DOC. 7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMILCAR BURLAMAQUI DE CARVALHO VIANNA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2024 às 15:34 , sob o número WSTA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024112-70.2024.8.26.0100 e código xuob79vu.

Carlos Rosell Engenharia Civil

Tel. 11 97233-1512
E-mail: carlosrosellnanin@gmail.com
Endereço: Rua Rio Grande no. 57 – SP/Capital
CREA/SP No. 5060940313

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Carlos Rosell Nanin Villanueva, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, sob o nº 5060940313, vem mui respeitosamente apresentar às conclusões de seu trabalho, consubstanciadas no presente

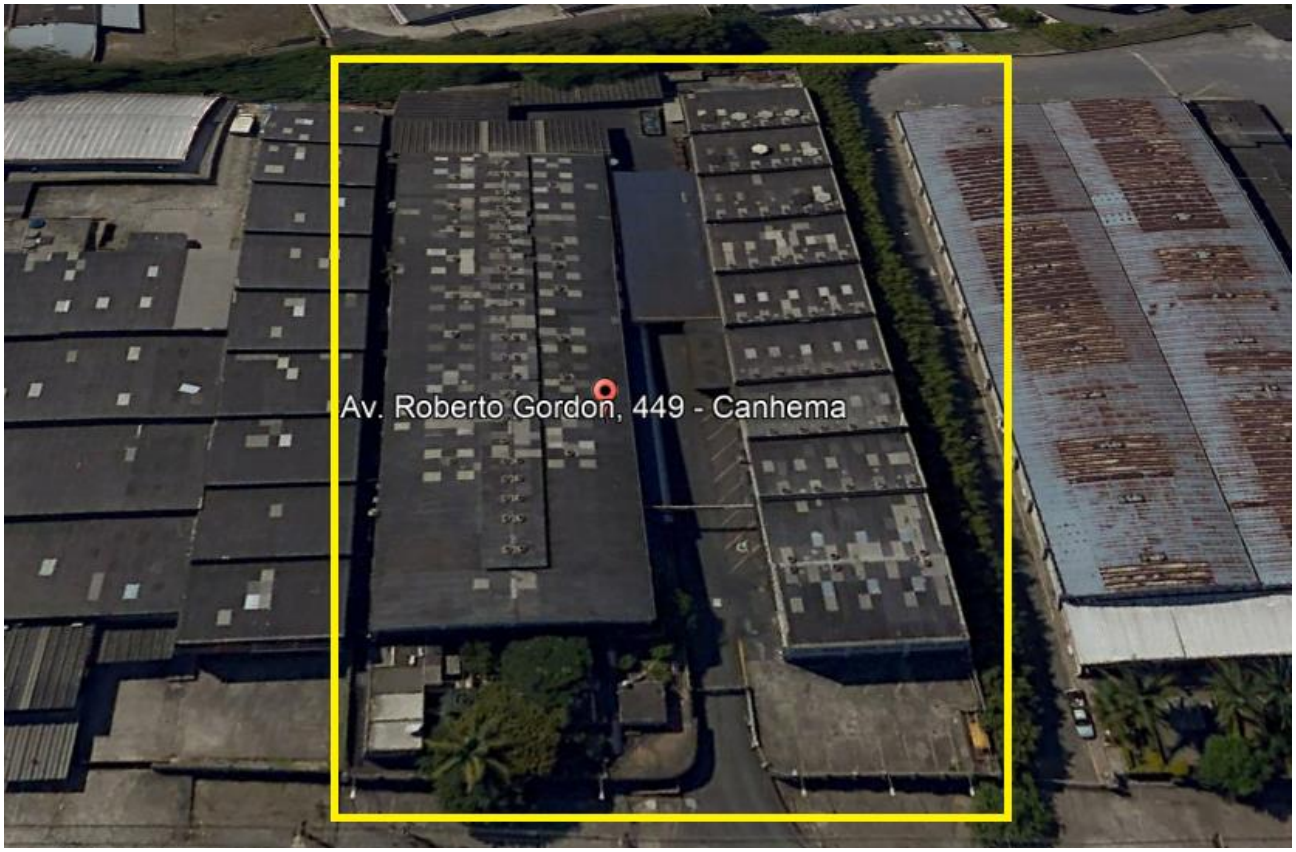
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROSELL NANIN VILLANUEVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/12/2024 às 15:57:06 - STA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025817-56.2024.8.26.0002 e código 24711020659.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo determinar o " valor de venda" e o " valor de liquidação forçada" correspondente ao imóvel de matricula no. 26.708 , tratando-se de um lote industrial , com área de 3.910,00 m2, com endereço a Av. Mary s/no. (atual Av. Roberto Gordon) na cidade de Diadema/SP .

De acordo com a citada matricula, o imóvel recebeu o no. de contribuinte 2101900900 , e após pesquisa no setor de cadastro da Prefeitura de Diadema, consta o endereço Av. Roberto Gordon no. 449/459 , Bairro Canhema, Município de Diadema/SP.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MANACHUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:57:06 - 04/11/2024 às 15:57:06 - STA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005817-66.2024.8.26.0000 e código 24711020659.

Vista ao nível da via publica





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PEREIRA MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/12/2024 às 15:57:06, sob o número WSTA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025817-66.2024.8.26.0000 e código XGUX2D1.

Segundo a norma NBR 14.653, por definição, o termo " valor de venda ", refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

O " valor de liquidação forçada " de acordo com a citada norma é o valor a ser adotado para uma situação de venda compulsória do Bem, fixando-se a taxa de 70% (setenta por cento) do valor de venda, como o valor de liquidação.

QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO

Base: dezembro/2023

Os valores apurados neste trabalho, são baseados em uma avaliação feita remotamente, por meio de imagens via satélite e pesquisa imobiliária obtida nos portais imobiliários, portanto, sem a presença física deste subscritor no local.

As informações aqui contidas atendem às exigências da NBR-14653, no que concerne ao grau de fundamentação e precisão deste laudo, sendo enquadrado no nível I.

Valor de Venda	**R$ 7.128.203,20**
valor de liquidação forçada	**R$ 4.989.742,24**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MANACHUCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:57:06 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:57:06
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002581-66.2024.8.26.0002 e código 320000VDe1.

1– Considerações Técnicas do Presente Trabalho:

1.1.1 - Com o intuito de obter-se o "valor de mercado" do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).

b) NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).

c) Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2019). (Instituto brasileiro de avaliações e pericias de engenharia).

d) NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

1.1.2- De acordo com a NBR 14.653, por definição, o termo " valor de mercado", refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

1.1.3 - Em uma avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

- Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA PAULA MARQUES DE CARVALHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:31:42, sob o número WSTA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025817-56.2024.8.26.0002 e código 24711020659.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode -se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

- O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão. O método Evolutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo -se o valor do terreno nu.

Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

- O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

Tendo em vista a natureza do imóvel sob avaliação, empregaremos o Método Evolutivo, que segundo a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011", item 9.3 :

"É o método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado ".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARTELLI MARCHIORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:57:06, sob o número WSTA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005817-56.2024.8.26.0002 e código 24711020659.

1.1.4- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por Tratamento por Fatores ou por Tratamento Científico, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-3 .

1.1.5 – O grau de fundamentação e precisão do laudo, obedecerão ao preconizado na NBR 14653-2, (tabelas 1 e 2 da citada norma). No presente estudo, adotaremos o grau I considerando-se que não foi feita a inspeção in loco do imóvel e da região onde este se insere.

TABELA 1

Graus de fundamentação por tratamento de fatores

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	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
* 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 de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MARANGONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:37:06
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002581-27.2024.8.26.0008 e código 320000201.

2 - Descrição do Imóvel Avaliando

Conforme matricula no. 26.708 , o referido lote de terreno possui área de 3.910,00 m2. Na matricula não constam registros sobre área construída.

Após consulta junto a Prefeitura de Diadema, obtivemos a certidão de valor venal , onde consta que a empresa NAl1 e proprietária de dois lotes contíguos (com área total construída de 5.651,40 m2 e área total de terreno com 6.100,00 m2.

Como somente uma das áreas está sob avaliação, atribuiremos a esta, a área construída proporcional a área de terreno.

Área construída proporcional = (3.910 / 6.100,00) * 5641,40 m2 = 3.616,0449 m2

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

****CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL****

A DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO DE DIADEMA, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2101900900

ENDEREÇO: AVN ROBERTO GORDON, 449 E 459

COMPLEMENTO:

BAIRRO: VILA NOGUEIRA **CEP:** 09990-090

CIDADE: DIADEMA

ÁREA TERRENO / FRAÇÃO IDEAL (m²): 6.100,00 **ÁREA CONSTRUÍDA (m²):** 5.641,40

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: INDUSTRIAL C

VALOR VENAL TERRENO: 4.393.361,52 **VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:** 4.504.901,61

VALOR VENAL IPTU: 8.898.263,13 **VALORES EM REAIS**

VALOR VENAL ITBI: 10.781.144,03

LOTEAMENTO: VL MARY

QUADRA: **LOTE:** P/GLEBA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/12/2024 às 15:57:06 - 04/11/2024 às 15:57:06 - STA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1025817-56.2024.8.26.0000 e código 20000201.

2.1 - Características Gerais do Imóvel Avaliando

- Quanto a Microrregião

Trata-se de caracterizar o imóvel avaliando em relação ao seu entorno:

- 2.1 - Tipos de Via (principal e secundária);
- 2.2 - Acessibilidades do Imóvel no Contexto Urbano;
- 2.3 - Melhoramentos públicos Existentes (pavimentação, energia elétrica, etc.);

Quadro Resumo das Características Observadas na Microrregião

Uso predominante	urbano
Distribuição da ocupação	Horizontal
Área sujeita a enchentes	Não
Transporte Coletivos	Ônibus
Equipamentos Comunitários	Dotada de todos os melhoramentos públicos
Intensidade de Tráfego	Médio na via do logradouro
Nível de Escoamento	Bom
Principais Vias de Acesso	Av. Roberto Gordon

2.2 - Localização do imóvel avaliando em relação a principal via de acesso

O imóvel sob avaliação possui frente de 34,00 m para a Av. Roberto Gordon , conforme fotos ao nível da via publica. (vista da via nos dois sentidos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MARANGONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:57:06
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002581-96.2024.8.26.0002 e código 2GU0020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MARCHIORI DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/12/2024 às 15:57:06 -
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025817-56.2024.8.26.0002 e código 32000000000000000000000000000000.

2.3 – Localização do Imóvel em Relação ao Centro Urbano

Imóvel localizado no centro urbano do Município de Diadema, próximo a Rodovia dos Imigrantes, conforme foto aérea abaixo.



2.4 – Melhoramentos Públicos

O referido logradouro apresenta:

a) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;

b) infraestrutura para distribuição de água potável;

e) infraestrutura para comunicações;

g) acesso por transporte público;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MANACHUCK e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/12/2024 às 15:57:06 - 04/11/2024 às 15:57:06 - STA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025817-66.2024.8.26.0000 e código 2000XXXDe1.

3 – Avaliação

De acordo com o tópico "– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo ", este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

"A metodologia aplicada para apurar o valor de mercado do imóvel sob estudo é o método Evolutivo, o qual, identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Valor das Benfeitorias (VB) mais o Valor do Terreno (VT). (NBR 14653-1)

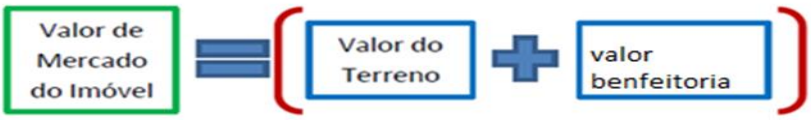
VI= (VB + VT)

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno (vide tópico 4.2)

CB = Custo de Reedição da Benfeitoria





O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (VB) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (VB) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARTELLI MARCHIORI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:57:06, sob o número WSTA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005817-56.2024.8.26.0002 e código 24711020659.

VB = CUB × Pc × Ac × FOC ; onde

PC = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019; adotado tipologia construtiva padrão médio= 1,368

AC = Área construída equivalente da edificação em apreço= 3616,0445 m2

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço; idade aparente 45 anos = FOC = 0,425

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil - SP;

3. 1 – Valor das Construções

galpao

PC =	1,368
AC=	3616,0445
FOC =	0,425225
CUB/m2 =	1.956,58
Valor Benfeitoria =	R$ 4.115.629,42

3.2 – Valor do Terreno

FATORES APLICADOS AO TERRENO

OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimava dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

3.2 – Cálculo do valor do Terreno

Pesquisa imobiliária encontra-se em arquivo anexo, o valor do terreno será dado pela expressão: Vt= q *S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MARANGONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/12/2024 às 15:57:06
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005817-56.2024.8.26.0002 e código 32000201.

onde :

Vt= valor do terreno;

S= área do terreno;

q= valor unitário do metro quadrado na região;

homogeneização por tratamento de fatores

valor da construção

elementos	V oferta	padrao	idade	h82n	area constr	valor constr
1	R$ 7.650.000,00	1,872	0,4912	1.956,58	3077,6	R$ 5.536.993,14
2	R$ 18.000.000,00	1,872	0,561028571	1.956,58	6000	R$ 12.329.335,87
3	R$ 1.980.000,00	0,982	0,452204082	1.956,58	1000	R$ 868.847,54
4	R$ 4.320.000,00	1,659	0,452204082	1.956,58	1500	R$ 2.201.758,76
5	R$ 5.850.000,00	1,872	0,561028571	1.956,58	2100	R$ 4.315.267,56

elementos	V oferta	valor constr	valor terreno	area terreno	v/ m2 terreno
1	R$ 7.650.000,00	R$ 5.536.993,14	R$ 2.113.006,86	2.896,40	R$ 729,53
2	R$ 18.000.000,00	R$ 12.329.335,87	R$ 5.670.664,13	7.500,00	R$ 756,09
3	R$ 1.980.000,00	R$ 868.847,54	R$ 1.111.152,46	1.500,00	R$ 740,77
4	R$ 4.320.000,00	R$ 2.201.758,76	R$ 2.118.241,24	2.244,12	R$ 943,91
5	R$ 5.850.000,00	R$ 4.315.267,56	R$ 1.534.732,44	2.250,00	R$ 682,10

media	R$ 770,48
media sup	R$ 1.001,62
media inf	R$ 539,34

todos os elementos estão dentro do intervalo de +/- 30% do valor medio , tem-se

media	R$ 770,48

(q)preço metro quadrado	R$ 770,48
area do terreno (m2)	3.910,00

valor terreno	R$ 3.012.573,78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PEDRO MARANGONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 04/11/2024 às 15:31:24 , sob o número WSTA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002581-56.2024.8.26.0002 e código 24711020659.

3. 2 – Valor de Mercado

O valor de mercado será dado pela soma do valor das benfeitorias e do valor do terreno, e o valor de liquidação forçada é calculado como 70% do valor de venda da propriedade, sendo assim temos:

valor terreno	R$ 3.012.573,78
valor benfeitorias	R$ 4.115.629,42
VI = valor mercado	R$ 7.128.203,20
Valor liquid forç =	R$ 4.989.742,24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA LUCIA PARUTTO MANACHUCES SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 30/12/2024 às 15:31:24, sob o número WSTA24711020659
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002558-17.2024.8.26.0100 e código 24711020659.