.809,70
V5	5.295,15
V6	8.548,22
V7	11.480,70
V8	9.455,70



Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



7.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local.

AVALIAMOS COMO VALOR DE MERCADO para o imóvel situado na Rua Marconi, nº 34, apto 43, República, Município de São Paulo, SP, em, R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), respectivamente, para o mês em curso.

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2016.



BERNARDO ROSENBERG

Diretor e Responsável Técnico



DAVID KRAMER NIGRI

Engenheiro CREA-RJ 2009118172

Nota: Este laudo é constituído de 18 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequencia de 1 a 18, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e quatro anexos.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG/IPIRANGA Nº 24508/2013

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4710/2016

A N E X O I I

LOCALIZAÇÃO

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4610/2016

A N E X O III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



FOTO Nº 01



Vista do logradouro próximo do imóvel avaliando.
Bairro República, SP.

FOTO Nº 02



Vista da fachada do imóvel avaliando.
Rua Marconi nº 34 – República, SP.

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



FOTO Nº 03



Detalhes do imóvel avaliando.
Rua Marconi, nº 34 – República, SP.

FOTO Nº 04



Detalhes do imóvel avaliando.
Rua Marconi, nº 34 – República, SP.

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



FOTO Nº 05



Detalhes do imóvel avaliando.
Rua Marconi, nº 34 – Republica, SP.

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4710/2016

A N E X O IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO

E

QUADRO DE PESQUISA

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br

Berg Consultoria Ltda

PESQUISA DE MERCADO
outubro-16

APARTAMENTO

Nº	TIPO IMÓVEL	ENDEREÇO / DESCRIÇÃO	BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	TRANS.	ÁREA (m²)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	Escritório	Rua Haddck Lobo, conj. Comercial/sala, código SA0014, estacionamento rotativo.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	39,00	R\$ 590.400,00	R\$ 15.138,46	Avantagarde Imóveis	11	99945-0403
2	Escritório	Rua Haddck Lobo, conj. Comercial/sala, código IM08897313, estacionamento rotativo.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	49,00	R\$ 900.000,00	R\$ 18.367,35	Avantagarde Imóveis	11	99945-0403
3	Escritório	Rua Dona Antonia de Queiroz, vaga, garagem para visitante.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	24,00	R\$ 306.000,00	R\$ 12.750,00	Jaime Administração	11	38233545
4	Escritório	Rua Dona Antonia de Queiroz, vaga, próx. Mackenzie. Cód. ZAP870822, garagem para visitante.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	67,00	R\$ 450.000,00	R\$ 6.716,42	Andreza Imóveis	11	3823-5525
5	Escritório	Haddock Lobo Offices , novos, piso elevado, vaga, sala no 5º andar.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	40,00	R\$ 510.000,00	R\$ 12.750,00	LR Imóveis	11	3441-4474
6	Escritório	Haddock Lobo Offices , novos, piso elevado, vaga, sala no 7º andar.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	41,00	R\$ 841.300,00	R\$ 20.519,51	Certa Imóveis	11	3043-8674
7	Escritório	Rua Haddck Lobo, conj. Comercial/sala, código JA8468, prox. Consolação e Augusta.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	24,00	R\$ 318.240,00	R\$ 13.260,00	Jaime Administração	11	38233545
8	Escritório	Rua Caio Prado, nº 363, sala 1715, 27 andares, copa, estac. Visitante.	Consolação	São Paulo	SP	oferta	34,00	R\$ 395.000,00	R\$ 11.617,65	Rogério Lima	11	9813-6301

Berg Consultoria Ltda
Fls. 01/03

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área Construída	76,00	m² (Matr)	Fator Local: A transposição de 0 a 10	Padrão Construtivo	100 - Bom
Local	5	localização			90 - Regular
Transporte	1,00				80 - Básico
Padrão Construtivo	90				

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Transporte	Padrão Construtivo	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Fator Padrão Construtivo	Fator Transporte	Fator Área	Valor Homog.
1	4	1,00	100	48,7%	R\$ 15.138,46	0,80	1,25	0,90	1,00	0,92	R\$ 12.534,46
2	8	1,00	90	35,5%	R\$ 18.367,35	0,80	0,63	1,00	1,00	0,95	R\$ 8.693,39
3	5	1,00	90	68,4%	R\$ 12.750,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,87	R\$ 8.831,30
4	3	1,00	100	11,8%	R\$ 6.716,42	0,80	1,67	0,90	1,00	0,97	R\$ 7.809,70
5	8	1,00	100	47,4%	R\$ 12.750,00	0,80	0,63	0,90	1,00	0,92	R\$ 5.295,15
6	8	1,00	100	46,1%	R\$ 20.519,51	0,80	0,63	0,90	1,00	0,93	R\$ 8.548,22
7	4	1,00	90	68,4%	R\$ 13.260,00	0,80	1,25	1,00	1,00	0,87	R\$ 11.480,70
8	4	1,00	100	55,3%	R\$ 11.617,65	0,80	1,25	0,90	1,00	0,90	R\$ 9.455,70

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	8	Limite inferior	R\$ 7.893,53	Chouvenet: El. Sup. =	R\$ 1,56
Graus de Liberdade	7	Média amostral	R\$ 9.081,08	p/ 8 = 1,86 El. Inf. =	R\$ 1,71
"t" de Student 80% bicaudal	1,42	Limite superior	R\$ 10.268,63	Todos são pertinentes	
Valor máximo	R\$ 12.534,46	Valor unitário adotado	R\$ 7.893,53		
Valor mínimo	R\$ 5.295,15	Área Construída	76,00		
Desvio padrão	R\$ 2.212,65	Valor final	R\$ 599.909,00		
Erro padrão da amostra	R\$ 836,30	Na prática	R\$ 600.000,00		
Coeficiente de variação	24,4%	PRECISÃO III			

Berg Consultoria Ltda

VALOR PATRIMONIAL		
CONTA	VALOR	
Sala Comercial	R\$	600.000,00
total	R\$	600.000,00



CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA
 RECANTO DO PARANAPANEMA, REGIÃO RURAL DE PAREDÃO.
 MUNICÍPIO DE OURINHOS, SP.





ESTUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG Nº 4810/2016

SOLICITANTE: CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA

OBJETO: LOTE 17 LOCALIZADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO RECANTO PARANAPANEMA NA REGIÃO DE PAREDÃO, MUNICÍPIO DE OURINHOS, SP.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

MÊS DE REFERÊNCIA: OUTUBRO/2016.

NOTA RELEVANTE: ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA, NÃO DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE ANÁLISE PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.



ÍNDICE

1.0	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0	VALORES DA AVALIAÇÃO	06
3.0	METODOLOGIAS ADOTADAS	07
4.0	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
5.0	DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	13
	LOTE 17 DO LOTEAMENTO RECANTO DO PARANAPANEMA - PAREDÃO.	
6.0	ESTUDOS DE VALORES	14
7.0	CONCLUSÃO	19

ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente estudo patrimonial, solicitado pela **CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA** tem como objetivo a fixação do **Valor de Mercado** do lote 17 localizada no Loteamento Recanto do Paranapanema na região de Paredão, Município de Ourinhos, SP.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Instituto de Engenharia Legal – IEL, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações e documentação fornecidas pelo consulente e pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo de atualização do valor do imóvel.



O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.



2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critério adotado, determinaram o Valor de Mercado relativo ao imóvel localizado no Loteamento Recanto do Paranapanema, Lote 17– Região denominada Paredão, Município de Ourinhos, SP, de:

2.1 – VALOR DE MERCADO: R\$ 106.000,00 (Cento e seis mil reais).

2.2 – Área: 2.386,00 m².

Notas Relevantes:

- 1 – Imóvel localizado em zona rural, junho a hidrelétrica de Ourinhos e da usina.



3.0 – METODOLOGIAS ADOTADAS

Considerando as características físicas do imóvel avaliado, adotou-se o seguinte método de avaliação:

3.1 - Área – Método Comparativo Direto

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2011 para “Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”. Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, pela Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevêem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionadas ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, padrão de acabamento, área, topografia, serviços públicos, e outros.



Com os elementos de pesquisa devidamente homogêneos, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

3.2 - Benfeitorias – Método do Custo de reprodução

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se as características de construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, que é determinado por consulta ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo.

Este valor é multiplicado pela área de construção do imóvel. Sobre este montante, se acresce (conforme tipo de construção) uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custos do projeto, emolumentos, etc.

Estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção, aplicando-se a seguir, um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke



(função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

3.3 – Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = (Valor do terreno + Valor da benfeitoria) x Fc.

Nota relevante - Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização (NBR 14653-1:2001-8.2.3).

3.4 - Níveis de Precisão e de Fundamentação

Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direto pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

Grau de Precisão - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III ($\leq 30\%$).

Grau de Fundamentação: Nível I, conforme NBR 14653/2004.

A utilização do Grau I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável localização.



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 – ASPECTOS GERAIS

Ocupação:	Baixa.
Nível Socioeconômico:	Baixo.
Uso Predominante:	Misto.
Meio Ambiente:	Conservado.
Distribuição da Ocupação:	Horizontal.
Área Sujeita a Enchentes:	Não.
Nível de Escoamento:	Bom.
Transportes Coletivos:	Inexistente.
Principais Pólos de Influência:	Rodovia Melo Peixoto (SP 278).
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Melo Peixoto (SP 278).



4.2 - INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

Iluminação:	Inexistente.
Energia Elétrica:	Existente, baixa e alta tensão.
Telefone:	Inexistente.
Gás:	Existente (botijão).
Água:	Poço Artesiano.
Esgoto Sanitário:	Inexistente.
Coleta de Lixo:	Inexistente.
Sistema Viário:	Inexistente.

4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transportes Coletivos:	Inexistente.
Comércio:	Existente em estabelecimentos situados na região de influência, distante aproximadamente 8 km.
Recreação/Infraestrutura:	Inexistente.
Ensino/Cultural:	Existentes em estabelecimentos públicos e particulares. No centro de Ourinhos.



4.4 - DESCRIÇÕES DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

⇒ Rodovia Melo Peixoto – SP 278 (Acesso).

Traçado:	Retilíneo.
Pavimentação:	Asfalto.
Arborização:	Existente.
Movimento de pedestres:	Baixo.
Movimento de Veículos:	Baixo.
Guias e Sarjeta:	Inexistentes.



5.0 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

» Lote 17 - Loteamento Recanto do Paranapanema.

Dimensões e confrontações conforme descritos na Matrícula 27656.

(anexo I)



6.0 – ESTUDOS DE VALORES

6.1 - Valor do Terreno:

Para a determinação do valor do terreno, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite, através da análise do comportamento de seu segmento enfocado, a comparação direta com outros terrenos assemelhados, recentemente transacionados, ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores. referências de mercado foram obtidas através de pesquisa específica junto aos principais agentes imobiliários da região, tendo sido, previamente, descartados os elementos com informações duvidosas ou de difícil comprovação.

Para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel em estudo, foram identificados como de maior influência no segmento enfocado os seguintes fatores de ponderação.

Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0,125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0,25}$, para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.



Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 30% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Localização (Fl) - A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que 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 lançamentos tributários, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica, sobre uma amostra de 6 (seis) elementos, compreendendo:

Pesquisa de Valores e Tratamento Estatístico dos Elementos

Variáveis Utilizadas

Variável	Tipo	Parâmetro
Área	Quantitativa	Área
Fator Local	Quantitativa	0 a 10

Nota Relevante:

A utilização do Grau de Fundamentação I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável Localização.



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor Unitário.

Variáveis Independentes:

- Área: Área Privativa.
- FI: Fator de Localização.

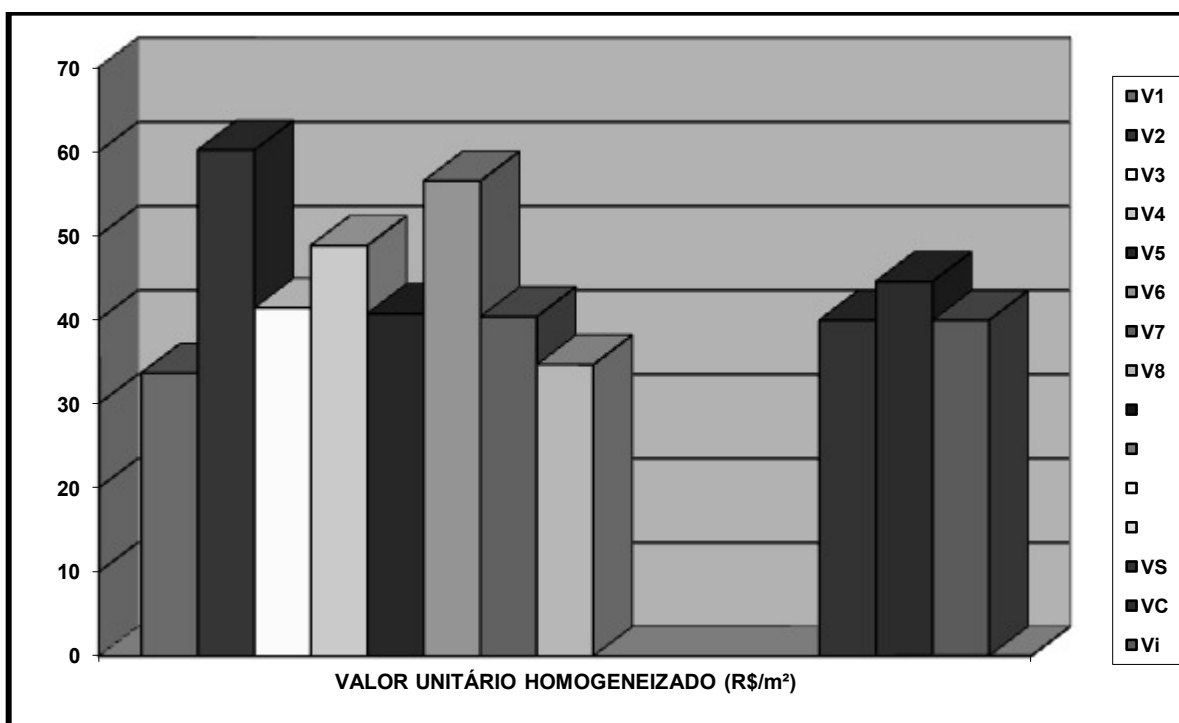
» Lote 17

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	8
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 3,25
Coeficiente de Variância:	21,9% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 9,74
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,42
Chauvenet:	1,86 – Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	33,64
V2	60,16
V3	41,39
V4	48,81
V5	40,72
V6	56,48
V7	40,36
V8	34,65





Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	39,92	Máxima
Valor Central	44,53	Média
Limite Superior	49,13	Mínima

- Atribuições de Valor – Lote 17

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o Valor Central do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 44,53/m^2$. Este valor unitário aplicado à área do lote avaliada resulta em: $R\$ 44,53/m^2 \times 2.386,00 \text{ m}^2 = R\$ 106.242,00$, na prática:

Valor do Lote 17 = R\$ 106.000,00
(Cento e seis mil reais)



7.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local.

AVALIAMOS, para esta data, como Valor de Mercado referente ao Lote 17 localizado no Loteamento denominado Recanto Paranapanema na região denominada Paredão, Município de Ourinhos, SP, em R\$ 106.000,00 (Cento e seis mil reais).

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2016.



BERNARDO ROSENBERG

Diretor e Responsável Técnico



DAVID KRAMER NIGRI

Engenheiro CREA-RJ 2009118172

Nota: Este laudo é constituído de 19 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 19, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e três anexos.

Anexos:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4810/2016

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4810/2016

A N E X O I I

LOCALIZAÇÃO





LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4810/2016

A N E X O III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

FOTO Nº 01



Vista da Rodovia Melo Peixoto – SP 278
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 02



Vista da Estrada da CESP (Estrada Ferro Velho Cruzeiro)
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 03



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 04



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 05



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 06



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 07



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 08



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 09



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.

FOTO Nº 10



Detalhes da região e do loteamento.
Paredão – Ourinhos, SP.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4810/2016

A N E X O I V

QUADRO DE PESQUISA

E

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Berg Consultoria Ltda

PESQUISA DE MERCADO
outubro-16

Nº	TIPO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	UF	TRANS.	ÁREA (m2)	VALOR DE MERCADO	VALOR UNITÁRIO	FONTE DE INFORMAÇÃO	DDD	TELEFONE
1	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	10.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 25,00	Jaime Corretor	14	99706-2620
2	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	7.560,00	R\$ 350.000,00	R\$ 46,30	Jaime Corretor	14	99706-2620
3	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	9.350,00	R\$ 290.000,00	R\$ 31,02	Terra Auri Imóveis	14	3322-6966
4	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	9.600,00	R\$ 350.000,00	R\$ 36,46	Terra Auri Imóveis	14	3322-6966
5	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	9.150,00	R\$ 280.000,00	R\$ 30,60	Fort Imóveis	14	3324-4569
6	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	3.800,00	R\$ 180.000,00	R\$ 47,37	Fort Imóveis	14	3324-4569
7	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	4.530,00	R\$ 150.000,00	R\$ 33,11	Gular Imóveis	14	3324-9343
8	Chacara	Ourinhos, Região de Paredão, zona rural, junto ahidrelétrica de Ourinhos	SP	oferta	5.250,00	R\$ 160.000,00	R\$ 30,48	Quality Imóveis	14	3326-7579

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO

Área	2.386,00	m² (Matr.)	Fator Local: A transposição de 0 a 10
Local	5		
Transporte	1		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Local	Transporte	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Local	Outros	Fator Área	Valor Homog.
1	4	1	319,1%	R\$ 25,00	0,90	1,25	1,00	1,20	R\$ 33,64
2	4	1	216,8%	R\$ 46,30	0,90	1,25	1,00	1,16	R\$ 60,16
3	4	1	291,9%	R\$ 31,02	0,90	1,25	1,00	1,19	R\$ 41,39
4	4	1	302,3%	R\$ 36,46	0,90	1,25	1,00	1,19	R\$ 48,81
5	4	1	283,5%	R\$ 30,60	0,90	1,25	1,00	1,18	R\$ 40,72
6	4	1	59,3%	R\$ 47,37	0,90	1,25	1,00	1,06	R\$ 56,48
7	4	1	89,9%	R\$ 33,11	0,90	1,25	1,00	1,08	R\$ 40,36
8	4	1	4,3%	R\$ 30,48	0,90	1,25	1,00	1,01	R\$ 34,65

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	10	Limite inferior	R\$ 39,92
Graus de Liberdade	9	Média amostral	R\$ 44,53
t de Student 80% bicaudal	1,42	Limite superior	R\$ 49,13
Valor máximo	R\$ 60,16		
Valor mínimo	R\$ 33,64	Valor unitário adotado	R\$ 44,53
Desvio padrão	R\$ 9,74	Área	2.386,00
Erro padrão da amostra	R\$ 3,25	Valor final	R\$ 106.242,00
Coeficiente de variação	21,9%	Precisão III	Na prática R\$ 106.000,00

Chouvenet:	Sup. =	R\$ 1,61
p8=1,86	Inf. =	R\$ 1,12
Todos são pertinentes		

Berg Consultoria Ltda

VALOR PATRIMONIAL

CONTA		VALOR
Box/Garagem	R\$	106.000,00
total	R\$	106.000,00



FAZENDA AMÁLIA I
 ESTRADA DE ACESSO À RODOVIA MT 170 – ACESSO PRINCIPAL
 MUNICÍPIO DE JUÍNA, MT.





ESTUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG Nº 4911/2016

SOLICITANTE: VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA.

PROPRIETÁRIO: VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA.

OBJETO: FAZENDA AMÁLIA I, LOCALIZADA NA ESTRADA DE ACESSO À RODOVIA MT 170, MUNICÍPIO DE JUÍNA, MT.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

MÊS DE REFERÊNCIA: NOVEMBRO/2016.

NOTA RELEVANTE: ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA, NÃO DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE ANÁLISE PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.



ÍNDICE

1.0	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0	VALORES DA AVALIAÇÃO	06
3.0	METODOLOGIAS ADOTADAS	07
4.0	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	13
5.0	DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	16
	FAZENDA AMÁLIA I	
6.0	ANÁLISE AMBIENTAL	25
7.0	ESTUDOS DE VALORES	28
8.0	CONCLUSÃO	34

ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente estudo patrimonial, solicitado pela VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA tem como objetivo a determinação do VALOR de MERCADO do imóvel denominado Fazenda Amália I, localizado e acesso pela Estrada de Acesso à Rodovia MT 170, Município de Juína, MT.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Instituto de Engenharia Legal – IEL, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações; vistorias das pastagens e documentação fornecidas pelo consultante e pelos representantes credenciados pela mesma, Sr. Neto, Gerente da Fazenda Amália, foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo na determinação do valor do imóvel.



O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.



2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critério adotado, determinou o Valor de Mercado relativo ao imóvel denominado Fazenda Amália I, localizado no Município de Juína, MT, é de:

2.1 – VALOR DE MERCADO: R\$ 93.600.000,00

(Noventa e três milhões e seiscentos mil reais).

2.2 – Área do Terreno: 19.999,9800 ha.

2.3 – Área de Construção Considerado: 4.152,00 m².

Notas Relevantes:

- 1 – Valor de Mercado com média liquidez.
- 2 – Imóvel localizado em zona rural.
- 3 – Fazenda com uma boa área de pastagem; área de floresta e cerca no perímetro.
- 4 – Benfeitorias e construções em estado regular de conservação no geral.



3.0 – METODOLOGIAS ADOTADAS

Considerando as características físicas do imóvel avaliado, adotou-se o seguinte método de avaliação:

3.1 - Área – Método Comparativo Direto

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2011 para “Avaliação de Imóveis Rurais, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”. Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, pela Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevêem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionadas ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, área, topografia, serviços públicos, e outros.



Com os elementos de pesquisa devidamente homogêneos, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

3.2 - Benfeitorias – Método do Custo de reprodução

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria (quando houver), observando-se as características de construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, que é determinado por consulta ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Mato Grosso (Sinduscon - MT).

Este valor é multiplicado pela área de construção do imóvel. Sobre este montante, pode ser acrescida (conforme tipo de construção) uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custos do projeto, emolumentos, etc.



Estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção, aplicando-se a seguir, um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

3.3 – Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = (Valor do terreno + Valor da benfeitoria) x Fc.

Nota relevante - Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização (NBR 14653-1:2001-8.2.3).

3.4 - Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada é o preço que uma propriedade terá se exposta à venda imediatamente no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e o vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizado, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar.



3.5 - Níveis de Precisão e de Fundamentação

Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direto pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

Grau de Precisão - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III ($\leq 30\%$).

Grau de Fundamentação: Nível I, conforme NBR 14653/2004.

A utilização do Grau I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável localização.

» Tabela 4 - Fundamentação

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores. ABNT NBR 14653-2:2012- pag. 26.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II.	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau II.	Todos no mínimo no Grau I.



» **Tabela 3 - Grau de Fundamentação**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	6	3
4	Identificação dos dados do mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores.	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50 (*)
(*) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados, a amostra seja menos heterogeneia.				

Nota Relevante: O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau 2, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.



Total	05
Grau de Fundamentação do Laudo	I



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto do presente laudo, se constitui uma área de Terras situada no município de Juína, Estado do Mato Grosso, compostas pelas Matrículas nºs 3.690 com área de 9.999,99 (ha) e 3.691 com área de 9.999,99 (ha) (anexo I).

4.1 – ASPECTOS GERAIS

Ocupação:	Baixa.
Nível Socioeconômico:	Baixo.
Uso Predominante:	Rural.
Meio Ambiente:	Conservado.
Distribuição da Ocupação:	Horizontal.
Área Sujeita a Enchentes:	Não.
Nível de Escoamento:	Bom.
Transportes Coletivos:	Inexistente.
Principais Pólos de Influência:	Juína, Brasnorte.
Principais Vias de Acesso:	Rodovia MT 170.



4.2 - INFRAESTRUTURAS URBANAS

Iluminação:	Inexistente.
Energia Elétrica:	Existente.
Telefone:	Inexistente.
Gás:	Engarrafado.
Água:	Inexistente.
Esgoto Sanitário:	Inexistente.
Coleta de Lixo:	Inexistente.
Sistema Viário:	Inexistente.

4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transportes Coletivos:	Existente.
Comércio:	Existente em estabelecimentos situados na região de influência.
Recreação/Infraestrutura:	Inexistente.
Ensino/Cultural:	Existentes em estabelecimentos públicos e particulares (no centro de Juína).



4.4 - DESCRIÇÕES DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

⇒ Estrada de Acesso à Rodovia MT 170

Traçado: Sinuoso.

Pavimentação: Terra.

Arborização: Existente.

Movimento de pedestres: Baixo.

Movimento de Veículos: Baixo.

Guias e Sarjeta: Inexistente.



5.0 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

5.1 – TERRENO

» O imóvel objeto do presente laudo se constitui de uma fazenda com benfeitoria e cerca no seu perímetro, localizada no Município de Juína, MT. Medidas e confrontações conforme as matrículas nº 3.690 e 3.691, do 1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Juína - MT.

Topografia:	Plana a Ondulada.
Formato:	Irregular.
Área:	19.999,9800 ha.

5.1.1 – SOLO

O exame aparente do solo indica a presença de solos tipo RQ – Neossolos Quartzarenicos, textura media, media fertilidade natural, necessitando de práticas moderadas para sua conservação quanto à erosão, com limitação quanto ao uso de máquinas e implementos e com áreas altas com vegetação nativa. Conforme Tabela de Norton, de Classe de Capacidade de Uso do Solo, a propriedade enquadra-se como Classe III. Adotou-se Classe VIII para a área de mata nativa adequada para área de Preservação Permanente e Reserva Legal.

5.1.2 - TOPOGRAFIA

O imóvel apresenta topografia parte plano a suave ondulada.



5.1.3 - HIDROGRAFIA

A região é servida pelo Rio Jurueña, Rio Preto, Rio Papagaio e seus afluentes.

5.1.4 - CAMINHOS INTERNOS

Existem estradas internas para tráfego de veículos com acesso a pastagem e área de reserva.

5.1.5 - CLIMA

De acordo com a classificação de climatologia agrícola do Sistema de Köppen, adaptado para o Brasil, o microclima da região Juína classifica-se como de Clima tropical com estação seca, denominado "Aw".

5.1.6 - OCUPAÇÃO E TIPO DO SOLO

Após Vistoria in loco e análise por imagem aérea, consideramos que 30% da área total do imóvel se enquadram na Classe III da tabela do Norton e o restante, 70% na Classe VIII da mesma tabela.



5.2 – CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA

A NBR 14653-3:2004, define o Fator de Classe de Capacidade de Uso das Terras, como: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

A) TERRAS CULTIVÁVEIS

Classe I: Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II: Terras cultiváveis sem problemas simples de conservação.

Classe III: Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV: Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

B) TERRAS CULTIVÁVEIS APENAS EM CASOS ESPECIAIS DE ALGUMAS CULTURAS PERMANENTES E ADAPTADAS EM GERAL PARA PASTAGEM OU REFLORESTAMENTO.

Classe V: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.



Classe VI: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para reflorestamento, com problemas simples de conservação.

Classe VII: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagem e reflorestamento, com problemas complexos de conservação.

C) TERRAS IMPRÓPRIAS PARA VEGETAÇÃO PRODUTIVA, PASTAGEM OU REFLORESTAMENTO, PODENDO SERVIR APENAS COMO ABRIGO DA FAUNA SILVESTRE, COMO AMBIENTE PARA RECREAÇÃO OU PARA FINS DE ARMAZENAMENTO DE ÁGUA.

Classe VIII: Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

Do mesmo autor, o quadro/tabela de valores de terras rústicas segundo a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel do ponto de vista da circulação.



Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,555	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

5.3 – BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES

Sobre as áreas retro mencionadas existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

5.3.1. CASA SEDE

Consta de uma construção com 1 pavimento com estrutura de alvenaria de tijolos, fachada com revestimento de pedras, com cobertura de telhas de barro e sobre estrutura de madeira.

Dependências internas:

Varandas, salas, cozinha e banheiro.

Acabamentos Internos

Piso: cimentado vermelho e lajota

Parede: alvenaria com pintura



Forro: parte com forro de madeira
Esquadria: madeira e ferro
Portas: Madeira
Padrão Construtivo: médio
Idade: 10 anos
Pé Direito: 3,20 m
Estado de Conservação: Regular
Área Construída: 600,00 m².

5.3.2. CASA DE HOSPEDES, CASA DO CASEIRO, IGREJA E ESCRITÓRIO.

Consta de uma construção com 1 pavimento com estrutura de alvenaria de tijolos, fachada com revestimento de pedras, com cobertura de telhas de barro e sobre estrutura de madeira.

Acabamentos Internos

Piso: cimentado vermelho e lajota.
Parede: alvenaria com pintura;
Forro: parte com forro de madeira
Esquadria: madeira e ferro;
Portas: Madeira.
Padrão Construtivo: médio
Idade: 15 anos
Pé Direito: 2,80 m
Estado de Conservação: Regular
Área Construída: 400,00 m².



5.3.3. CASA DE COLONOS (17 UNIDADES)

Consta de uma construção com 1 pavimento com estrutura de Madeira, fechamento em Madeira, com cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, piso revestido com cimento.

Dependências internas:

Varandas, salas, cozinha e banheiro.

Acabamentos Internos

Piso: cimentado

Parede: madeira

Forro: parte com forro de madeira

Esquadria: madeira;

Portas: Madeira.

Padrão Construtivo: econômico

Idade: 20 anos

Pé Direito: 2,8 m

Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples

Área Construída: 1.020,00 m2.

5.3.4. ALOJAMENTO (05 UNIDADES)

Consta de uma construção com 1 pavimento com estrutura de Madeira, fechamento em Madeira, com cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, piso revestido com cimento.

Acabamentos Internos

Piso: cimentado

Parede: madeira

Forro: parte com forro de madeira

Esquadria: madeira;



Portas: Madeira.

Padrão Construtivo: econômico

Idade: 20 anos

Pé Direito: 2,8 m

Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples

Área Construída: 600,00 m2.

5.3.5. BARRACÃO. (03 UNIDADES)

Consta de uma construção com 1 pavimento com estrutura de Madeira, fechamento em Madeira, com cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, piso revestido com cimento.

Acabamentos Internos

Piso: terra batida

Parede: madeira

Forro: sem

Esquadria:

Portas: Madeira.

Padrão Construtivo: econômico

Idade: 20 anos

Pé Direito: 2,8 m

Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples

Área Construída: 562,00 m2.

5.3.6. DEPOSITO (02 UNIDADES)

Consta de uma construção com 1 pavimento com estrutura de Madeira, fechamento em Madeira, com cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, piso de concreto.



Acabamentos Internos

Piso: concreto

Parede: madeira

Forro: parte com forro de madeira

Esquadria: madeira;

Portas: Madeira.

Padrão Construtivo: econômico

Idade: 20 anos

Pé Direito: 2,8 m

Estado de Conservação: Entre Regular e Reparos Simples

Área Construída: 520,00 m².

5.3.7. HANGAR.

Consta de uma construção com 1 pavimento com estrutura de Madeira, fechamento em chapa galvanizada , com cobertura de telhas de zinco.

Acabamentos Internos

Piso: concreto

Parede: metalize

Forro: sem

Esquadria: madeira;

Portas: Madeira.

Padrão Construtivo: econômico

Idade: 10 anos

Pé Direito: 5,8 m

Estado de Conservação: Regular

Área Construída: 450,00 m².

Nota Relevante: As áreas construídas foram obtidas através de estimativas "in loco".



6 - ANÁLISE AMBIENTAL

6.1 – Cálculos de Análise de Passivo Ambiental – Reserva Legal (RL) e Áreas de Preservação Permanente (APP).

» Parâmetros para o cálculo do potencial do passivo ambiental

Tabela 1: Exigências quanto à Reserva legal

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônica Legal	Cerrado*	35%
	Floresta tropical	80*
Outras regiões do país	Demais Biomas	20%

- Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal que já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.



Tabela 2: Exigências quanto à Áreas de Preservação Permanente

Local		APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do rio	
	Até 10 m	30m de cada lado
	De 10 a 50m	50m de cada lado
	De 50 a 200m	100m de cada lado
	De 200 a 500m	200m de cada lado
	Maior de 600m	500m de cada lado
Ao redor de nascente e olhos d'água		50m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Encosta com declive superior a 45 graus (100% de declive)		

Para o cálculo do potencial de passivo ambiental de acordo com a equação abaixo, temos:

$$\text{Passivo Ambiental} = \text{Passivo RL (ha)} + \text{Passivo APP (ha)} \times \text{R\$ } 7.595,14^1$$

O Laboratório de Ecologia e Restauração Florestal do Departamento de Ciências Biológicas da ESALQ/USP estima que o custo de recuperação de um hectare de mata nativa é de R\$ 7.595,14, desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.



» Cálculo do passivo de reserva legal (RL)

- Exigência para a região do imóvel avaliando: 20% ou 5.463,0300 ha.
- Área de mata existente: 67% ou 18.301,1505 ha.
- Déficit de Reserva Legal: 0 ha.

» Cálculo do passivo de Área de Preservação Permanente (APP).

A propriedade faz divisa com os Rios Juruena e Preto, cujas margens possuem vegetação nativa considerada como APP.

$$\text{Passivo Ambiental} = 0,00 \text{ ha} + 0,00 \text{ ha} \times \text{R\$ } 7.595,14 = \text{R\$ } 0,00$$

De acordo com os dados acima, não existe passivo ambiental para o imóvel.



7.0 – ESTUDOS DE VALORES

7.1 - Valor da Terra:

Para a determinação do valor do terreno, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite, através da análise do comportamento de seu segmento enfocado, a comparação direta com outros terrenos assemelhados, recentemente transacionados, ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

As referências de mercado foram obtidas através de pesquisa específica junto aos principais agentes imobiliários da região, tendo sido, previamente, descartados os elementos com informações duvidosas ou de difícil comprovação.

Para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel em estudo, foram identificados como de maior influência no segmento enfocado os seguintes fatores de ponderação.

Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0,125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0,25}$, para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.



Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 30% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Localização (Fl) - A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamentos tributários, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica, sobre uma amostra de 6 (seis) elementos, compreendendo:

Pesquisa de Valores e Tratamento Estatístico dos Elementos

Variáveis Utilizadas

Variável	Tipo	Parâmetro
Área	Quantitativa	Área
Topografia	Qualitativa	70 a 100 conforme seu relevo

Nota Relevante:

A utilização do Grau de Fundamentação I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável Localização.



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor Unitário.

Variáveis Independentes:

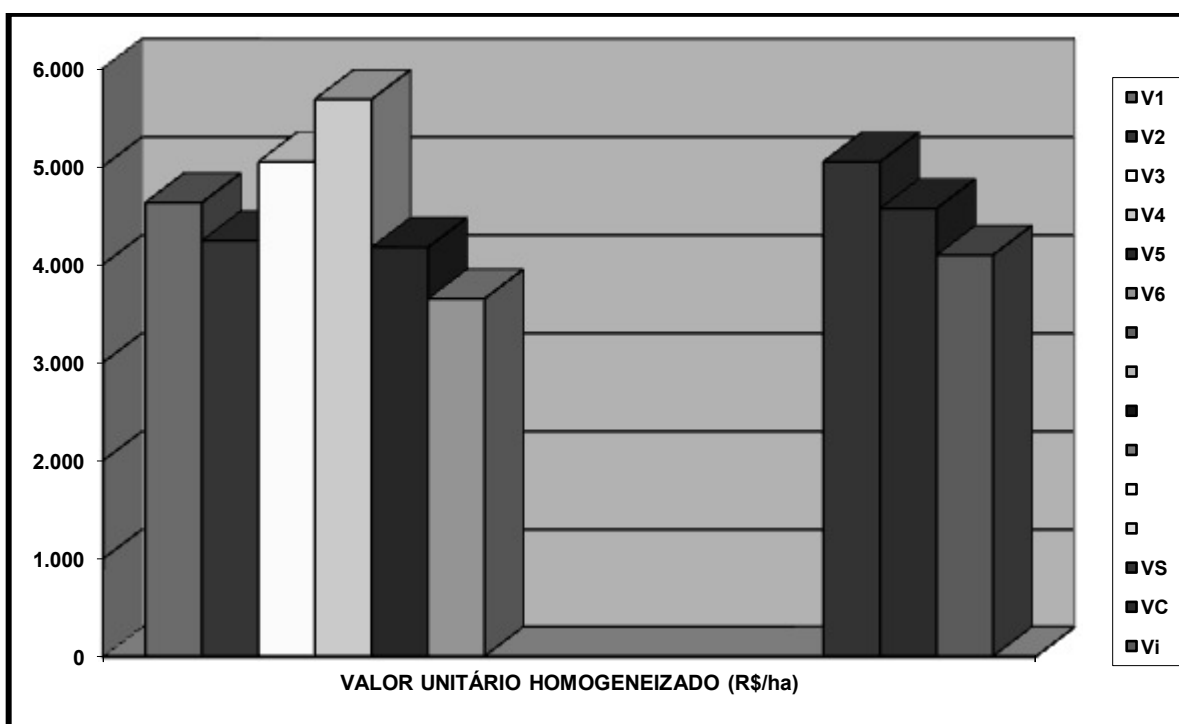
- Área: Área Privativa.
- Ft: Topografia.
- Fl: Fator de Localização.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 321,03
Coeficiente de Variância:	15,7% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 717,84
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 – Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/ha)
V1	4.630,62
V2	4.243,59
V3	5.046,09
V4	5.682,61
V5	4.175,12
V6	3.650,33





Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/ha)	Liquidez
Limite Inferior	4.096,27	Máxima
Valor Central	4.571,39	Média
Limite Superior	5.046,51	Mínima

7.2 – Atribuições de Valor

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, e pela pastagem existente, atribuímos ao imóvel em questão o Valor Central do Intervalo de Confiança, $Vu = R\$ 4.571,39/m^2$. Este valor unitário aplicado à área resulta em: $R\$ 4.571,39/m^2 \times 19.999,9800 \text{ ha} = R\$ 91.427.766,00$, na prática:

Valor da Área = R\$ 91.500.000,00
(Noventa e um milhões e quinhentos mil reais)



7.4 - DETERMINAÇÕES DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor das construções, no caso foi obtido baseando-se no estudo "Edificações – Valores de Venda – 2002 / 2006", efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital, pela Portaria CAJUFA nº 01/99, atualizado com múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil do Mato Grosso, sempre levando em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

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).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item.

7.5. RESUMO DE VALORES

Conforme o anexo IV.



8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, AVALIAMOS como **Valor de Mercado** referente ao imóvel denominado Fazenda Amália I, localizado no Município de Juína, MT, em: **R\$ 93.600.000,00 (Noventa e três milhões e seiscentos mil reais)**, para esta data.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2016.



BERNARDO ROSENBERG

Diretor e Responsável Técnico



DAVID KRAMER NIGRI

Engenheiro CREA-RJ 2009118172

Nota: Este laudo é constituído de 34 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 34, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e três anexos.

Anexos:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4911/2016

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO



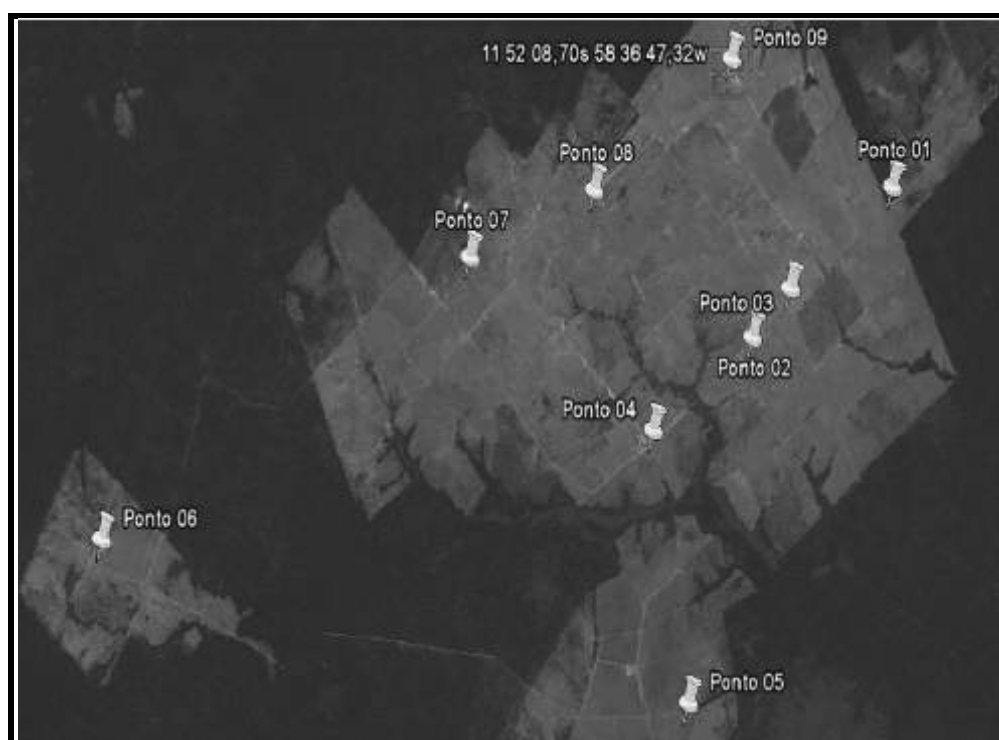
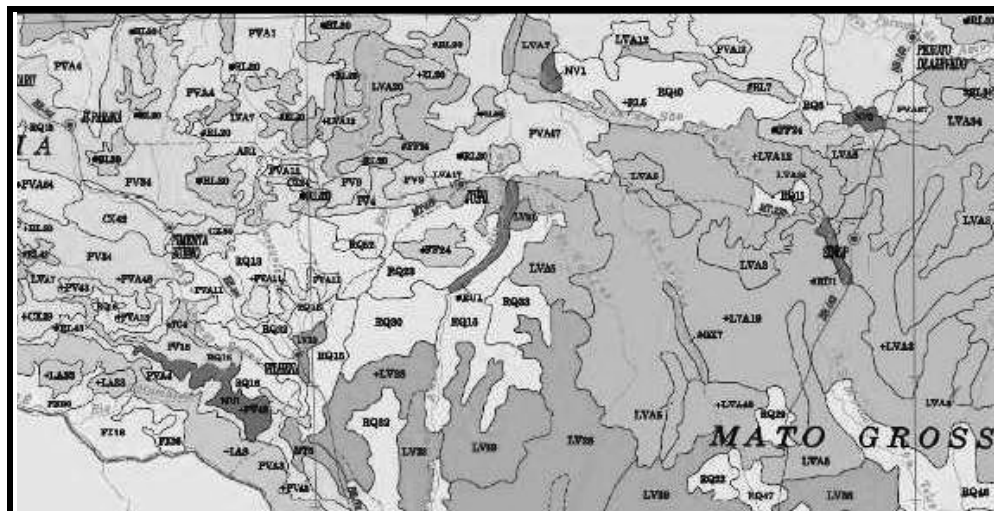
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4911/2016

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO







LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4911/2016

A N E X O III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

FOTOS 01

	
RODOVIA MT-170 - Juína sentido a Brasnorte trecho de acesso da estrada direção a fazendas	RODOVIA MT-170 - Brasnorte sentido a Juína trecho de acesso da estrada direção a fazendas
	
Vista parcial da Estrada de acesso a fazendas	Vista parcial da Estrada de acesso a fazendas
	
Vista parcial da propriedade - pastagem	Vista parcial estrada interna- propriedade

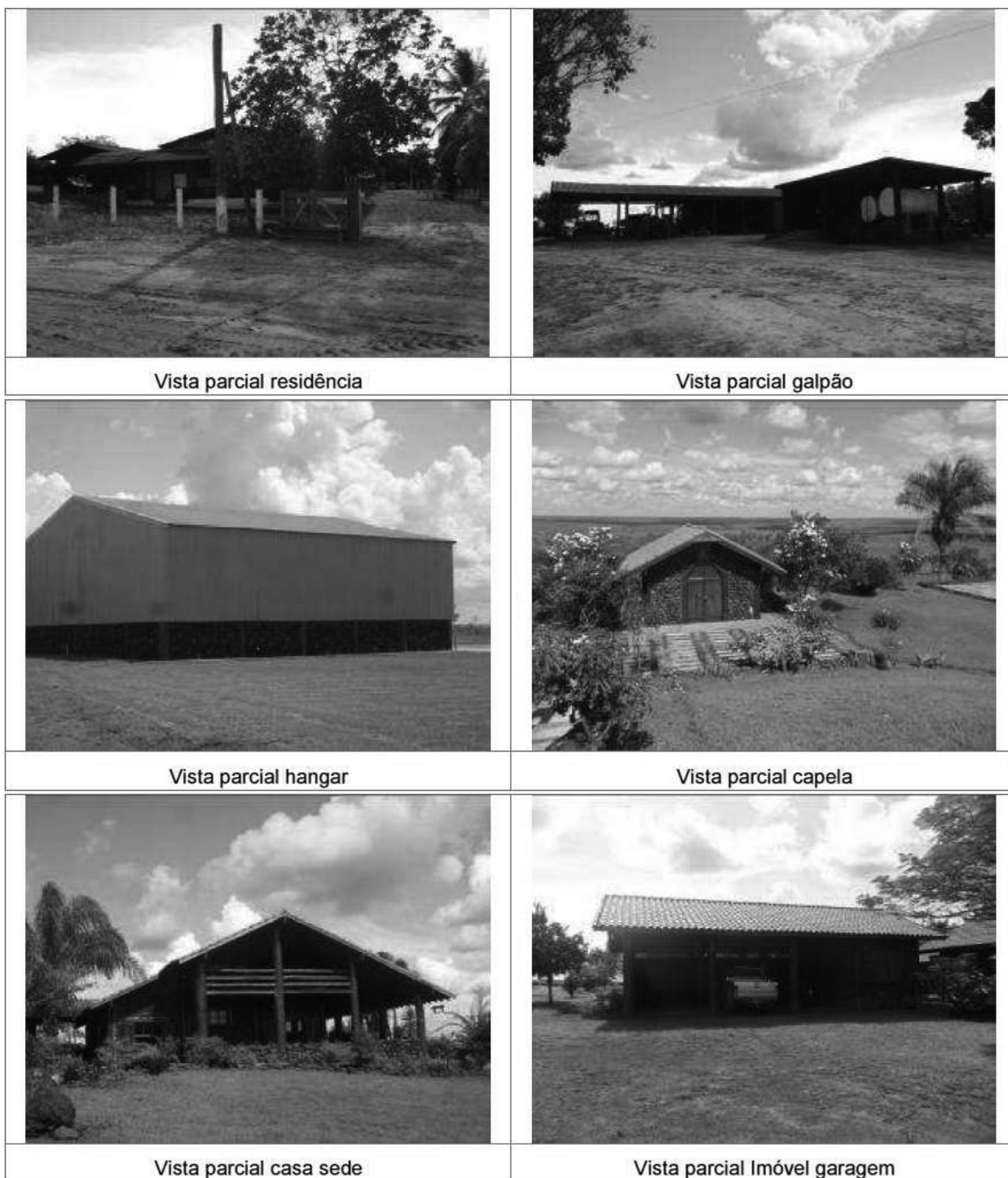
FOTOS 02

Vista parcial da propriedade - pastagem	Vista parcial estrada interna- propriedade
Vista parcial da Estrada de acesso a fazendas próximo a Fazenda Amália	Vista parcial da estrada interna e inicio da propriedade
Vista parcial estrada interna- propriedade	Vista parcial da propriedade - pastagem

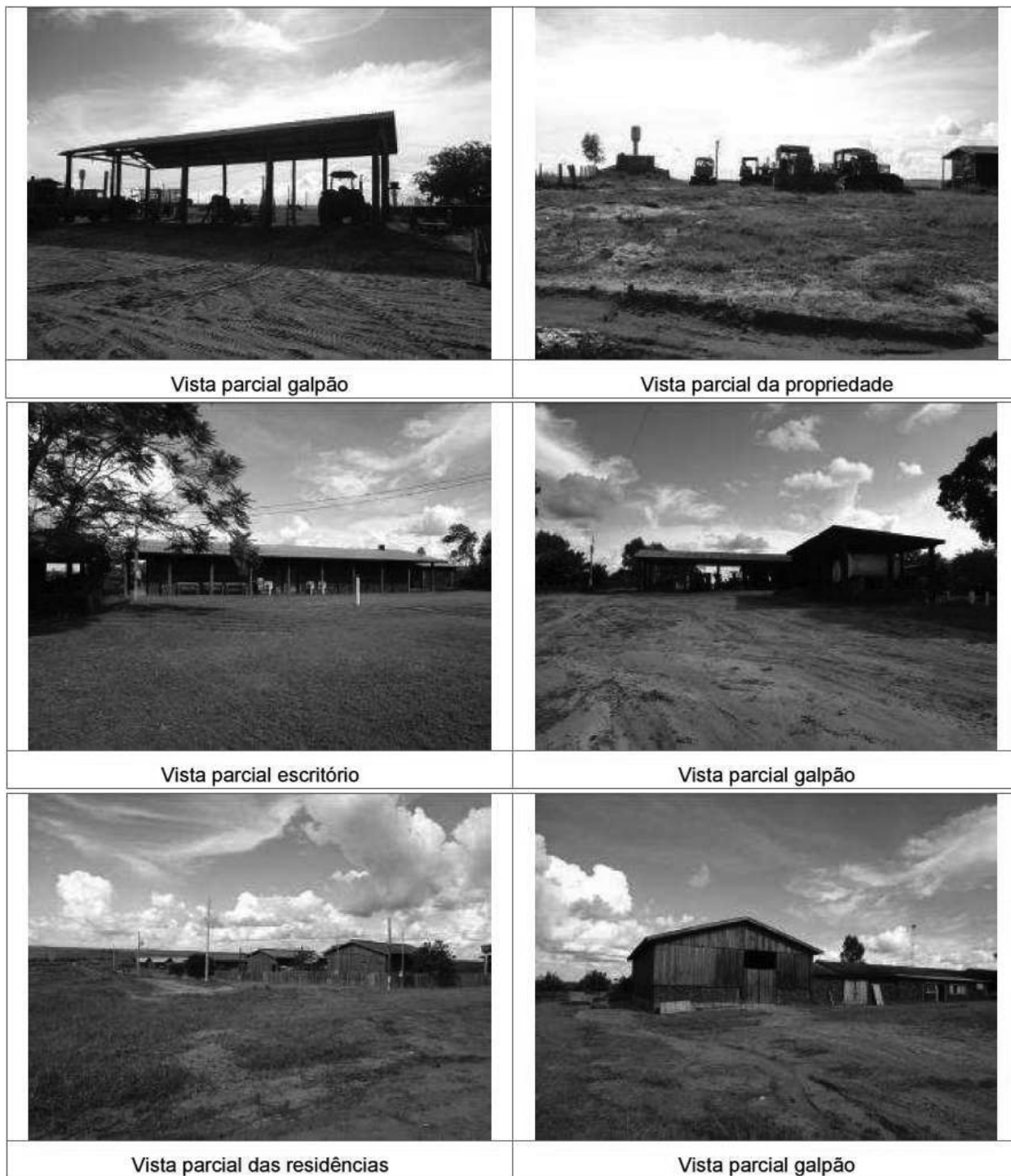
FOTOS 03

	
Vista parcial da propriedade – pastagem inicio área de mata	Vista parcial da propriedade mata
	
Vista parcial da propriedade estrada interna área de mata	Vista parcial da propriedade estrada interna área de mata
	
Vista parcial da propriedade estrada interna área de mata	Vista parcial da propriedade estrada interna área de mata

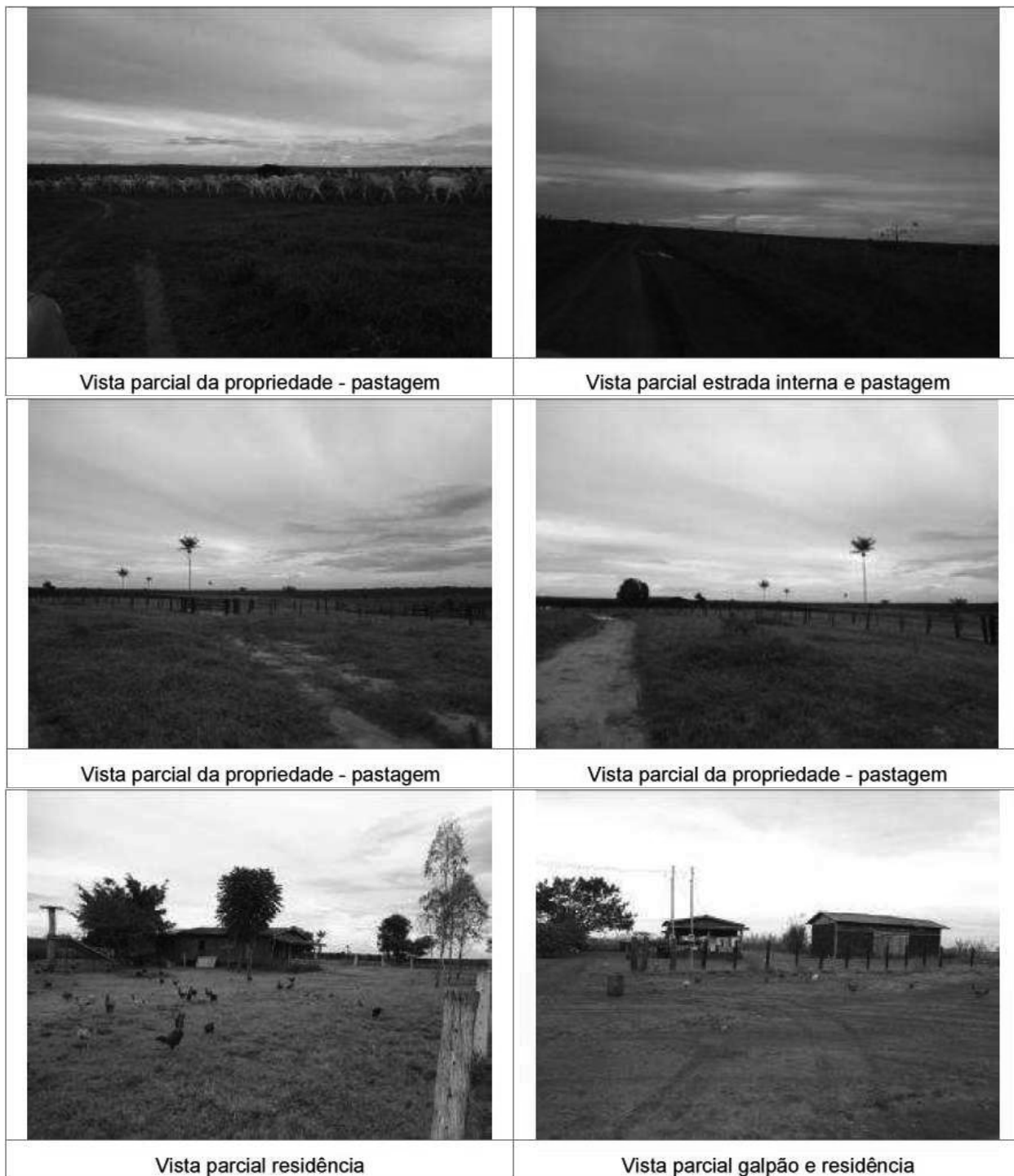
FOTOS 04



FOTOS 05



FOTOS 06





LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4911/2016

ANEXO IV

QUADRO DE PESQUISA

E

MEMÓRIA DE CÁLCULO



FAZENDA AMÁLIA III
ESTRADA DE ACESSO À RODOVIA MT 170 – ACESSO PRINCIPAL
MUNICÍPIO DE JUÍNA, MT.





ESTUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG Nº 5011/2016

SOLICITANTE: VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA.

PROPRIETÁRIO: VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA.

OBJETO: FAZENDA AMÁLIA III, LOCALIZADA NA ESTRADA DE ACESSO À RODOVIA MT 170, MUNICÍPIO DE JUÍNA, MT.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

MÊS DE REFERÊNCIA: NOVEMBRO/2016.

NOTA RELEVANTE: ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA, NÃO DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE ANÁLISE PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.



ÍNDICE

1.0	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0	VALORES DA AVALIAÇÃO	06
3.0	METODOLOGIAS ADOTADAS	07
4.0	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	13
5.0	DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	16
	FAZENDA AMÁLIA III	
6.0	ANÁLISE AMBIENTAL	21
7.0	ESTUDOS DE VALORES	24
8.0	CONCLUSÃO	29

ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente estudo patrimonial, solicitado pela VERCOM VERTENTE GRANDE AGROPECUÁRIA E CONSTRUTORA LTDA tem como objetivo a determinação do VALOR de MERCADO do imóvel denominado Fazenda Amália III, localizado e acesso pela Estrada de Acesso à Rodovia MT 170, Município de Juína, MT.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Instituto de Engenharia Legal – IEL, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações; vistorias das pastagens e documentação fornecidas pelo consultante e pelos representantes credenciados pela mesma, Sr. Neto, Gerente da Fazenda Amália, foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo na determinação do valor do imóvel.



O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.



2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critério adotado, determinou o Valor de Mercado relativo ao imóvel denominado Fazenda Amália III, localizado no Município de Juína, MT, é de:

2.1 – VALOR DE MERCADO: R\$ 30.100.000,00
(Trinta milhões e cem mil reais).

2.2 – Área do Terreno: 5.621,00 ha.

Notas Relevantes:

- 1 – Valor de Mercado com média liquidez.
- 2 – Imóvel localizado em zona rural.
- 3 – Fazenda com uma boa área de pastagem; área de floresta e cerca no perímetro.



3.0 – METODOLOGIAS ADOTADAS

Considerando as características físicas do imóvel avaliado, adotou-se o seguinte método de avaliação:

3.1 - Área – Método Comparativo Direto

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2011 para "Avaliação de Imóveis Rurais, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas". Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, pela Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevêem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionadas ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, área, topografia, serviços públicos, e outros.



Com os elementos de pesquisa devidamente homogêneos, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

3.2 - Benfeitorias – Método do Custo de reprodução

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria (quando houver), observando-se as características de construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, que é determinado por consulta ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Mato Grosso (Sinduscon - MT).

Este valor é multiplicado pela área de construção do imóvel. Sobre este montante, pode ser acrescida (conforme tipo de construção) uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custos do projeto, emolumentos, etc.



Estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção, aplicando-se a seguir, um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

3.3 – Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = (Valor do terreno + Valor da benfeitoria) x Fc.

Nota relevante - Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização (NBR 14653-1:2001-8.2.3).

3.4 - Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada é o preço que uma propriedade terá se exposta à venda imediatamente no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e o vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizado, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar.



3.5 - Níveis de Precisão e de Fundamentação

Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direto pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

Grau de Precisão - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III ($\leq 30\%$).

Grau de Fundamentação: Nível I, conforme NBR 14653/2004.

A utilização do Grau I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável localização.

» Tabela 4 - Fundamentação

- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores. ABNT NBR 14653-2:2012- pag. 26.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II.	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau II.	Todos no mínimo no Grau I.



» **Tabela 3 - Grau de Fundamentação**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12	6	3
4	Identificação dos dados do mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores.	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50 (*)
(*) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados, a amostra seja menos heterogeneia.				

Nota Relevante: O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau 2, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos.



Total	05
Grau de Fundamentação do Laudo	I



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel, objeto do presente laudo, se constitui uma área de Terras situada no Município de Juína, Estado do Mato Grosso, composto pelas Matrículas nºs 3.692 com área de 3.096,1810 (ha) e 3.693 com área de 2.524,97,48 (ha) (anexo I).

4.1 – ASPECTOS GERAIS

Ocupação:	Baixa.
Nível Socioeconômico:	Baixo.
Uso Predominante:	Rural.
Meio Ambiente:	Conservado.
Distribuição da Ocupação:	Horizontal.
Área Sujeita a Enchentes:	Não.
Nível de Escoamento:	Bom.
Transportes Coletivos:	Inexistente.
Principais Pólos de Influência:	Juína, Brasnorte.
Principais Vias de Acesso:	Rodovia MT 170.



4.2 - INFRAESTRUTURAS URBANAS

Iluminação:	Inexistente.
Energia Elétrica:	Existente.
Telefone:	Inexistente.
Gás:	Engarrafado.
Água:	Inexistente.
Esgoto Sanitário:	Inexistente.
Coleta de Lixo:	Inexistente.
Sistema Viário:	Inexistente.

4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transportes Coletivos:	Existente.
Comércio:	Existente em estabelecimentos situados na região de influência.
Recreação/Infraestrutura:	Inexistente.
Ensino/Cultural:	Existentes em estabelecimentos públicos e particulares (no centro de Juína).



4.4 - DESCRIÇÕES DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

⇒ Estrada de Acesso à Rodovia MT 170

Traçado: Sinuoso.

Pavimentação: Terra.

Arborização: Existente.

Movimento de pedestres: Baixo.

Movimento de Veículos: Baixo.

Guias e Sarjeta: Inexistente.



5.0 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

5.1 – TERRENO

» O imóvel objeto do presente laudo se constitui de uma fazenda com benfeitoria e cerca no seu perímetro, localizada no Município de Juína, MT. Medidas e confrontações conforme as matrículas nº 3.692 e 3.693, do 1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Juína - MT.

Topografia: Plana a Ondulada.

Formato: Irregular.

Área: 5.621,00 ha.

5.1.1 – SOLO

O exame aparente do solo indica a presença de solos tipo RQ – Neossolos Quartzarenicos, textura media, media fertilidade natural, necessitando de práticas moderadas para sua conservação quanto à erosão, com limitação quanto ao uso de máquinas e implementos e com áreas altas com vegetação nativa. Conforme Tabela de Norton, de Classe de Capacidade de Uso do Solo, a propriedade enquadra-se como Classe III. Adotou-se Classe VIII para a área de mata nativa adequada para área de Preservação Permanente e Reserva Legal.

5.1.2 - TOPOGRAFIA

O imóvel apresenta topografia parte plano a suave ondulada.



5.1.3 - HIDROGRAFIA

A região é servida pelo Rio Juruena, Rio Preto, Rio Papagaio e seus afluentes.

5.1.4 - CAMINHOS INTERNOS

Existem estradas internas para tráfego de veículos com acesso a pastagem e área de reserva.

5.1.5 - CLIMA

De acordo com a classificação de climatologia agrícola do Sistema de Köppen, adaptado para o Brasil, o microclima da região Juína classifica-se como de Clima tropical com estação seca, denominado "Aw".

5.1.6 - OCUPAÇÃO E TIPO DO SOLO

Após Vistoria in loco e análise por imagem aérea, consideramos que 30% da área total do imóvel se enquadram na Classe III da tabela do Norton e o restante, 70% na Classe VIII da mesma tabela.



5.2 – CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA

A NBR 14653-3:2004, define o Fator de Classe de Capacidade de Uso das Terras, como: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

A) TERRAS CULTIVÁVEIS

Classe I: Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II: Terras cultiváveis sem problemas simples de conservação.

Classe III: Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV: Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

B) TERRAS CULTIVÁVEIS APENAS EM CASOS ESPECIAIS DE ALGUMAS CULTURAS PERMANENTES E ADAPTADAS EM GERAL PARA PASTAGEM OU REFLORESTAMENTO.

Classe V: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.



Classe VI: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para reflorestamento, com problemas simples de conservação.

Classe VII: Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagem e reflorestamento, com problemas complexos de conservação.

C) TERRAS IMPRÓPRIAS PARA VEGETAÇÃO PRODUTIVA, PASTAGEM OU REFLORESTAMENTO, PODENDO SERVIR APENAS COMO ABRIGO DA FAUNA SILVESTRE, COMO AMBIENTE PARA RECREAÇÃO OU PARA FINS DE ARMAZENAMENTO DE ÁGUA.

Classe VIII: Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

Do mesmo autor, o quadro/tabela de valores de terras rústicas segundo a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel do ponto de vista da circulação.



Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,555	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

5.3 – BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES

Sobre as áreas retro mencionadas não existem construções.



6 - ANÁLISE AMBIENTAL

6.1 – Cálculos de Análise de Passivo Ambiental – Reserva Legal (RL) e Áreas de Preservação Permanente (APP).

» Parâmetros para o cálculo do potencial do passivo ambiental

Tabela 1: Exigências quanto à Reserva legal

Região	Bioma	Área da Reserva Legal
Amazônica Legal	Cerrado*	35%
	Floresta tropical	80*
Outras regiões do país	Demais Biomas	20%

- Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal que já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.



Tabela 2: Exigências quanto à Áreas de Preservação Permanente

Local		APP necessária
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do rio	
	Até 10 m	30m de cada lado
	De 10 a 50m	50m de cada lado
	De 50 a 200m	100m de cada lado
	De 200 a 500m	200m de cada lado
	Maior de 600m	500m de cada lado
Ao redor de nascente e olhos d'água		50m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Encosta com declive superior a 45 graus (100% de declive)		

Para o cálculo do potencial de passivo ambiental de acordo com a equação abaixo, temos:

$$\text{Passivo Ambiental} = \text{Passivo RL (ha)} + \text{Passivo APP (ha)} \times \text{R\$ 7.595,14}^1$$

O Laboratório de Ecologia e Restauração Florestal do Departamento de Ciências Biológicas da ESALQ/USP estima que o custo de recuperação de um hectare de mata nativa é de R\$ 7.595,14, desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.



» Cálculo do passivo de reserva legal (RL)

- Exigência para a região do imóvel avaliando: 20% ou 5.463,0300 ha.
- Área de mata existente: 67% ou 18.301,1505 ha.
- Déficit de Reserva Legal: 0 ha.

» Cálculo do passivo de Área de Preservação Permanente (APP).

A propriedade faz divisa com os Rios Juruena e Preto, cujas margens possuem vegetação nativa considerada como APP.

$$\text{Passivo Ambiental} = 0,00 \text{ ha} + 0,00 \text{ ha} \times \text{R\$ } 7.595,14 = \text{R\$ } 0,00$$

De acordo com os dados acima, não existe passivo ambiental para o imóvel.



7.0 – ESTUDOS DE VALORES

7.1 - Valor da Terra:

Para a determinação do valor do terreno, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite, através da análise do comportamento de seu segmento enfocado, a comparação direta com outros terrenos assemelhados, recentemente transacionados, ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores.

As referências de mercado foram obtidas através de pesquisa específica junto aos principais agentes imobiliários da região, tendo sido, previamente, descartados os elementos com informações duvidosas ou de difícil comprovação.

Para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel em estudo, foram identificados como de maior influência no segmento enfocado os seguintes fatores de ponderação.

Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0,125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0,25}$, para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.



Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 30% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Localização (Fl) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamentos tributários, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica, sobre uma amostra de 6 (seis) elementos, compreendendo:

Pesquisa de Valores e Tratamento Estatístico dos Elementos

Variáveis Utilizadas

Variável	Tipo	Parâmetro
Área	Quantitativa	Área
Topografia	Qualitativa	70 a 100 conforme seu relevo

Nota Relevante:

A utilização do Grau de Fundamentação I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável Localização.



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor Unitário.

Variáveis Independentes:

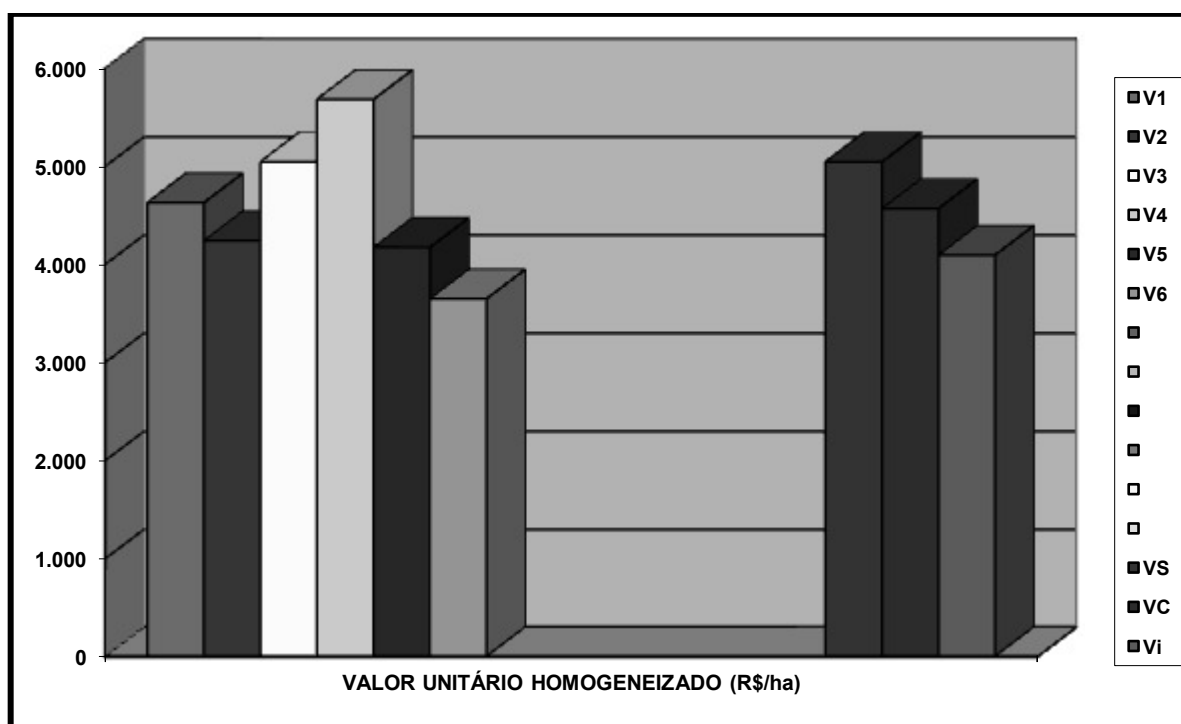
- Área: Área Privativa.
- Ft: Topografia.
- Fl: Fator de Localização.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 376,22
Coeficiente de Variância:	15,7% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 841,26
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 – Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/ha)
V1	5.426,77
V2	4.973,20
V3	5.913,67
V4	6.659,62
V5	4.892,95
V6	4.277,93





Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/ha)	Liquidez
Limite Inferior	4.800,55	Máxima
Valor Central	5.357,36	Média
Limite Superior	5.914,17	Mínima

7.2 – Atribuições de Valor

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, e pela pastagem existente, atribuímos ao imóvel em questão o Valor Central do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 5.357,36/m^2$. Este valor unitário aplicado à área resulta em: $R\$ 5.357,36/m^2 \times 5.621,00 \text{ ha} = R\$ 30.113.701,00$, na prática:

Valor da Área = R\$ 30.100.000,00
(Trinta milhões e cem mil reais)



8.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, AVALIAMOS como **Valor de Mercado** referente ao imóvel denominado Fazenda Amália III, localizado no Município de Juína, MT, em: **R\$ 30.100.000,00 (Trinta milhões e cem mil reais)**, para esta data.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2016.



BERNARDO ROSENBERG

Diretor e Responsável Técnico



DAVID KRAMER NIGRI

Engenheiro CREA-RJ 2009118172

Nota: Este laudo é constituído de 29 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 29, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e três anexos.

Anexos:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 5011/2016

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO



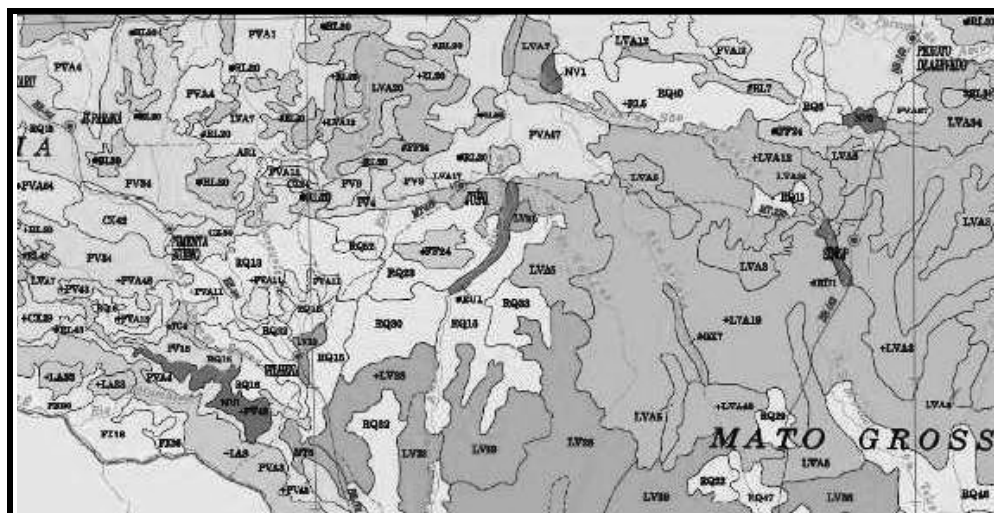
LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 5011/2016

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO







LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 5011/2016

A N E X O III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

FOTOS 01

	
RODOVIA MT-170 - Juína sentido a Brasnorte trecho de acesso da estrada direção a fazendas	RODOVIA MT-170 - Brasnorte sentido a Juína trecho de acesso da estrada direção a fazendas
	
Vista parcial da Estrada de acesso a fazendas próximo a Fazenda Amália	Vista parcial da estrada de acesso a fazenda

FOTOS 02

	
Vista parcial estrada interna- mata	Vista parcial estrada interna- mata
	
Vista parcial estrada interna- mata	Vista parcial da propriedade – pastagem e mata
	
Vista parcial da propriedade	Vista parcial da propriedade – pastagem mata

FOTOS 03





LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 5011/2016

A N E X O I V

QUADRO DE PESQUISA

E

MEMÓRIA DE CÁLCULO



CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA
RUA DA CONSOLAÇÃO, Nº 01, 11º ANDAR, BOX 2118, BLOCO II.
EDIFÍCIO GARAGEM AUTOMÁTICA XAVIER DE TOLEDO.
CONSOLAÇÃO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP.



Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG Nº 4610/2016

CONSULENTE: CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA

OBJETO DO ESTUDO: RUA DA CONSOLAÇÃO, Nº 01, 11º ANDAR,
BOX 2118, BLOCO II. EDIFÍCIO GARAGEM
AUTOMÁTICA XAVIER DE TOLEDO.
CONSOLAÇÃO, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP.

OBJETIVO DO ESTUDO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I.

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III.

MÊS DE REFERÊNCIA: OUTUBRO/2016.

NOTA RELEVANTE: ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA,
NÃO DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE
ANÁLISE PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



ÍNDICE

1.0 - PREMISSAS BÁSICAS	04
2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO	06
3.0 - METODOLOGIAS ADOTADAS	07
4.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	10
4.1 - Localização	
4.2 - Logradouros de Situação	
4.3 - Equipamentos Urbanos	
4.4 - Circunvizinhança	
5.0 - DESCRIÇÕES DO OBJETO	12
6.0 - PESQUISAS DE VALORES	13
6.1 - Valores de Mercado para Venda	
6.2 - Atribuições de Valor	
7.0 - CONCLUSÃO	18

ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO E QUADRO DE PESQUISA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - PREMISSAS BÁSICAS

O presente estudo patrimonial, solicitado pela CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA tem como objetivo a fixação do VALOR DE MERCADO, do imóvel situado na Rua da Consolação, nº 1, 11º andar Bloco II, Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bairro Consolação, Município de São Paulo, SP.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações fornecidas pelo consulente e/ou pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo.

Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.



O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Na vistoria realizada foram levantadas as características físicas e especificações do imóvel e dados referentes ao contexto urbano em que o mesmo se insere.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.



2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critérios adotados, adiante expostos, o Valor de Mercado para Venda, consignado neste laudo relativo ao imóvel comercial situado no Bairro da Consolação, Município de São Paulo/SP, nesta data são de:

» **IMÓVEL:** Rua da Consolação nº 1/11º andar Bloco II, Consolação, Município de São Paulo, SP.

» **VALOR DE MERCADO:** R\$ 43.000,00

(Quarenta e três mil reais).

NOTAS RELEVANTES

- 1 – Valor de Mercado com boa liquidez.
- 2 – Imóvel localizado em área com boa valorização. Próximo à Av. São Luiz.
- 3 – Estado de conservação do imóvel: Regular.



3 – METODOLOGIAS ADOTADAS

Considerando as características físicas do imóvel avaliado, adotaram-se os seguintes métodos de avaliação:

3.1 – Box/Garagem – Método Comparativo Direto

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2011 para “Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”. Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, pela Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e preveem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionadas ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, padrão de acabamento, área, topografia, serviços públicos, e outros.



Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente.

Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

3.2 - Benfeitorias – Método do Custo de reprodução

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se as características de construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, que é determinado por consulta ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (Sinduscon-RJ – CUB).

Este valor é multiplicado pela área de construção do imóvel. Sobre este montante, se acresce (conforme tipo de construção) uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custos do projeto, emolumentos, etc.

Estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção, aplicando-se a seguir, um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.



3.3 - Determinação do Valor Final do Imóvel

O valor do imóvel é obtido pela soma dos valores calculados para o terreno e benfeitoria.

Valor do Imóvel = (Valor do terreno + Valor da benfeitoria) x FC.

FC: Fator Comercial, para adequar o valor ao mercado.

3.4 – Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada é o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda imediatamente no mercado aberto, tendo ambos, o comprador e o vendedor, conhecimento dos usos e finalidades para os quais é adaptada e capaz de ser utilizada, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar.

3.5 - Níveis de Precisão e de Fundamentação

Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direto pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

» **Grau de Precisão** - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III (Coeficiente de Variação $\leq$ 30%).

» **Grau de Fundamentação**: Nível I, conforme NBR 14653/2011.



4.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

4.1- Localização:

Imóvel situa-se na Rua da Consolação, nº 01, Bairro da Consolação, Município de São Paulo, pertencente ao 7º Subdistrito.

4.2 - Logradouro de Situação

Nome: Rua da Consolação.

Traçado: Retilíneo e perfil plano no trecho avaliado.

Pavimentação: Pista asfaltada com passarela separando as pistas, passeios laterais, iluminação especial à base de vapor de mercúrio.

Largura: 20,00m.

Classificação: Logradouro importante no contexto viário da região, com boa movimentação de veículos e pedestres nos dois sentidos.

4.3 - Equipamentos Urbanos

Melhoramentos:

O local dispõe dos principais melhoramentos urbanos, tais como: rede de distribuição de energia elétrica de baixa e alta tensão, telefone, iluminação, sistema viário, água encanada, esgotos sanitários, coleta de lixo, policiamento, gás, etc.

**Serviços:**

A região da Rua da Consolação tem boa infraestrutura comercial e de prestação de serviços para atendimento a população, onde temos estabelecimentos dos mais variados ramos, tais como: agências bancárias das principais instituições financeiras do país, hipermercados, shopping, comercio variado, Universidade, Hospital etc.

Transportes:

Pela Rua da Consolação, Avenida São Luis, Av. Ipiranga, além de algumas ruas adjacentes, complementada pela estação do metrô da República, circulam linhas de coletivos e vans proporcionando o atendimento à população local e, permitindo a ligação do local aos demais bairros e ao centro da cidade.

4.4 – Circunvizinhança

Com densidade ocupacional alta, a circunvizinhança é representada por edificações comerciais ou residenciais multifamiliares de médio a bom padrão construtivo.



5.0 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

Trata de do Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, constituído de dois blocos com 22 andares.

A unidade objeto da avaliação é o Box nº 2118, localizado no 11º andar do Bloco II, situado na Rua da Consolação, nº 01, com área de 25,12 m², conforme a Matricula 78.577 no anexo I.

Área: 25,12 m².

Vida útil prevista: 60 anos.

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: Regular.

O documentário fotográfico do anexo III complementa a presente descrição.



6 - ESTUDOS DE VALORES

6.1 – Box/Garagem

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação e com base nos elementos obtidos na pesquisa sobre uma amostra de 8 (oito) valores desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica (Teoria das pequenas amostras), para a obtenção do valor do terreno avaliando. Aonde se determinou a média, desvio padrão, testamos os elementos extremos e o intervalo de confiança a 80%, assim como a determinação do campo de arbítrio do avaliador, conforme preconizado pela NBR-14653/2011.

Para o procedimento do estudo comparativo entre as amostras de mercado e o imóvel em estudo, efetuamos a homogeneização dos elementos componentes da amostra, para compatibilizá-la com o imóvel avaliando, ou seja, estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços.

Os fatores usados na avaliação foram:

Fator de Localização (FI) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.



Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 30% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Correção de Área Construída (Fac) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0,125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0,25}$, para a diferença < 30%

Ae = área equivalente do elemento pesquisado.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

Após os trabalhos de homogeneização (Anexo IV), os resultados (RH) obtidos são submetidos a testes e tratamento estatísticos que visam reduzir a subjetividade da avaliação e elevar o grau de confiabilidade do valor indicado. Tal procedimento consiste na análise dos seguintes parâmetros:

1 - Cálculo da média aritmética dos RH`s

$X = \sum X / n = R\$ 1.721,57.$

2- Cálculos das medidas de dispersão

Diversos desvios entre o valor de cada um dos elementos amostrais em relação a medida de tendência central(X), que são apreciados através do desvio padrão (S) e coeficientes de variação (Cv).



Desvio Padrão (S)

$$S = (S^2)^{1/2} = R\$ 314,94.$$

Coeficiente de Variação (CV)

$$CV = 0,183 = 18,3\% \text{ (Precisão III)}$$

3 - Critérios de "CHAUVENET"

Os elementos extremos do campo amostral são testados pela relação d/s, através do critério do CHAUVENET, sendo eliminados os que apresentarem resultados superiores ao valor crítica da tabela .

- valor crítico da tabela de CHAUVENET = 1,86 (8 dados)
- extremo inferior: $d/s = 1,47 \leq 1,86$
- extremo superior: $d/s = 1,44 \leq 1,86$

4 - Formações do Campo de Arbítrio

Para a composição do Campo de Arbítrio, adotou-se a tabela de Distribuição Contínua de Probabilidade de STUDENT, sob o intervalo de confiança de 80% ($\pm 10\%$), conforme prescrito na NBR-14653/2011, com Percentil $t = 0,90$ e graus de liberdade $V = n - 1$, conduzindo ao coeficiente de Student (t_p) adequado. Os limites de confiança do Campo de Arbítrio são determinados pela seguinte expressão:

$$Lc = X \pm t_p \cdot \frac{S}{(n-1)^{1/2}}, \text{ onde em síntese:}$$



VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	1.572,10	Máxima
Valor Central	1.721,57	Média
Limite Superior	1.871,04	Mínima

ATRIBUIÇÕES DE VALOR

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas e, ainda, as Notas Relevantes do item 2.

Atribuímos ao imóvel em tela o Valor Central do Intervalo de Confiança, ou seja: R\$ 1.721,57/m² x 25,12 m² = R\$ 43.246,00, na prática:

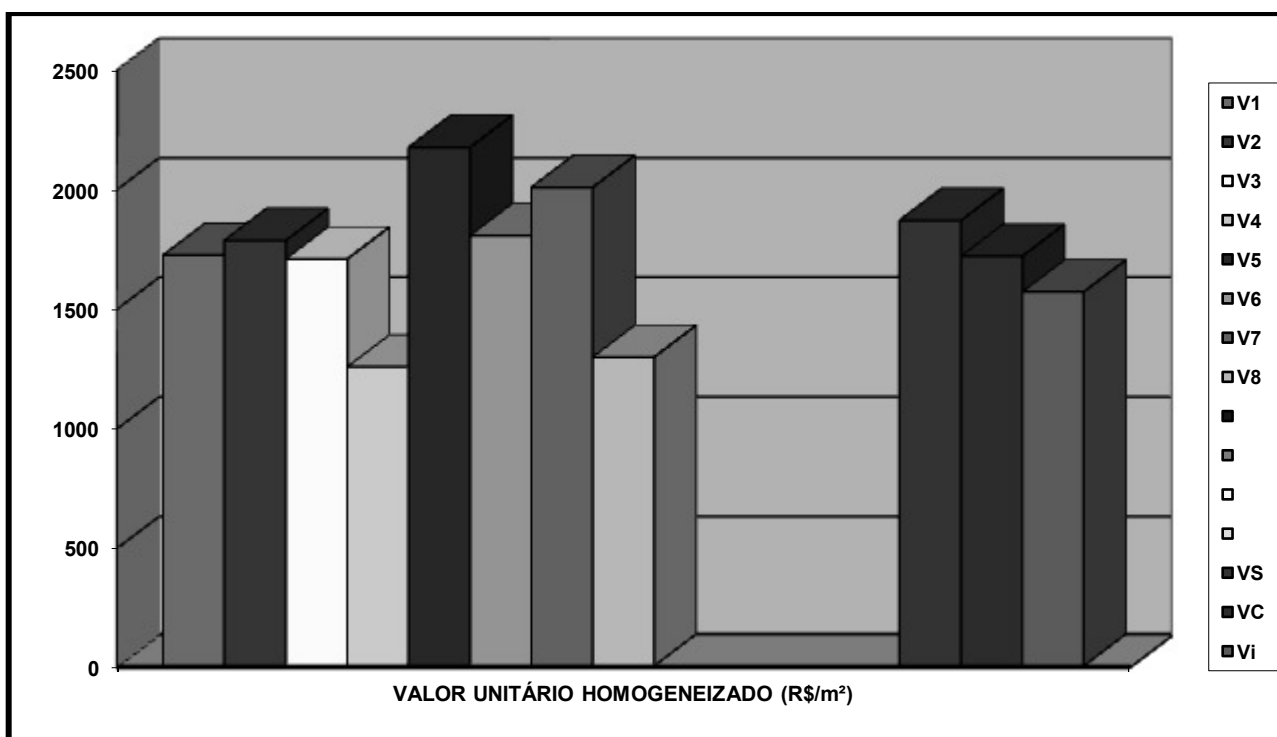
Valor do Box/Garagem = R\$ 43.000,00

(Quarenta e três mil reais)



6.1 - GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	1.725,07
V2	1.787,13
V3	1.709,61
V4	1.258,49
V5	2.176,62
V6	1.807,25
V7	2.009,10
V8	1.299,28



Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



7.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local.

AVALIAMOS COMO VALOR DE MERCADO para o imóvel situado na Rua da Consolação, nº 01, Bairro Consolação, Município de São Paulo, SP, em, R\$ 43.000,00 (Quarenta e três mil reais), o mês em curso.

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2016.



BERNARDO ROSENBERG

Diretor e Responsável Técnico



DAVID KRAMER NIGRI

Engenheiro CREA-RJ 2009118172

Nota: Este laudo é constituído de 18 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequencia de 1 a 18, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e quatro anexos.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4610/2016

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4610/2016

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



LAUDODO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4610/2016

A N E X O III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



FOTO Nº 01



Vista do logradouro
Rua da Consolação - Consolação, São Paulo, SP

FOTO Nº 02



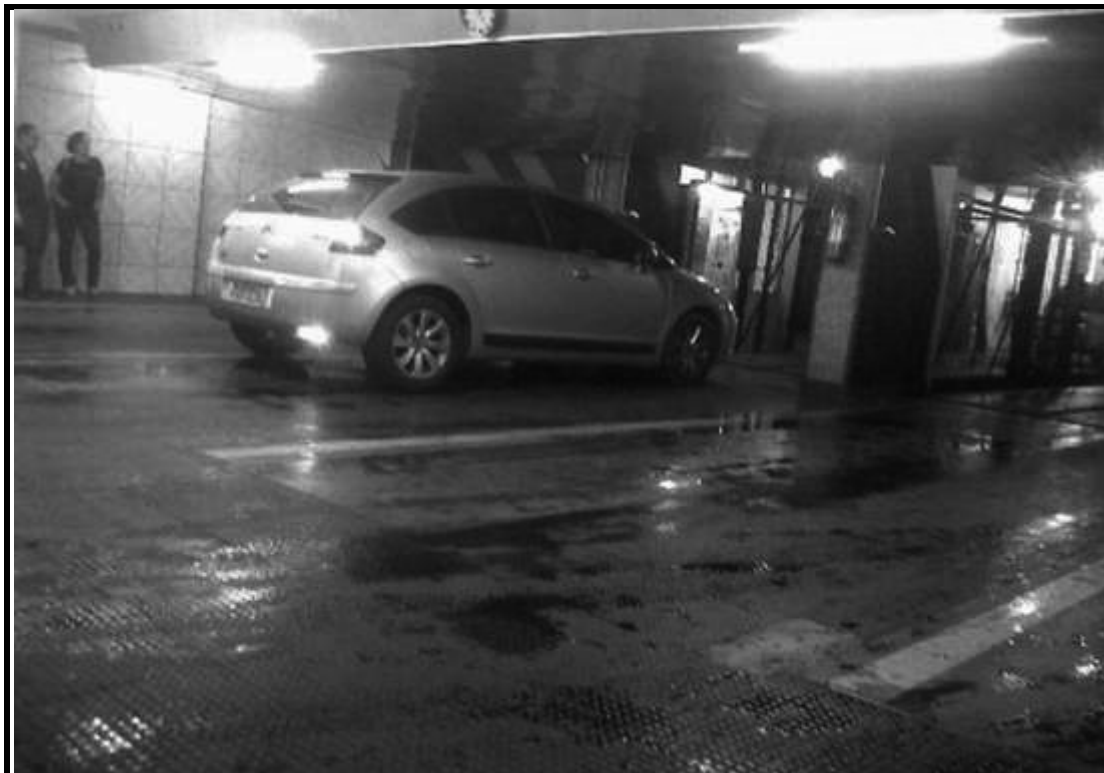
Vista da fachada
Rua da Consolação, nº 01 - Consolação, São Paulo, SP.

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



Foto 03



Detalhe do imóvel avaliando
Rua da Consolação, nº 01 - Consolação, São Paulo, SP.

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4610/2016

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO

E

QUADRO DE PESQUISA

Tel: (21) 99912-2997 / 2539-8695

e-mail: berg@bergconsultorialtda.com.br



CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA
GLEBA SITUADA NA ESTRADA DJALMA PEREIRA RIBEIRO
BAIRRO POTUVERÁ/ENGENHO - ITAPECERICA DA SERRA - SP





ESTUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG Nº 4510/2016

CLIENTE: CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA.

OBJETO: GLEBA DE TERRA LOCALIZADO NA ESTRADA
DJALMA PEREIRA RIBEIRO ANTIGA ESTRADA DO
ENGENHO, BAIRRO DE POTUVERÁ/ENGENHO,
MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA - SP.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

MÊS DE REFERÊNCIA: OUTUBRO/2016.

NOTA RELEVANTE: CONSTITUINDO ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO, PEÇA ÚNICA, NÃO DEVENDO, PORTANTO, NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE ANÁLISE PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.



ÍNDICE

1.0 - PREMISSAS E RESSALVAS	03
2.0 - VALORES DE AVALIAÇÃO	07
3.0 - METODOLOGIAS ADOTADAS	08
4.0 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	11
4.1 – Localização	
4.2 - Logradouro de Situação	
4.3 - Equipamentos Urbanos	
4.4 - Circunvizinhança	
5.0 - DESCRIÇÕES DO OBJETO AVALIANDO	14
6.0 - PESQUISAS DE VALORES	16
6.1 - Valor de Mercado para Venda	
7.0 - CONCLUSÃO	19
ANEXOS:	
I DOCUMENTAÇÃO	
II LOCALIZAÇÃO	
III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	
IV MEMÓRIA DE CÁLCULO INVOLUTIVO	



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 – PREMISSAS

O presente estudo patrimonial, solicitado pela **CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA** tem como objetivo a fixação do *VALOR DE MERCADO* da gleba localizada na Estrada Djalma Pereira Ribeiro, antiga Estrada do Engenho, Bairro de Potuverá/Engenho, Município de Itapecerica da Serra - SP.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653/2011 e seus anexos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Instituto de Engenharia Legal – IEL, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

Na vistoria realizada fomos acompanhados pelos Eng. Felipe Brito da RB Capital e o Eng. Leopoldo Godoy da Construtora Gomes Lourenço, sendo as informações fornecidas pela consulente e pelos representantes



credenciados pela mesma, consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório. Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.



2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14653/2011 e seus anexos da Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE.

IMÓVEL: Localizado na Estrada Djalma Pereira Ribeiro, Bairro de Potuverá/Engenho, Município de Itapecerica da Serra – SP.

VALOR DE MERCADO: R\$ 5.300.000,00
(Cinco milhões e trezentos mil reais)

NOTAS RELEVANTES:

- 1 – Gleba localizada de frente para logradouro de ligação da Rodovia Régis Bittencourt com a sede do Município.
- 2 – Gleba situada a 5 km da sede do Município de Itapecerica da Serra; 600m do Rodoanel e 45 km do centro de São Paulo.
- 3 – Área do imóvel avaliando em desenvolvimento.

2.1 - Mercado Imobiliário

Conforme informações do mercado imobiliário, a região está em desenvolvimento, acredita-se em uma valorização em médio prazo.



3.0 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o **“Método Involutivo Estático”**, preconizado pelas normas técnicas **NBR-14653 da ABNT e do IBAPE** para “Avaliação de Imóveis Urbanos ou glebas de expansão urbana”.

O “Método Involutivo de Avaliação”, conforme as Normas do ABNT e IBAPE dispõem que deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto. Ao abordar o método Involutivo, define-o como “um critério indireto de valorização, que indica a viabilidade de incorporação de uma gleba ou terreno de grandes dimensões para transformá-lo em outro empreendimento”.

Na utilização deste método deve-se dar preferência conforme a NBR 14653-4 e IBAPE ao fluxo de caixa ou ao modelo estático, cujo processo consiste no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Nota Relevante: Modelo Estático: Modelo que utiliza fórmulas simplificadas que leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas, mediante aplicação ou desconto de juros sobre os valores apurados tecnicamente.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços



praticados no mercado; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado, prevendo margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital - terreno, computados com prazos viáveis de comercialização ao projeto.

» **Cálculo da Receita (PGV) - Cálculo do Valor das Unidades Projetadas**

Este item define o produto geral de vendas (receita de venda), onde o valor do imóvel é obtido através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes em oferta ou negociados.

» **Cálculo das Despesas - Despesas Financeiras.**

Para a realização desse estudo hipotético, serão consideradas as seguintes despesas:

- ⇒ Despesas de venda: Corretagem e despesas financeiras.
- ⇒ Custo de implantação do empreendimento, como: Topografia, terraplenagem e infraestrutura.
- ⇒ Lucro do Incorporador.

» **Cálculo do Valor do Terreno**

O valor do terreno é então o valor presente do fluxo de caixa descontado as despesas. Este fluxo é gerado a partir dos dados disponíveis de receita e despesas e projetado em condições compatíveis com a taxa de retorno utilizada.



Nota Relevante: Na planilha do Anexo IV, memórias de cálculos para a obtenção do valor da gleba.



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO:	Baixa.
NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO:	Diversificado de baixo a médio.
BAIRRO:	Em desenvolvimento.
USO PREDOMINANTE:	Imóveis unifamiliares.
MEIO AMBIENTE:	Conservado.

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO:	Existente.
ENERGIA ELÉTRICA:	Existente.
TELEFONE:	Existente.
GÁS:	Engarrafado.
ÁGUA:	Existente ou de poço artesiano.
ESGOTO SANITÁRIO:	Fossa séptica.
ESGOTO PLUVIAL:	Não existente.
COLETA DE LIXO:	Existente.
SISTEMA VIÁRIO:	Existente.



SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS: Existente na Rodovia Régis Bittencourt, fazendo ligação com a capital ou para o interior.

COMÉRCIO: Existente na região para atendimento local, sendo complementado pelo comércio existente na sede do Município de Itapequerica da Serra, com estabelecimentos bancários das principais instituições financeiras do país; hospital, Fórum, shopping e amplo comercio.

RECREAÇÃO: Existente na sede dos Municípios.

ENSINO/CULTURA: Existente com estabelecimentos de 1º e 2º graus, públicos e particulares e universidades na região de influência do imóvel avaliando.



DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

» Estrada Djalma Pereira Ribeiro

TOPOGRAFIA:	Em suave aclive no trecho em estudo.
TRAÇADO:	Curvilíneo no trecho em estudo.
PAVIMENTAÇÃO:	Asfalto.
ARBORIZAÇÃO:	Existente.
MOVIMENTO DE PEDESTRES:	Pequena.
MOVIMENTO DE VEÍCULOS:	Baixa a regular.
GUIAS E SARJETAS:	Não existentes.
SERVIÇOS PÚBLICOS:	Os mesmos existentes na região.
UTILIZAÇÃO POTENCIAL E ECONÔMICA:	Situado em área de expansão urbana, com valorização em médio prazo.



5.0 – CARACTERIZAÇÃO DA GLEBA AVALIANDA

A gleba avaliada é constituída conforme descrição de seu perímetro e confrontantes em sua matrícula nº 119.313.

5.1 - Matrícula nº 119.313 – Registro de Imóveis e Anexos de Itapecerica da Serra, SP.

Descrição da Gleba:	A área de 52.283,42m ² (Planta Anexa I).
Vias de Acesso:	Distante 600 metros da Rodovia Régis Bittencourt, km 289,5, sentido interior - São Paulo, Bairro Potuverá / Engenho; 5 km da sede do município e 45 km da sede do Município de São Paulo, Município de Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo.
Topografia:	Irregular, com servidão de torre de alta tensão.
Formato:	Irregular.
Solo:	Firme.
Vegetação:	Conservada.
Área:	52.283,42m ² .



5.3 – POSTURAS MUNICIPAIS

» MACROZONEAMENTO E ZONEAMENTO

Em consulta informal junto à prefeitura de Itapecerica da Serra e a revisão do Plano Diretor do município, Lei no 1.771 de 26/12/2006, verificamos que o imóvel em estudo está inserido em aproximadamente 90% na Zona de Fundo da Macrozona do Eixo Empresarial Metropolitano cuja característica principal é comportar uma maior proporção de usos industriais e terciários em instalações de grande porte capazes de integrar um eixo metropolitano apoiado na Rodovia Régis Bittencourt (BR-116) e 10% na Zona de Fundo Macrozona Rururbana cuja característica principal é a combinação de elementos urbanos e rurais, gerando uma paisagem "mista rural e urbana" de baixa densidade.

» MEIO AMBIENTE

Em consulta informal junto ao setor de Meio Ambiente da prefeitura de Itapecerica da Serra e ao Departamento de Uso do Solo Metropolitano – DUSM, verificamos que a propriedade está inserida em área de proteção dos mananciais, como o restante do município de Itapecerica da Serra. Mapa de Localização das Áreas de Mananciais da Região Metropolitana de SP

» SEC – Subárea Especial Corredor (lote mínimo 1.000 m2)

São aquelas destinadas, preferencialmente, a empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito regional e à instalação ou ampliação



de indústrias. São Diretrizes: adotar programa para redução e gerenciamento de riscos e sistema de resposta a acidentes ambientais relacionados ao transporte, estacionamento e transbordo de cargas perigosas; e orientar e disciplinar a participação de empreendedores privados na ampliação do sistema público de saneamento ambiental.

» **SOD – Subárea de Ocupação Diferenciada (lote mínimo 1.500m²)**

São aquelas destinadas, preferencialmente, ao uso residencial e a empreendimentos voltados ao turismo, cultura e lazer com baixa densidade demográfica e predominância de espaços livres e áreas verdes.

São Diretrizes: Incentivar a implantação de conjuntos residenciais em condomínio com baixa densidade populacional; de empreendimentos de educação, cultura, lazer e turismo ecológico; entre outros.

A seguir as restrições de uso e ocupação do solo para estas zonas:

Coefficiente de Aproveitamento: 1,0 - SEC 0,3 - SOD;

Índice de Impermeabilização Máximo: 0,8 - SEC 0,4 – SOD.

Obs.: Os parâmetros apresentados acima poderão ser alterados mediante aplicação de mecanismos de compensação. Quaisquer projetos ou atividades que pretendam se instalar no imóvel deverá analisado de forma pontual pela prefeitura, com a solicitação do pedido de diretrizes e consultado formalmente o Departamento de Uso do Solo Metropolitano - DUSM.



6.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA

6.1 - Cálculo do Valor da Área

Para o cálculo do valor da gleba, adotou-se o "Método Involutivo de Avaliação", conforme as normas da NB-14653/2004 e IBAPE, cujo processo consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise da viabilidade técnico-econômica para a apropriação do valor da gleba, alicerçado no seu aproveitamento eficiente. Assim, foi utilizado um hipotético projeto para construção de loteamento industrial conforme permitido pelas posturas municipais.

» 6.1.1 - Melhor aproveitamento do terreno (Método Involutivo Estático).

- Área total da gleba: 52.283,42m².
- Área destinada à prefeitura, consoante Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo: 30 a 35%.
- Área destinada a infraestrutura: 10.456,68m².
- Área Verde e Floresta: 5.228,34m².
- Área da Torre de Alta Tensão: 2.614,17m².
- Área Loteável: 33.984,22m².
- Área média dos terrenos na região: 1.000,00m².
- Total de terrenos para venda: 33 terrenos.
- Valor médio de áreas situadas na região: R\$ 290.000,00, conforme informações das principais imobiliárias da região de influência.



» **Imobiliárias:**

- J. Sergio de Almeida Imóveis – Tel.: (11) 4667-1570.
- Casa Terra Imóveis – Tel.: (11) 9909-0200.
- Nossa Casa Imóvel – Tel.: (11) 2714-4915.
- Apoema Imóveis – Tel.: (11) 3829-6100.
- Kauffmann Imóveis – Tel.: (11) 3668-6000.

» **6.1.2 - Cálculo da Receita (PGV)**

Área total do terreno = 52.283,42m².

Cálculo do produto geral de vendas:

Total da Receita = R\$ 9.570.000,00

» **6.1.3 - Cálculo das Despesas**

Valor do custo de implantação do empreendimento, considerando: topografia; terraplenagem e infraestrutura: **R\$ 134.257,47.**

Nota: Os custos de urbanização apresentados foram os da Revista Guia da Construção nº 137.

» **6.1.4 - Empreendimento**

- » Receita de Comercialização (RC);
- » Custo Implantação: Custo direto + Benefícios e Despesas indiretas BDI);



- » Despesas de Venda;
- » Despesas Financeiras;
- » Retorno Bruto;
- » Lucro do incorporador;
- » Margem de risco

» **Valor de Mercado da Gleba:** Saldo = RB-LI = R\$ 5.121.139,00,
valor adotado:

R\$ 5.300.000,00
(Cinco milhões e trezentos mil reais)

Nota Relevante: No anexo IV, memória dos cálculos involutivos.



7.0 – CONCLUSÃO

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local.

AVALIAMOS como Valor de Mercado referente à gleba situado na Estrada Djalma Pereira Ribeiro, Bairro Potuverá/Engenho - Município de Itapeverica da Serra/SP em: **R\$ 5.300.000,00 (Quatro milhões e trezentos mil reais)**, para esta data.

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2016.

BERNARDO ROSENBERG

Diretor e Responsável Técnico

DAVID KRAMER NIGRI

Engenheiro CREA-RJ 2009118172

Nota: Este laudo é constituído de 19 páginas em uma só de suas faces, numeradas em sequência de 1 a 19, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e quatro anexos.

ANEXOS:

- I DOCUMENTAÇÃO
- II LOCALIZAÇÃO
- III DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- IV MEMÓRIA DE CÁLCULO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4510/2016

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO

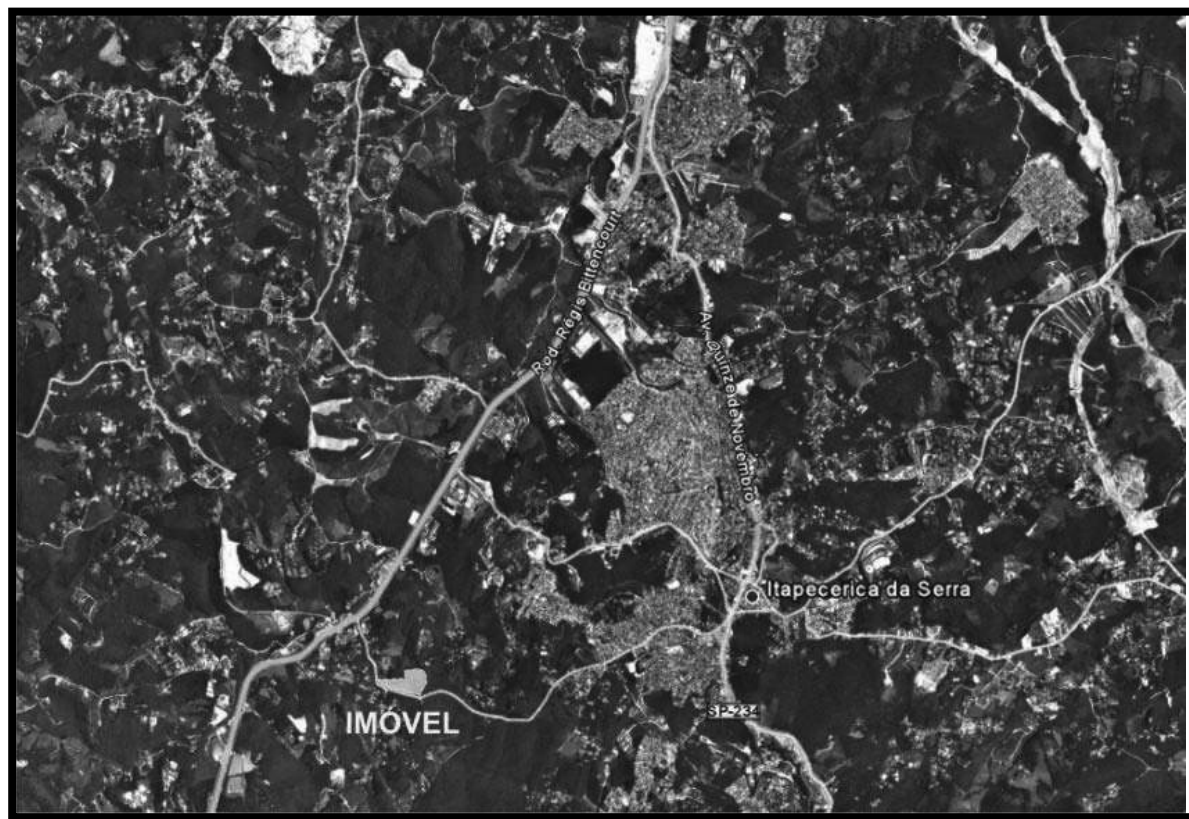


LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4510/2016

A N E X O. I I

LOCALIZAÇÃO





LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4510/2016

ANEXO III

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

FOTO Nº 01



Rod. Regis Bittencourt com acesso para Estrada Djalma Pereira Ribeiro à esquerda.

FOTO Nº 02



Logradouro de acesso a gleba avaliada.
Estrada Djalma Pereira Ribeiro, Potuverá/Engenho.
Município de Itapecerica da Serra, SP.



FOTO Nº 03



FOTO Nº 04



FOTO Nº 05



Detalhe do imóvel avaliando.
Bairro Potuverá/Engenho, Itapecerica da Serra, SP.

FOTO Nº 06



FOTO Nº 07



Detalhe do imóvel avaliando.
Bairro Potuverá/Engenho, Itapeacerica da Serra, SP.

FOTO Nº 08



FOTO Nº 09



FOTO Nº 10



Detalhe do imóvel avaliando.
Bairro Potuverá/Engenho, Itapecerica da Serra, SP.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: LAUDO BERG Nº 4510/2016

A N E X O I V

MEMÓRIA DE CÁLCULOS INVOLUTIVOS





CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA
RUA ANTÔNIO RAMIRO DA SILVA, 250 – BAIRRO JARDIM DO LAGO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP.





ESTUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

CREA JURÍDICO Nº 2007.207067

LAUDO BERG Nº 4410/2016

SOLICITANTE: CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA

PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA

OBJETO: CONJUNTO DE TERRENOS E BENFEITORIAS
LOCALIZADOS RUA ANTÔNIO RAMIRO DA
SILVA, 250 – BAIRRO JARDIM DO LAGO,
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, SP.

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO: GRAU I

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

MÊS DE REFERÊNCIA: OUTUBRO/2016.

NOTA RELEVANTE: ESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSTITUI PEÇA ÚNICA, NÃO
DEVENDO NENHUMA INFORMAÇÃO ISOLADA SER OBJETO DE ANÁLISE
PARCIAL OU DE CONCLUSÕES ANTECIPADAS.



ÍNDICE

1.0	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
2.0	VALORES DA AVALIAÇÃO	06
3.0	METODOLOGIAS ADOTADAS	07
4.0	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
5.0	DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	13
	RUA ANTÔNIO RAMIRO DA SILVA, 250	
6.0	ESTUDOS DE VALORES	25
7.0	CONCLUSÃO	50

ANEXOS:

- I LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO ESTATÍSTICO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente estudo patrimonial, solicitado pela **CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA** tem como objetivo a fixação do **Valor de Mercado** do conjunto de terrenos pertencentes à CONSTRUTORA GOMES LOURENÇO LTDA, localizado na Rua Antônio Ramiro da Silva, 250 – Bairro Jardim do Lago, Município de São Paulo, SP.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Instituto de Engenharia Legal – IEL, Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e SUSEP (Superintendência de Seguros Privados).

Inicialmente, cabe salientar, face ao objetivo deste trabalho, que o imóvel foi avaliado sob a premissa de encontrar-se livre, bem como isento de ônus judiciais e extrajudiciais e de quaisquer comprometimentos ou gravames.

As informações e documentação fornecidas pelo consulente e pelos representantes credenciados pela mesma foram consideradas satisfatórias, idôneas e tecnicamente adequadas ao processo de atualização do valor do imóvel.



O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Os honorários profissionais da BERG CONSULTORIA não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

Os consultores e avaliadores não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

O conceito de Valor Patrimonial, conforme a finalidade deste estudo é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, constituindo este Laudo de Avaliação, peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito.



2.0 - VALORES DA AVALIAÇÃO

Com base nas considerações, vistoria, informações obtidas e critério adotado, determinaram o Valor de Mercado e o Valor de Venda Forçada relativo ao imóvel localizado na Rua Antônio Ramiro da Silva, 250 – Bairro Jardim do Lago, Município de São Paulo, SP, de:

2.1 – VALOR DE MERCADO:

Descrição	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado
IMÓVEL A	11.000,00	R\$ 12.800.000,00
IMÓVEL B	2.000,00	R\$ 2.900.000,00
IMÓVEL C	4.000,00	R\$ 5.400.000,00
IMÓVEL D	2.000,00	R\$ 2.850.000,00
IMÓVEL G	2.000,00	R\$ 2.720.000,00
IMÓVEL H	5.000,00	R\$ 6.500.000,00
IMÓVEL I	2.500,00	R\$ 3.650.000,00
IMÓVEL J	2.500,00	R\$ 3.500.000,00
Totais	31.000,00	R\$ 40.320.000,00

2.4 – Área Construída (Imóvel A): 3.347,42 m² - R\$ 3.400.000,00

» VALOR TOTAL: R\$ 43.720.000,00

Notas Relevantes:

- 1 – Imóvel localizado em zona residencial e comercial.
- 2 – Região classificada como ZEIS 5.
- 3 – Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização (NBR 14653-1:2001-8.2.3).



3.0 – METODOLOGIAS ADOTADAS

Considerando as características físicas do imóvel avaliado, adotou-se o seguinte método de avaliação:

3.1 - Área – Método Comparativo Direto

Observadas as características gerais do local e do objeto da avaliação, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, preconizado pelas normas técnicas NBR-14653/2011 para “Avaliação de Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”. Mediante a aplicação do Método Comparativo Direto, pela Estatística Clássica.

O processo consiste na apuração do Valor de Mercado de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevêem a comparação direta com outros imóveis similares, recentemente transacionadas ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos valores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com o auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como: localização, estado de conservação, padrão de acabamento, área, topografia, serviços públicos, e outros.



Com os elementos de pesquisa devidamente homogêneos, adota-se o Método do Percentil "T" de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este valor é multiplicado pela área do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda do Imóvel Avaliando, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, através do qual o valor de um imóvel é obtido a partir da análise do comportamento do mercado relativo ao segmento em que o objeto esteja enquadrado.

3.2 - Benfeitorias – Método do Custo de reprodução

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se as características de construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, que é determinado por consulta ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo.

Este valor é multiplicado pela área de construção do imóvel. Sobre este montante, se acresce (conforme tipo de construção) uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custos do projeto, emolumentos, etc.

Estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção, aplicando-se a seguir, um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke



(função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

3.3 – Valor do Imóvel

Valor do Imóvel = (Valor do terreno + Valor da benfeitoria) x Fc.

Nota relevante - Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização (NBR 14653-1:2001-8.2.3).

3.4 - Níveis de Precisão e de Fundamentação

Considerando a especificidade do imóvel avaliando em que se utilizou o método comparativo direto pela Estatística Clássica e os elementos de referências devidamente qualificados, esta avaliação enquadra-se como:

Grau de Precisão - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa: Nível III ($\leq 30\%$).

Grau de Fundamentação: Nível I, conforme NBR 14653/2004.

A utilização do Grau I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável localização.



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 – ASPECTOS GERAIS

Ocupação:	Média.
Nível Socioeconômico:	Médio.
Uso Predominante:	Misto.
Meio Ambiente:	Conservado.
Distribuição da Ocupação:	Horizontal.
Área Sujeita a Enchentes:	Não.
Nível de Escoamento:	Bom.
Transportes Coletivos:	Existente.
Principais Pólos de Influência:	Rodovia Raposo Tavares.
Principais Vias de Acesso:	Rodovia Raposo Tavares.



4.2 - INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

Iluminação:	Existente.
Energia Elétrica:	Existente, baixa e alta tensão.
Telefone:	Existente.
Gás:	Existente.
Água:	Existente, encanada e tratada.
Esgoto Sanitário:	Existente.
Coleta de Lixo:	Existente.
Sistema Viário:	Existente.

4.3 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transportes Coletivos:	Existente.
Comércio:	Existente em estabelecimentos situados na região de influência.
Recreação/Infraestrutura:	Existente, em clubes e shoppings.
Ensino/Cultural:	Existentes em estabelecimentos públicos e particulares.



4.4 - DESCRIÇÕES DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

⇒ Rua Antônio Ramiro da Silva

Traçado:	Retilíneo.
Pavimentação:	Asfalto.
Arborização:	Existente.
Movimento de pedestres:	Baixo.
Movimento de Veículos:	Médio.
Guias e Sarjeta:	Existentes.

5.0 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

5.1 – TERRENO

» Cada um dos imóveis objeto do presente laudo está identificado através de letras conforme ilustrado a seguir:



Notas Relevantes:

- 1 – O Imóvel A é o único que compreende três matrículas, porém será avaliado como um único imóvel, pois atualmente funciona desta forma.



- 2 - O Imóvel D encontra-se invadido. Esta situação não foi levada em consideração na presente avaliação a pedido do contratante, que informou que a Prefeitura Municipal de São Paulo providenciará a retirada desta invasão.
- 3 - Os Imóveis G e H possuem algumas edificações desconsideradas neste estudo por não possuírem valor comercial.

• **Imóvel A**

Constituído de terreno com benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrículas nºs 21.402, 31.321 e 30.724, registradas no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Topografia: Plana em 5 platôs.
Formato: Regular.
Solo: Firme.
Área Total Avaliada: 11.000,00 m².

• **Imóvel B**

Constituído de terreno sem benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 56.374, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Topografia: Plana.
Formato: Regular.
Solo: Firme.
Área Total Avaliada: 2.000,00 m².



• **Imóvel C**

Constituído de terreno sem benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 39.029, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Topografia: Plana.
Formato: Regular.
Solo: Firme.
Área Total Avaliada: 4.000,00 m².

• **Imóvel D**

Constituído de terreno sem benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 14.739, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Topografia: Plana.
Formato: Regular.
Solo: Firme.
Área Total Avaliada: 2.000,00 m².

• **Imóvel G**

Constituído de terreno sem benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 25.832, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.



Topografia: Ondulada com um platô.
Formato: Regular.
Solo: Firme.
Área Total Avaliada: 2.000,00 m².

• **Imóvel H**

Constituído de terreno sem benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 5.729, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Topografia: Ondulada com um platô.
Formato: Regular.
Solo: Firme.
Área Total Avaliada: 5.000,00 m².

• **Imóvel I**

Constituído de terreno sem benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 10.521, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Topografia: Ondulada.
Formato: Regular.
Solo: Firme.
Área Total Avaliada: 2.500,00 m².



• **Imóvel J**

Constituído de terreno sem benfeitorias. Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 10.522, registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

Topografia:	Ondulada.
Formato:	Regular.
Solo:	Firme.
Área Total Avaliada:	2.500,00 m².



5.2 – BENFEITORIAS

Sobre o Imóvel A acima descrito encontram-se algumas benfeitorias, sendo o prédio de escritórios, principal edificação da propriedade, em estrutura de concreto armado pré-moldado, o fechamento em blocos de concreto revestidos por textura, com esquadrias de madeira, coberto por telhas de concreto pré-moldado e de fibrocimento nas ampliações.

As demais edificações são compostas por construções de padrão mais simples, possuindo basicamente estrutura metálica ou de madeira, o fechamento em blocos de concreto aparentes, com esquadrias de madeira e ferro, coberto por telhas de zinco e de fibrocimento.

CONSTRUÇÃO	Área Construída (m²)	Vida Útil Estimada	Idade Aparente	Estado de Conservação
Prédio Administrativo	948,48	60	10	Entre novo e regular
Prédio Administrativo(ampliação)	384,45	60	5	Entre novo e regular
Almoxarifado	468,00	60	15	Regular
Galpão	324,00	60	25	Regular
Marcenaria	640,09	60	25	Regular
Vestiários/Refeitório/Dormitórios	166,40	60	15	Regular
Oficina	416,00	60	25	Regular

Recepção - Prédio Adm. (1º andar)

Piso: Cerâmico com tomadas de piso;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por madeira e por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida e dutos de ar condicionado suspensos.

**Salas de Escritório - Prédio Adm. (1º andar)**

Piso: Madeira com tomadas de piso

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

Sala de Reuniões - Prédio Adm. (1º andar)

Piso: Tacos de madeira com tomadas de piso;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por gesso e madeira, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de gesso, com iluminação embutida.

4 Sanitários - Prédio Adm. (1º andar)

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira, ou sem janelas com exaustão mecânica;

Teto: Forro de gesso, com iluminação suspensa e embutida.

Copa - Prédio Adm. (1º andar)

Piso: Cerâmico;

Paredes Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de gesso, com iluminação embutida.

Salas de Escritório - Prédio Adm. (2º andar)

Piso: Cerâmico com tomadas de piso;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;



Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida e dutos de ar condicionado central suspensos.

4 Sanitários - Prédio Adm. (2º andar)

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira, ou sem janelas com exaustão mecânica;

Teto: Forro de gesso, com iluminação suspensa e embutida.

Copa - Prédio Adm. (2º andar)

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de gesso, com iluminação embutida.

Salas de Escritório - Prédio Adm. (térreo)

Piso: Cerâmico com tomadas de piso;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

4 Sanitários - Prédio Adm. (térreo)

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira, ou sem janelas com exaustão mecânica;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

**Copa - Prédio Adm. (térreo)**

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com blocos de vidro;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

Ampliação térrea

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

Ampliação em três pavimentos (térreo)

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

Ampliação em três pavimentos (1º andar)

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

Ampliação em três pavimentos (2º andar)

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de madeira;

Teto: Forro de placas de gesso, com iluminação embutida.

**Depósito**

Piso: Cimentado;

Paredes: Alvenaria de blocos de concreto aparente, com esquadrias de ferro;

Teto: Forro de madeira e telhado tipo 2 águas com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

Galpão

Piso: Cimentado;

Paredes: Tela de nylon;

Teto: Telhado tipo 2 águas com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

Marcenaria

Piso: Cimentado;

Paredes: Alvenaria de blocos de concreto aparente, com esquadrias de madeira;

Teto: Telhado tipo 2 águas com telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica e de madeira, com iluminação suspensa.

Almoxarifado

Piso: Cimentado;

Paredes: Alvenaria de blocos de concreto aparente, com esquadrias de madeira;

Teto: Telhado tipo 2 águas com telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica e de madeira, com iluminação suspensa.

**Vestiário**

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos de concreto aparente, revestida por massa e azulejos até 2,4 m, com esquadrias de madeira;

Teto: Telhado tipo 2 águas com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, com iluminação suspensa.

Refeitório

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria revestida por azulejos até o forro, com esquadrias de ferro;

Teto: Forro de madeira, com iluminação suspensa.

Dormitórios

Piso: Cimentado;

Paredes: Alvenaria de blocos de concreto aparente, com esquadrias de ferro;

Teto: Forro de madeira e telhado tipo 2 águas com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, com iluminação suspensa.

Oficina

Piso: Cimentado;

Paredes: Alvenaria de blocos de concreto aparente pintada, com esquadrias de ferro;

Teto: Telhado tipo 1 água com telhas de zinco sobre estrutura metálica e de madeira, com iluminação suspensa.

Escritórios - oficina

Piso: Cerâmico e cimentado;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de ferro;



Teto: Laje revestida por pintura sobre massa, com iluminação suspensa.

2 Sanitários Escritórios - oficina

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria de blocos revestida por pintura sobre massa, com esquadrias de ferro;

Teto: Laje revestida por pintura sobre massa, com iluminação suspensa.

Vestiários - oficina

Piso: Cerâmico;

Paredes: Alvenaria revestida por azulejos até o forro, com esquadrias de ferro;

Teto: Forro de madeira, com iluminação suspensa.



6.0 – ESTUDOS DE VALORES

6.1 - Valor do Terreno:

Para a determinação do valor do terreno, utilizou-se o Método Comparativo de Mercado, que permite, através da análise do comportamento de seu segmento enfocado, a comparação direta com outros terrenos assemelhados, recentemente transacionados, ou em oferta, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidas, sendo ponderados, tecnicamente, os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação de valores. referências de mercado foram obtidas através de pesquisa específica junto aos principais agentes imobiliários da região, tendo sido, previamente, descartados os elementos com informações duvidosas ou de difícil comprovação.

Para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel em estudo, foram identificados como de maior influência no segmento enfocado os seguintes fatores de ponderação.

Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área, sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0,125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0,25}$, para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.



Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 30% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Localização (Fl) - A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que 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 lançamentos tributários, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Com base nos elementos obtidos na pesquisa desenvolveu-se o estudo comparativo, através da Estatística Clássica, sobre uma amostra de 6 (seis) elementos, compreendendo:

Pesquisa de Valores e Tratamento Estatístico dos Elementos

Variáveis Utilizadas

Variável	Tipo	Parâmetro
Área	Quantitativa	Área
Topografia	Qualitativa	0,8 a 1,3 conforme seu relevo

Nota Relevante:

A utilização do Grau de Fundamentação I deveu-se à necessidade da utilização de códigos alocados na variável Localização.



Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor Unitário.

Variáveis Independentes:

- Área: Área Privativa.
- Ft: Fator Topografia.
- Fl: Fator de Localização.

6.1.1 - Imóvel A

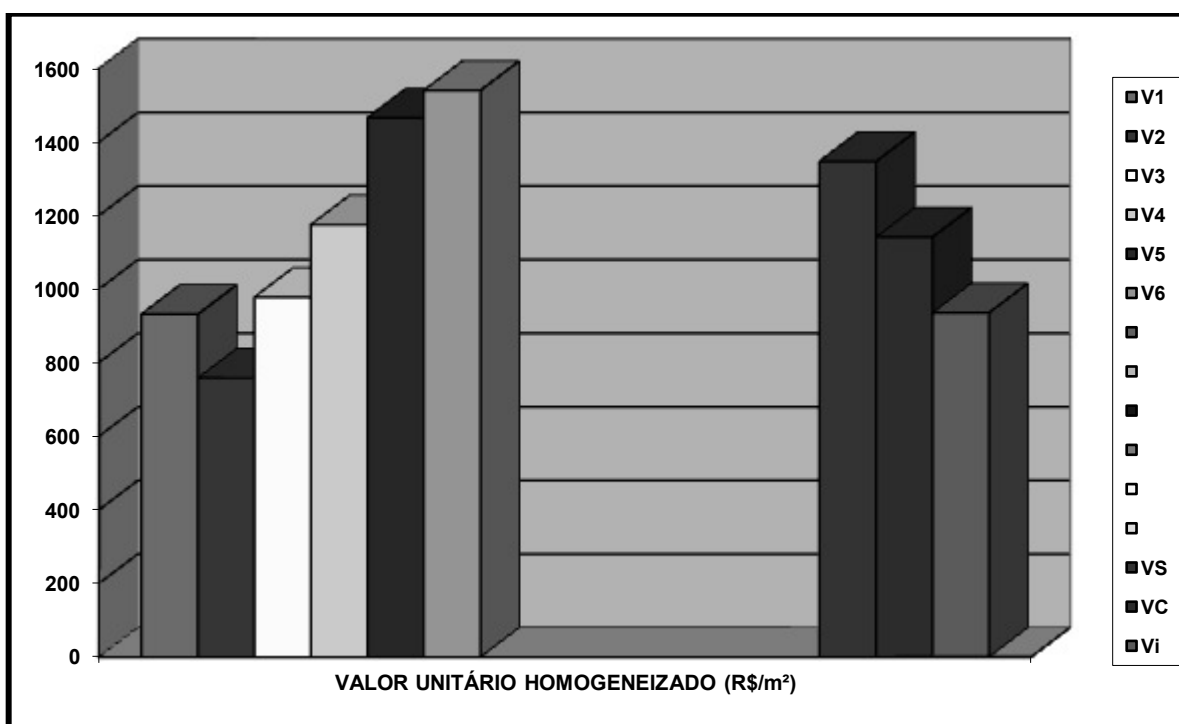
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 138,94
Coeficiente de Variância:	27,2% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 310,68
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 – Todos os elementos da

pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	931,40
V2	758,09
V3	977,35
V4	1.174,56
V5	1.465,09
V6	1.539,90





Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	935,43	Máxima
Valor Central	1.141,07	Média
Limite Superior	1.346,70	Mínima

- Atribuições de Valor – Imóvel A

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão um valor compreendido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$1.160,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.160,00/m^2 \times 11.000,00 m^2 = R\$ 12.760.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 12.800.000,00
(Doze milhões e oitocentos mil reais)



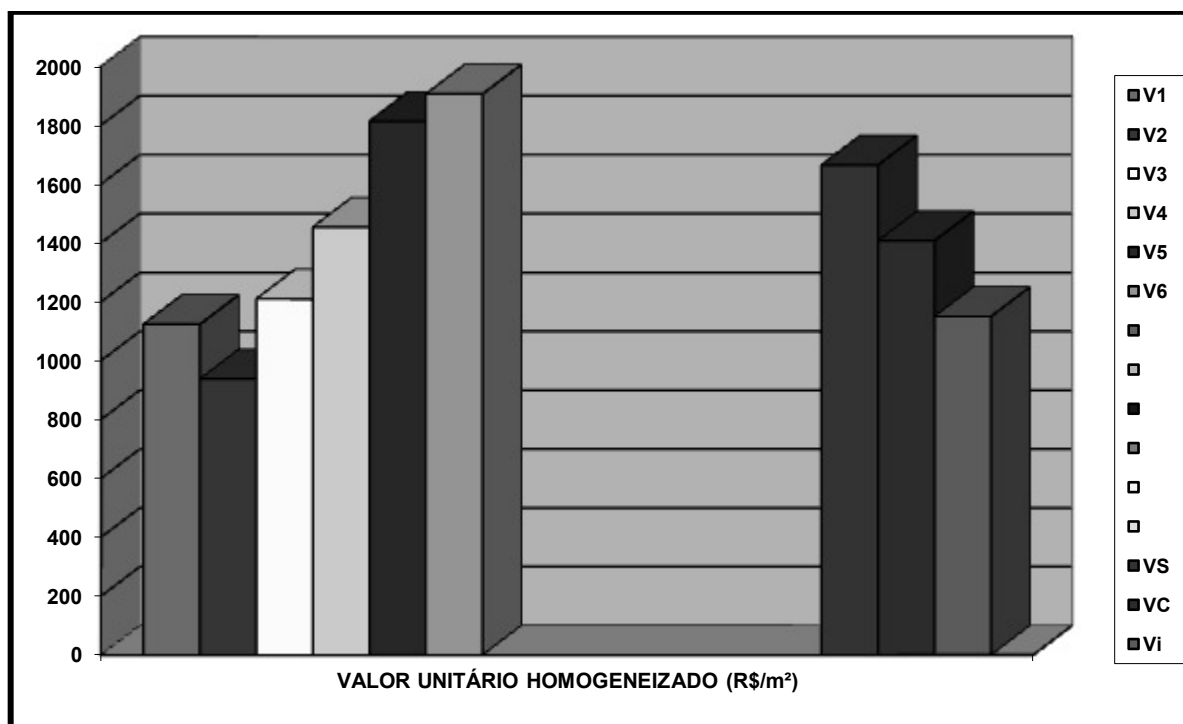
6.1.2 - Imóvel B

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 173,78
Coeficiente de Variância:	27,6% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 388,58
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 - Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	1.123,33
V2	938,14
V3	1.209,47
V4	1.453,52
V5	1.813,05
V6	1.905,63



Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m²)	Liquidez
Limite Inferior	1.150,00	Máxima
Valor Central	1.407,19	Média
Limite Superior	1.664,38	Mínima



– Atribuições de Valor – Imóvel B

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o contido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $Vu = R\$ 1.450,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.450,00/m^2 \times 2.000,00 m^2 = R\$ 2.900.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 2.900.000,00
(Dois milhões e novecentos mil reais)

6.1.3 - Imóvel C

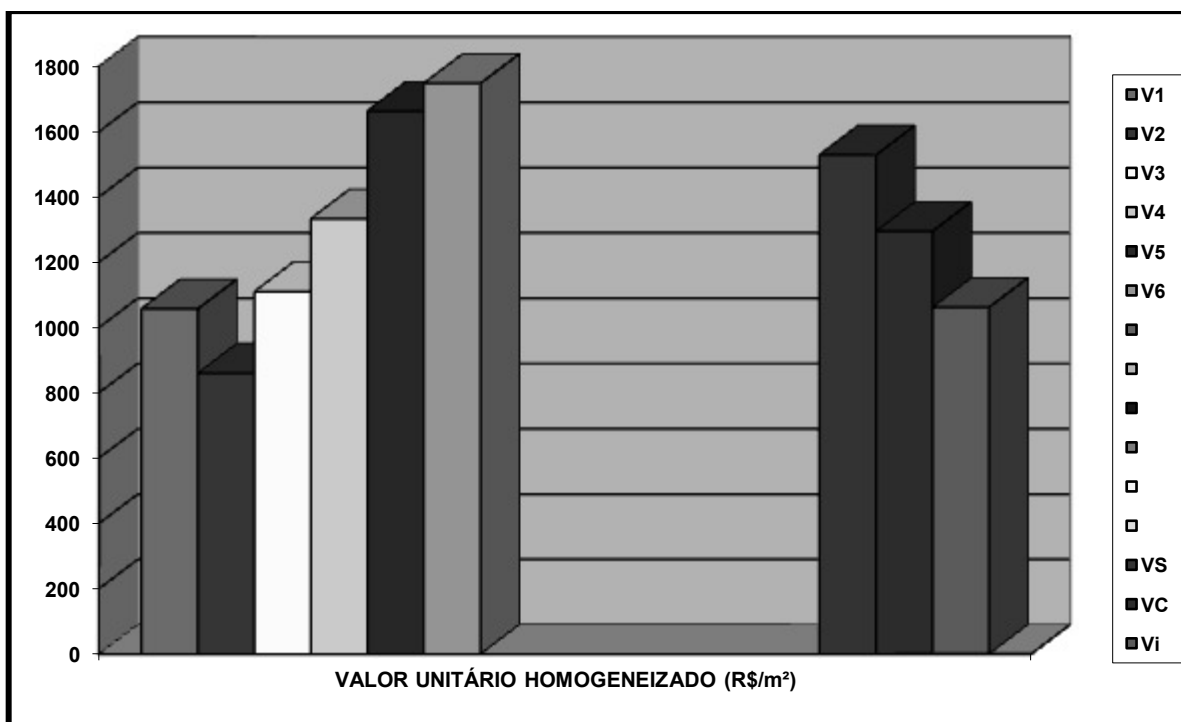
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 157,67
Coeficiente de Variância:	27,2% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 352,56
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 – Todos os elementos da

pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	1.056,94
V2	860,28
V3	1.109,09
V4	1.332,88
V5	1.662,58
V6	1.747,47





Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	1.061,52	Máxima
Valor Central	1.294,87	Média
Limite Superior	1.528,22	Mínima

- Atribuições de Valor – Imóvel C

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o contido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 1.350,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.350,00/m^2 \times 4.000,00 m^2 = R\$ 5.400.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 5.400.000,00
(Cinco milhões e quatrocentos mil reais)



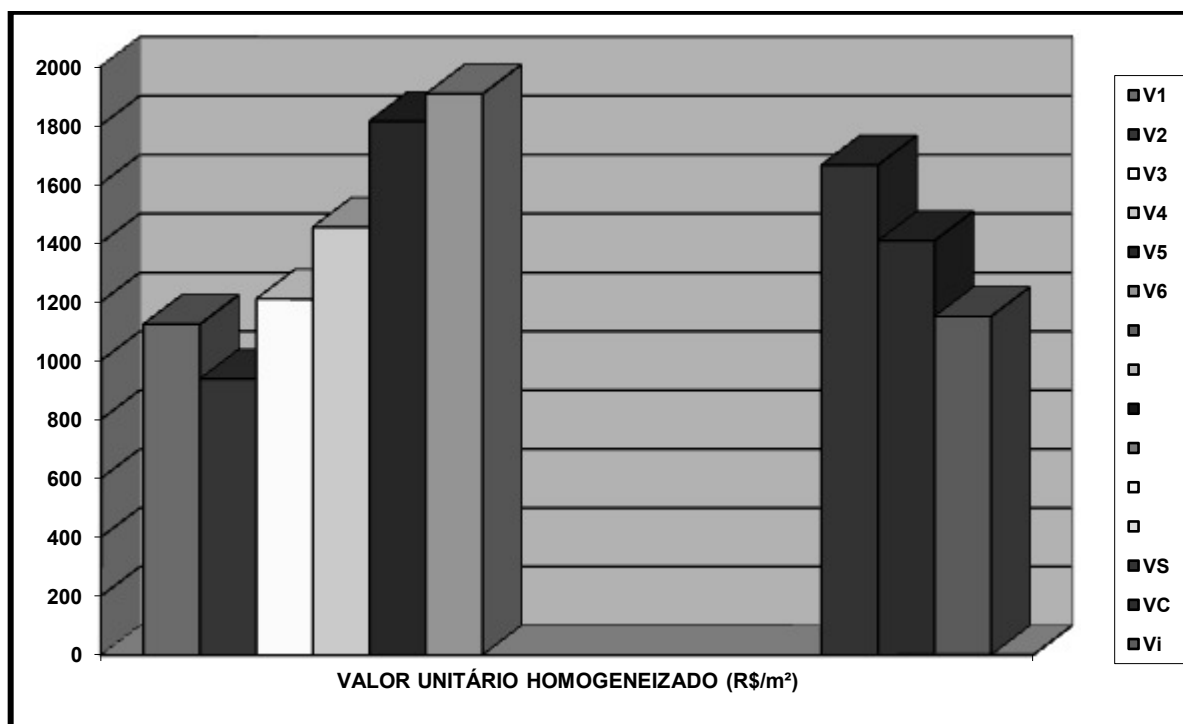
6.1.4 - Imóvel D

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 173,78
Coeficiente de Variância:	27,6% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 388,58
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 - Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	1.123,33
V2	938,14
V3	1.209,47
V4	1.453,52
V5	1.813,05
V6	1.905,63



Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m²)	Liquidez
Limite Inferior	1.150,00	Máxima
Valor Central	1.407,19	Média
Limite Superior	1.664,38	Mínima



– Atribuições de Valor – Imóvel D

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o valor contido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 1.420,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.420,00/m^2 \times 2.000,00 m^2 = R\$ 2.840.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 2.850.000,00
(Dois milhões; oitocentos e cinquenta mil reais)

6.1.5 - Imóvel G

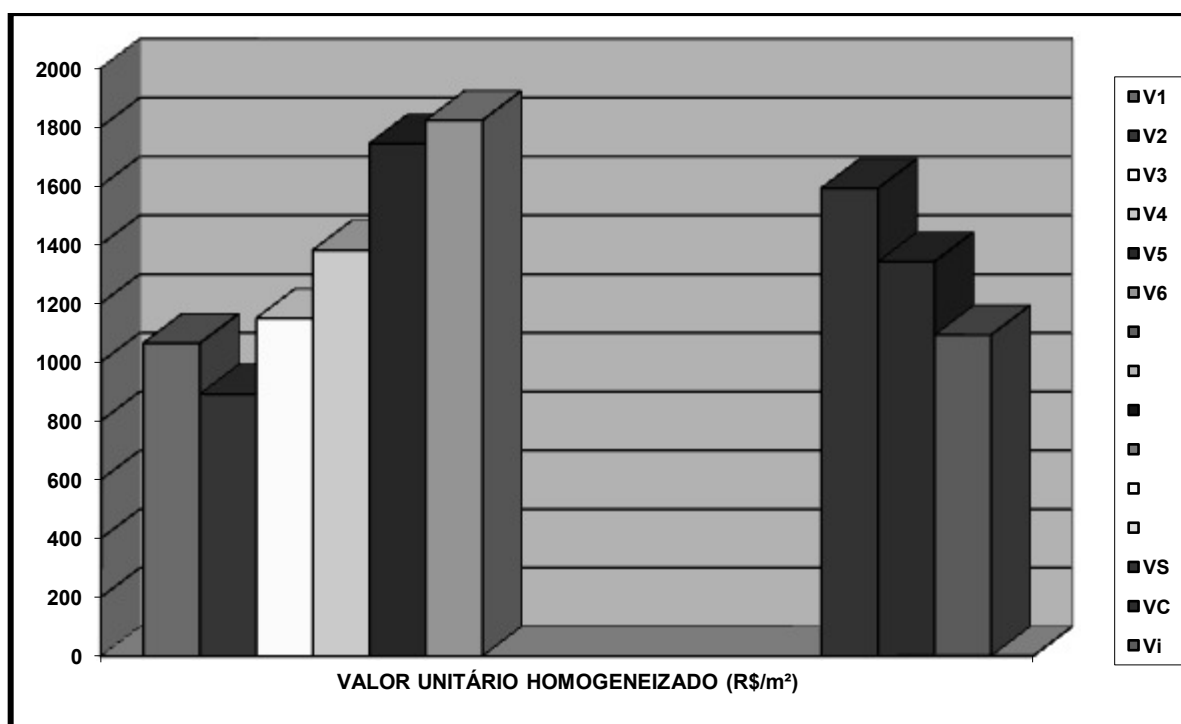
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 168,68
Coeficiente de Variância:	28,1% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 377,18
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 – Todos os elementos da

pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	1.064,21
V2	891,24
V3	1.149,00
V4	1.380,84
V5	1.743,32
V6	1.822,78





Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	1.092,25	Máxima
Valor Central	1.341,90	Média
Limite Superior	1.591,54	Mínima

- Atribuições de Valor – Imóvel G

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o valor contido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 1.360,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.360,00/m^2 \times 2.000,00 m^2 = R\$ 2.720.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 2.720.000,00
(Dois milhões; setecentos e vinte mil reais)



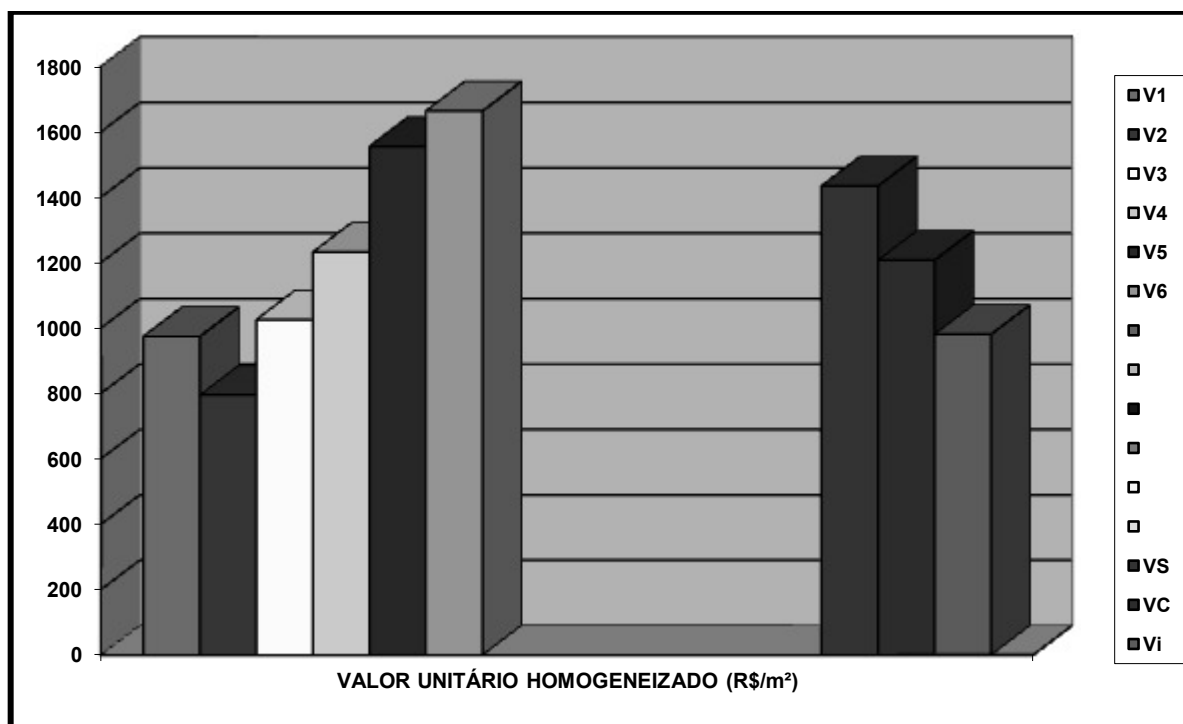
6.1.6 - Imóvel H

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 153,23
Coeficiente de Variância:	28,4% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 342,62
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 - Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	973,77
V2	794,79
V3	1.024,65
V4	1.231,40
V5	1.554,66
V6	1.662,99



Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m²)	Liquidez
Limite Inferior	980,27	Máxima
Valor Central	1.207,04	Média
Limite Superior	1.433,82	Mínima



– Atribuições de Valor – Imóvel H

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o valor contido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 1.300,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.300,00/m^2 \times 5.000,00 m^2 = R\$ 6.500.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 6.500.000,00
(Seis milhões e quinhentos mil reais)

6.1.7 - Imóvel I

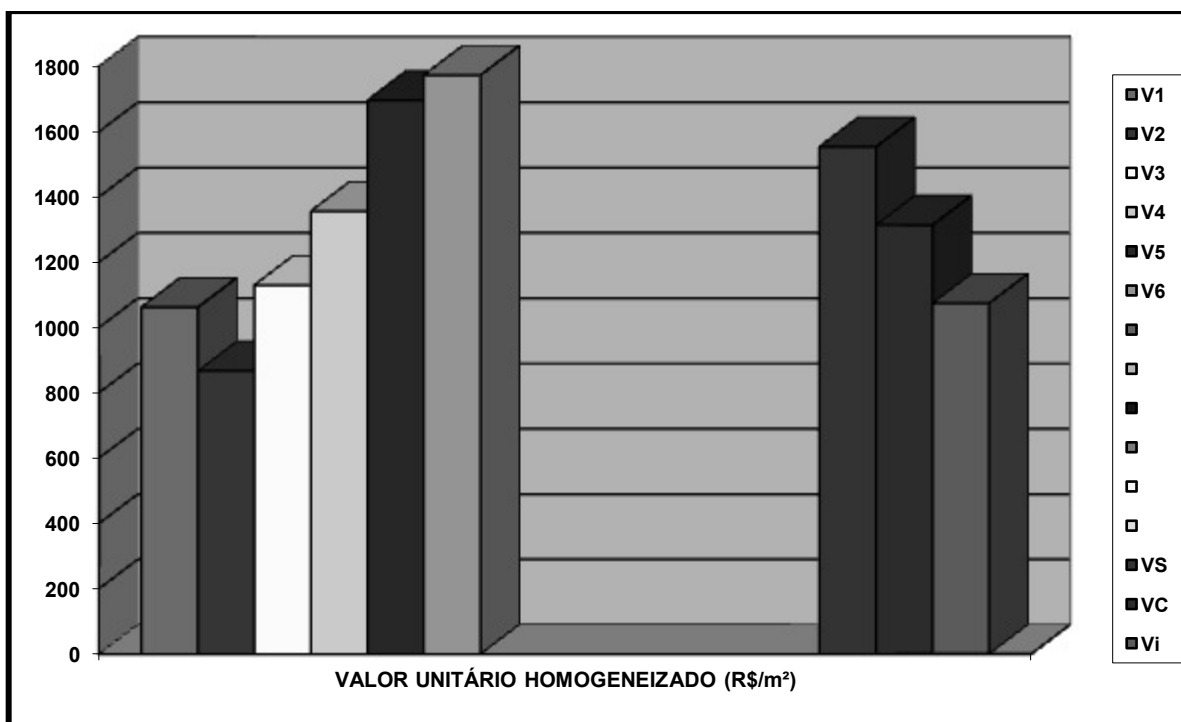
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 161,90
Coeficiente de Variância:	27,6% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 362,02
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 – Todos os elementos da

pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	1.061,90
V2	866,72
V3	1.129,23
V4	1.355,84
V5	1.695,36
V6	1.772,64





Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m ²)	Liquidez
Limite Inferior	1.074,00	Máxima
Valor Central	1.313,62	Média
Limite Superior	1.553,23	Mínima

- Atribuições de Valor – Imóvel I

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o valor contido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 1.450,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.450,00/m^2 \times 2.500,00 m^2 = R\$ 3.625.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 3.650.000,00
(Três milhões; seiscentos e cinquenta mil reais)



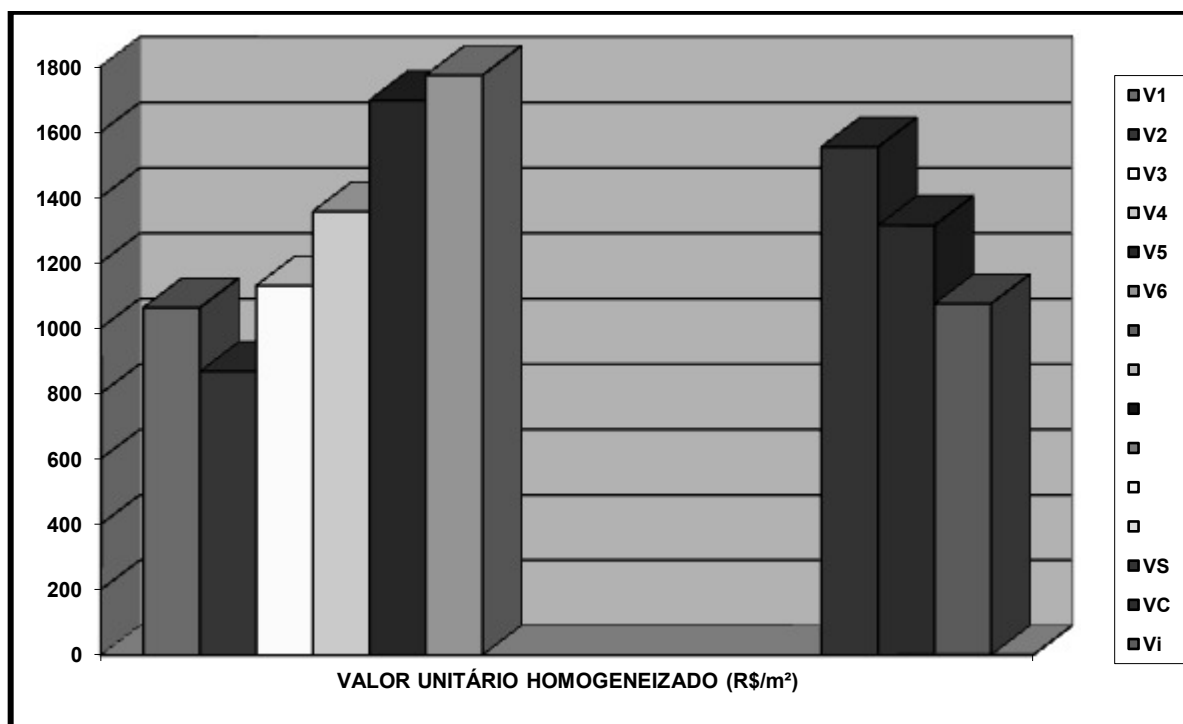
6.1.8 - Imóvel J

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra:	6
Nº de variáveis independentes:	3
Nº de graus de liberdade:	5
Erro padrão da amostra:	R\$ 161,90
Coeficiente de Variância:	27,6% (Grau III de precisão)
Desvio Padrão (S):	R\$ 362,02
"t" de Student a 80% Bicaudal:	1,48
Chauvenet:	1,73 - Todos os elementos da pesquisa estão contidos no Intervalo de Confiança.

GRÁFICO DOS RESÍDUOS

ELEMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
V1	1.061,90
V2	866,72
V3	1.129,23
V4	1.355,84
V5	1.695,36
V6	1.772,64



Com base na amostra empregada, se obteve o seguinte intervalo de confiança, conforme preconizado pela NBR-14653/2004, Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Urbanos:

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m²)	Liquidez
Limite Inferior	1.074,00	Máxima
Valor Central	1.313,62	Média
Limite Superior	1.553,23	Mínima



– Atribuições de Valor – Imóvel J

Tendo em vista que as variáveis independentes formadoras de valores foram consideradas, atribuímos ao imóvel em questão o valor contido entre o Valor Central e o Valor Superior do Intervalo de Confiança, $V_u = R\$ 1.350,00/m^2$. Este valor unitário aplicado à área total avaliada resulta em: $R\$ 1.350,00/m^2 \times 2.500,00 m^2 = R\$ 3.375.000,00$, na prática:

Valor do Terreno = R\$ 3.500.000,00
(Três milhões e quinhentos mil reais)

6.2 - Construção – Método do Custo de Reprodução (Imóvel A)

Este método consiste na determinação do custo atual da benfeitoria, observando-se as características da construção.

O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção (CUB), determinado por consulta feita ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo (Sinduscon-SP – CUB Outubro/2016), que divulga mensalmente índices e custos da construção civil. Este valor é multiplicado pela área de construção do imóvel.

Em algumas construções, sobre este montante se acresce uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custo do projeto, emolumentos, etc, estabelecendo-se assim o valor de reposição da construção. A este valor aplica-se um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e



idade aparente da construção), chegando-se assim ao valor atual da construção.

Para a avaliação das construções e benfeitorias, partiu-se dos seguintes custos unitários:

- Prédio Administrativo

- Benfeitoria: R\$ 1.759,38/m² (CAL8-N com 30% de BDI).
- *Depreciação*: 0,878 - Idade aparente: 10 anos; Idade prevista: 60 anos.

- Prédio Administrativo (ampliação)

- Benfeitoria: R\$ 1.759,38/m² (CAL8-N com 30% de BDI).
- *Depreciação*: 0,957 - Idade aparente: 5 anos; Idade prevista: 60 anos.

- Almoxarifado

- Benfeitoria: R\$ 860,41/m² (GI com 30% de BDI).
- *Depreciação*: 0,823 - Idade aparente: 15 anos; Idade prevista: 60 anos.

- Galpão

- Benfeitoria: R\$ 761,13/m² (GI com 15% de BDI).
- *Depreciação*: 0,684 - Idade aparente: 25 anos; Idade prevista: 60 anos.

- Marcenaria

- Benfeitoria: R\$ 860,41/m² (GI com 30% de BDI).
- *Depreciação*: 0,684 - Idade aparente: 25 anos; Idade prevista: 60 anos.

- Vestiários / Refeitório / Dormitórios

- Benfeitoria: R\$ 1.526,97/m² (R8-N com 30% de BDI).
- *Depreciação*: 0,823 - Idade aparente: 15 anos; Idade prevista: 60 anos.



- Oficina

- Benfeitoria: R\$ 860,41/m² (GI com 30% de BDI).
- *Depreciação*: 0,684 - Idade aparente: 25 anos; Idade prevista: 60 anos.

A partir dos dados acima descritos e das áreas consideradas chega-se o valor total da benfeitoria, conforme calculados no Anexo III.

Valor das Benfeitorias: R\$ 3.400.000,00
(Três milhões e quatrocentos mil reais)

6.3 – Valor Total do Imóvel A

Conforme planilha da memória de cálculo no Anexo III, o valor do Imóvel A foi definido pela soma das parcelas calculadas para o terreno admitido como livre e a construção, com a aplicação de fator de comercialização de 0,8 em consonância com a NBR 14653-1, cujo resultado corresponde ao valor do imóvel.

Valor do Imóvel: (Valor do terreno + Valor da construção) x Fc.

Fc = 0,80.

Valor do Imóvel: R\$ 12.960.000,00
(Doze milhões; novecentos e sessenta mil reais).



7.0 - CONCLUSÃO:

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local, AVALIAMOS, para esta data, como **Valor de Mercado** referente aos imóveis localizados na Rua Antônio Ramiro da Silva, 250, Bairro Jardim do Lago, Município de São Paulo, SP, em:

Descrição	Valor de Mercado	
IMÓVEL A	R\$ 12.800.000,00	(Doze milhões e oitocentos mil reais)
IMÓVEL B	R\$ 2.900.000,00	(Dois milhões e novecentos mil reais)
IMÓVEL C	R\$ 5.400.000,00	(Cinco milhões e quatrocentos mil reais)
IMÓVEL D	R\$ 2.850.000,00	(Dois milhões; oitocentos e cinquenta mil reais)
IMÓVEL G	R\$ 2.720.000,00	(Dois milhões; setecentos e vinte mil reais)
IMÓVEL H	R\$ 6.500.000,00	(Seis milhões e quinhentos mil reais)
IMÓVEL I	R\$ 3.650.000,00	(Três milhões; seiscentos e cinquenta mil reais)
IMÓVEL J	R\$ 3.500.000,00	(Três milhões e quinhentos mil reais)



Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2016.



BERNARDO ROSENBERG

Diretor e Responsável Técnico



DAVID KRAMER NIGRI

Engenheiro CREA-RJ 2009118172

Nota: Este laudo é constituído de 51 páginas em uma só de suas faces, numeradas em seqüência de 1 a 51, todas devidamente rubricadas, sendo a última assinada e três anexos.

Anexos:

- I LOCALIZAÇÃO
- II DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO
- III QUADRO DE PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4410/2016

ANEXO I

LOCALIZAÇÃO







LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4410/2016

ANEXO II

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



Acesso da Propriedade



Rua Antonio Ramiro da Silva



Rua Paulo da Silva

- Imóvel A



Testada para a Rua Antonio Ramiro da Silva



Testada para a Rua Jorge R. M. de Almeida



Entrada



Guarita



Estacionamento no recuo frontal



Prédio de Escritórios



Ampliação térrea do Prédio de Escritórios



Ampliação do Prédio de Escritórios em 3 pavimentos



Depósito



Galpão



Abastecimento de Combustível



Marcenaria/ Almojarifado



Vestiários/ Refeitório/ Dormitório



Oficina



Casa



Estacionamento na antiga quadra de futebol

- Imóveis B/ C/ D/ E/ F/ G/ H/ I/ J



Testada dos Imóveis B, C e D para a Rua Antonio Ramiro da Silva



Testada dos Imóveis E e F para a Rua Antonio Ramiro da Silva



Testada do Imóvel F para a Rua Benjamin de Marco



Testada dos Imóveis E e F para a Rua Clemente Bernini



Testada do Imóvel G para a Rua Paulo da Silva



Testada do Imóvel G para escadaria



Vista da escadaria no outro sentido, junto à Rua Jorge R. M. de Almeida



Testada dos Imóveis H, I e J para a Rua Paulo da Silva



Vista dos Imóveis B, em primeiro plano e C ao lado da área invadida ao fundo (Imóvel D)



Imóvel B



Imóvel C



Imóvel D (invadido)



Imóvel E



Vista à direita da residência da Rua Clemente Bernini (em branco) na divisa com o Imóvel E



Imóvel F



Outra vista do Imóvel F



Imóvel G



Imóvel H



Outra vista do Imóvel H



Divisa do Imóvel H com o Imóvel I



Imóvel I



Outra vista do Imóvel I



Imóvel J



Outra vista do Imóvel J e ao fundo a Rodovia Raposo Tavares



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: BERG Nº 4410/2016

ANEXO III

QUADRO DE PESQUISA

E

MEMÓRIA DE CÁLCULO